



*Foncière
des Régions*

Document
de référence
2009

FONCIÈRE PARTENAIRE



Le présent document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 16/04/10 sous le numéro D.10-0276, 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.

Cette version annule et remplace la version mise en ligne le 20 avril 2010 sur le site de l'AMF. Les modifications faites par rapport à la version déposée le 16 avril 2010 sont les suivantes :

Page 69, paragraphe 1.9.5 (« Affectation du résultat de l'exercice »), les phrases :

- sur le compte « Prime d'émission » à hauteur de 26 900 000,00 € qui sera ainsi ramené de 1 937 548 233,11 € à 1 910 648 233,11 € ;
- et pour le solde sur le compte « Prime de fusion » qui sera ainsi ramené de 183 829 759,78 € à 97 883 272,59 €.

sont respectivement remplacées par :

- sur le compte « Prime d'émission » à hauteur de 25 817 318,41 € qui sera ainsi ramené de 1 937 548 233,11 € à 1 911 730 914,70 € ;
- et pour le solde sur le compte « Prime de fusion » qui sera ainsi ramené de 183 829 759,78 € à 96 800 591 €.

Page 243, paragraphe 3.8 (« Projets de résolutions », 3ème résolution), les phrases :

- sur le compte « Prime d'émission » à hauteur de 26.900.000,00 € qui sera ainsi ramené de 1.937.548.233,11 € à 1.910.648.233,11 € ;
- et pour le solde sur le compte « Prime de fusion » qui sera ainsi ramené de 183 829 759,78 € à 97 883 272,59 €.
- (...) par prélèvement tout d'abord à hauteur de 97 883 272,59 € sur le poste « Prime de fusion » qui sera ainsi ramené à zéro, et pour le solde sur le poste Prime d'émission qui sera ainsi ramené de 1 910 648 233,11 € (...)

sont respectivement remplacées par :

- sur le compte « Prime d'émission » à hauteur de 25 817 318,41 € qui sera ainsi ramené de 1 937 548 233,11 € à 1 911 730 914,70 € ;
- et pour le solde sur le compte « Prime de fusion » qui sera ainsi ramené de 183 829 759,78 € à 96 800 591 €.
- (...) par prélèvement tout d'abord à hauteur de 96 800 591 € sur le poste « Prime de fusion » qui sera ainsi ramené à zéro, et pour le solde sur le poste Prime d'émission qui sera ainsi ramené de 1 911 730 914,70 € à 1 760 667 609,30 €, (...)

DOCUMENT DE RÉFÉRENCE 2009

1. RAPPORT DE GESTION 2009	1
2. DÉVELOPPEMENT DURABLE	95
3. RENSEIGNEMENTS FINANCIERS	122
4. CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ	258
5. RENSEIGNEMENTS ET GESTION	280
TABLE DE CONCORDANCE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE	345

1. RAPPORT DE GESTION 2009

1.1 OPÉRATIONS MAJEURES DE LA PÉRIODE	2
1.2 ÉLÉMENTS D'ANALYSE DE L'ACTIVITÉ	5
1.3 ÉLÉMENTS D'ANALYSE DE L'ACTIVITÉ PAR SEGMENT	10
1.4 RÉSULTATS FINANCIERS	30
1.4.1 COMPTES CONSOLIDÉS	30
1.4.2 COMMENTAIRES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS ET PART DU GROUPE	32
1.4.3 COMPTES SOCIAUX	38
1.5 ACTIF NET RÉÉVALUÉ	42
1.6 RESSOURCES FINANCIÈRES	46
1.7 GESTION DES RISQUES	49
1.8 ACTIONNARIAT	53
1.9 BOURSE, DIVIDENDE	67
1.10 MANDATAIRES SOCIAUX	70
1.11 INFORMATIONS RELATIVES À LA SOCIÉTÉ ET À SES PARTICIPATIONS	84
1.12 OPÉRATIONS POSTÉRIEURES À LA CLÔTURE	88
1.13 PERSPECTIVES	89
1.14 AUTRE RAPPORT DU DIRECTOIRE	89

1. RAPPORT DE GESTION 2009

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 2009, des résultats de cette activité et ainsi que celle de ses filiales, des perspectives d'avenir et 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. OPÉRATIONS MAJEURES DE LA PÉRIODE

6 février 2009 : Signature d'un bail avec Suez Environnement concernant 42 000 m² dans la Tour CB 21 à La Défense

Foncière des Régions et Suez Environnement ont signé le 6 février un bail pour la location de 42 000 m² de la Tour CB 21 à La Défense, premier quartier d'affaires d'Europe. Ce bail est établi sur une durée de 10 ans et 3 mois à partir de 2010. Les surfaces seront livrées en 2 temps : 25% fin 2009 et 75% mi-2010. Ce bail a été étendu à 44 500 m² suite à la location de 2 étages complémentaires.

11 mai 2009 : Cession de 4% de Foncière des Murs pour 28 M€

4% du capital de Foncière des Murs a été cédé pour un montant global de 28 M€ le 11 mai 2009. La participation de Foncière des Régions dans Foncière des Murs est désormais de 25,1%.

28 mai 2009 : Foncière des Régions renforce ses fonds propres de 187 M€, 87% des actionnaires ayant opté pour le paiement du dividende en actions

Foncière des Régions a annoncé le renforcement de ses fonds propres de 187 M€ résultant de la souscription à hauteur de 87% à l'option de paiement du dividende en actions proposée aux actionnaires.

Le prix d'émission des actions remises en paiement a été fixé par une résolution de l'Assemblée Générale du 24 avril dernier à 34 €, soit 95% de la moyenne des cours cotés à la clôture des vingt séances de bourse précédant l'Assemblée Générale, diminuée du montant du dividende net de 5,3 €. Ce dispositif a conduit à la création de 5 489 897 actions nouvelles admises aux négociations le 29 mai 2009.

A l'issue de l'opération, le capital social de la société est composé de 46 578 028 actions et le montant du dividende payé en numéraire a été limité à 28 M€.

8 juin 2009 : Augmentation de la participation de Foncière des Régions dans Foncière Europe Logistique suite à l'augmentation de capital de 50 M€ réalisée par Foncière Europe Logistique en juin 2009

Foncière des Régions a vu sa participation passer de 60% à 67% suite à l'augmentation de capital de 50 M€ réalisée en juin par Foncière Europe Logistique, Foncière des Régions ayant souscrit à hauteur de 47 M€.

Le montant brut de l'opération s'élève à 51 112 884 € et se traduit par la création de 25 556 442 actions nouvelles Foncière Europe Logistique au prix de souscription de 2 € par action.

23 juin 2009 : Nouvel accord stratégique pour Foncière des Régions et France Télécom

Foncière des Régions et France Télécom ont signé un accord visant à conforter leur partenariat immobilier sur 173 immeubles (887 M€ selon les valeurs d'expertise à fin 2008), propriété de Foncière des Régions et occupés par France Télécom.

Après un premier accord signé en 2008 visant 155 immeubles et prévoyant des extensions de baux et cessions d'immeubles, ce nouvel accord permet ainsi de poursuivre le processus d'adaptation de l'immobilier occupé par France Télécom aux besoins actuels et futurs de l'entreprise.

Ce protocole illustre plusieurs années de partenariat immobilier avec France Télécom et démontre la capacité de Foncière des Régions à trouver des solutions immobilières créatrices de valeur, à la fois pour le locataire et le propriétaire.

Le protocole signé se décline en trois axes :

- De nouveaux baux : Foncière des Régions et France Télécom ont signé durant le second semestre de nouveaux baux sur 108 immeubles en région parisienne et dans des métropoles régionales. Ces actifs représentent une valeur d'expertise de 754 M€ à fin 2008 pour un loyer annualisé de 65 M€. La durée moyenne des nouveaux baux signés sera de 7 années fermes, à comparer à 2 années de durée résiduelle auparavant
- Des cessions d'immeubles : France Télécom a décidé de se porter acquéreur de 65 actifs principalement en régions, pour un montant de 133 M€
- Une flexibilité accrue : À l'échéance des nouveaux baux, France Télécom pourra procéder, selon ses besoins, aux réaménagements de surfaces techniques et tertiaires

28 juillet 2009 : une acquisition de bureaux à Vélizy

Durant le 3^{ème} trimestre 2009, Foncière des Régions a acquis auprès de Morgan Stanley, la participation résiduelle de 50% dans le parc d'affaires Vélizy Campus pour 46 M€ (prix des titres incluant les prêts subordonnés). Foncière des Régions détient désormais 100% de ce parc d'affaires valorisé au 31 décembre 2009 à 388 M€.

Le site est constitué du siège de Dassault Systèmes (56 000 m², bail ferme jusqu'en 2020, immeuble HQE), de bâtiments loués à Thalès et Alstom (83 000 m²) et dispose également d'un potentiel de développement à moyen terme supérieur à 100 000 m². Cette acquisition a été réalisée sur la base d'un rendement net de 7,7%. La durée résiduelle moyenne ferme des baux est de 8,5 années.

10 novembre 2009 : Évolution de Foncière Développement Logements

L'Assemblée Générale de Foncière Développement Logements du 10 Novembre 2009 a approuvé le changement de statut de la société passant d'une SCA à une Société Anonyme à Conseil d'Administration. Foncière Développement Logements a également lancé une OPAS sur ses propres titres au prix de 18 € par actions. Enfin, Foncière Développement Logements a bénéficié d'apports d'actifs immobiliers pour 112 M€ à fin décembre.

A la suite de ces opérations Foncière Développement Logements est désormais détenue à hauteur de 35% par Foncière des Régions et n'est plus consolidée en intégration globale par Foncière des Régions.

15 décembre 2009 : Opération de croissance et de renforcement de ses fonds propres

Foncière des Régions a annoncé le 14 octobre procéder à l'acquisition (rémunérée via l'émission de 3,9 millions d'actions nouvelles) de 5 immeubles de bureaux pour 267 M€, et proposer une attribution gratuite de BSA (Bon de Souscription d'Action) pour ses actionnaires à la date du 16 décembre 2009.

Cette attribution gratuite de BSA permet aux actionnaires de Foncière des Régions de souscrire des actions nouvelles Foncière des Régions pour un montant total de 200 M€, dans des conditions économiques similaires à l'émission d'actions réalisée au titre de l'acquisition d'actifs.

Le patrimoine acquis est constitué de 5 immeubles de bureaux de grande qualité représentant 41 600 m², dont 27 420 m² à Paris (3 actifs représentant 74% du portefeuille en valeur), 11 290 m² à Issy-les-Moulineaux (1 actif – 24%) et 2 890 m² à Lyon (1 actif – 2%). Il dispose d'un rendement net de 7%, d'une durée moyenne ferme résiduelle des baux de 3,2 années et d'un taux de vacance de 3%. Le loyer moyen du portefeuille est de 459 € par m² et par an, en ligne avec les valeurs de marché.

Cette opération a été votée en Assemblée Générale Extraordinaire le 15 décembre 2009.

Bureaux Italie : rachat des IMSER Bonds

Au cours de l'exercice 2009, Beni Stabili a réalisé un rachat de plusieurs tranches de sa dette dite « IMSER » (dette titrisée) avec des décotes significatives. Ces rachats ont un impact net favorable dans le résultat financier pour 30,7 M€. Cet impact se décompose en produits financiers (41 M€) et en variation de juste valeur des instruments de couverture attachés aux tranches rachetées (10,3 M€).

Bureaux Italie : litige Comit Fund

Le 17 juillet 2009, Beni Stabili a 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 qu'elle a réalisée en 2006 auprès de la Caisse de Retraite du Personnel de la Banca Commerciale Italiana (Fonds Comit) de la société Immobilière Fortezza Srl. Le Fonds Comit a reçu la même notification.

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€.

Beni Stabili et le Fonds Comit, qui sont solidaires dans ce contentieux, ont contesté cette notification devant les juridictions italiennes qui ont confirmé la position de l'administration fiscale italienne le 10 février 2010.

Suite à ce jugement, Beni Stabili a interjeté appel de la décision et un paiement de 58 M€ a été réalisé. La procédure d'appel, (non suspensive) est en cours.

Murs d'exploitation : signature d'un nouvel accord créateur de valeur avec Accor

La bonne tenue des valeurs du secteur Hôtellerie au 2^{ème} semestre 2009 s'explique notamment par l'accord conclu entre Accor et Foncière des Murs prévoyant une révision, à l'issue de la première période du bail en 2017 et 2018, des loyers du portefeuille hôtelier. En contrepartie, Foncière des Murs financera, au cours des 5 années à venir, de nouveaux travaux (41 M€) destinés à valoriser le parc hôtelier géré par Accor dont il est propriétaire.

1.2. ÉLÉMENTS D'ANALYSE DE L'ACTIVITÉ

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

A. ÉVOLUTION DU CHIFFRE D'AFFAIRES

(M€)	Consolidé			Part du groupe				
	2008	2009	Var (%)	2008	2009	Var (%)	Var (%) à périm. constant	% des revenus locatifs
Bureaux France								
France Télécom	172,9	156,6	-9,5%	172,9	156,6	-9,5%	4,5%	29,8%
EDF	31,5	29,6	-6,0%	31,5	29,6	-6,0%	-0,4%	5,6%
Autres	68,8	73,3	6,6%	68,8	73,3	6,6%	2,6%	13,9%
Sous-total Bureaux France	273,2	259,5	-5,0%	273,2	259,5	-5,0%	5,8%	49,3%
Bureaux Italie								
Portefeuille Long Terme	166,5	173,7	4,3%	121,7	127,0	4,3%	4,1%	24,1%
Portefeuille Dynamique	44,3	38,2	-13,8%	32,4	27,9	-13,8%	1,0%	5,3%
Portefeuille Développement	2,0	1,0	-48,4%	1,5	0,8	-48,4%	27,2%	0,1%
Sous-total Bureaux Italie	212,8	212,9	0,1%	155,5	155,6	0,1%	3,6%	29,6%
Total Bureaux	486,0	472,4	-2,8%	428,7	415,1	-3,2%	5,0%	78,9%
Murs d'exploitation								
Hôtellerie	121,2	113,3	-6,5%	35,2	30,1	-14,5%	-7,7%	5,7%
Santé	27,2	26,4	-3,2%	7,9	7,0	-11,5%	2,1%	1,3%
Restauration	25,5	26,5	3,7%	7,4	7,0	-5,3%	2,5%	1,3%
Loisirs	26,3	30,6	16,5%	7,6	8,1	6,5%	6,4%	1,5%
Sous-total Murs	200,3	196,8	-1,7%	58,2	52,3	-10,2%	-3,4%	9,9%
Logistique et locaux d'activité								
Logistique France	52,3	49,5	-5,3%	31,5	31,6	0,3%	-5,2%	6,0%
Logistique Allemagne	11,5	8,3	-28,0%	6,9	5,3	-23,8%	-7,3%	1,0%
Locaux d'activités	18,1	18,3	1,1%	10,9	11,6	7,0%	1,1%	2,2%
Garonor	16,4	16,1	-2,2%	9,9	10,2	3,5%	-1,4%	1,9%
Sous-total Logistique	98,3	92,2	-6,2%	59,2	58,7	-0,8%	-3,5%	11,2%
Total revenus locatifs	784,6	761,4	-3,0%	546,1	526,1	-3,7%	3,3%	100,0%
Foncière Développement Logements	212,8	176,7	-17,0%	82,4	67,6	-18,0%		
Prestations et Autres	97	53	-45,4%	69	39,5	-42,8%		
Total chiffre d'affaires	1 094,3	991,1	-9,4%	697,5	633,2	-9,2%	3,1%	

Les loyers consolidés sont en progression à périmètre constant de 3,3% entre 2008 et 2009 majoritairement du fait de l'indexation sur les portefeuilles EDF et France Télécom. Les loyers Bureaux représentent plus des 2/3 des loyers part du groupe et sont en légère progression. Par ailleurs, à noter la baisse des loyers de 3,7% due principalement aux cessions et aux évolutions de périmètre (FdM - 4%).

B. ÉCHÉANCIER DES LOYERS EN PART DU GROUPE

(M€)	Échéancier des baux *	
	Par date de fin de bail	En % du total
2010	52	9,3%
2011	73	13,0%
2012	76	13,5%
2013	29	5,2%
2014	41	7,3%
2015	16	3,0%
2016	25	4,4%
2017	29	5,2%
2018	34	6,1%
Au-delà	184	33,0%
M€	559	100,0%

* Sur la base des loyers annualisés au 31/12/09

En moyenne, la durée résiduelle des baux atteint 6,1 années au 31/12/2009 contre 6,1 années au 31/12/2008. Notons que la renégociation des baux France Télécom intervenue au second semestre a largement permis de stabiliser la durée résiduelle.

C. RÉPARTITION DES LOYERS PART DU GROUPE

Répartition par principaux locataires

(M€)	Loyers annualisés Part du groupe		Surface (m ²)		Nombre d'actifs	
	2009	%	2009	%	2009	%
France Télécom	139	24,8%	1 015 848	13,4%	335	23,2%
Telecom Italia	87	15,6%	1 279 668	16,9%	203	14,1%
Accor	28	5,0%	929 599	12,2%	199	13,8%
EDF	33	6,0%	292 248	3,9%	33	2,3%
Banca Intesa	19	3,4%	100 000	1,3%	7	0,5%
Dassault Systèmes	19	3,4%	56 192	0,7%	1	0,1%
Autres	233	41,7%	3 916 484	51,6%	665	46,1%
Total loyers	559	100%	7 590 039	100%	1 443	100%

Répartition géographique

(M€)	Loyers annualisés Part du groupe		Surface (m ²)		Nombre d'actifs	
	2009	%	2009	%	2009	%
Paris	87	15,6%	443 800	5,8%	57	4,0%
IDF	167	29,9%	1 932 635	25,5%	237	16,4%
Régions France	138	24,7%	2 661 924	35,1%	803	55,6%
Milan	48	8,6%	347 261	4,6%	34	2,4%
Rome	17	3,1%	176 369	2,3%	40	2,8%
Autres	102	18,2%	2 028 049	26,7%	272	18,8%
Total loyers	559	100%	7 590 039	100%	1 443	100%

D. CESSIONS 2009

(M€)	Cessions	Accord de cessions		Total	Marge vs valeurs d'expertise 31/12/08	Taux de rendement
Bureaux France	100%	361,1	52,9	414,0	- 4,3%	8,1%
Bureaux Italie	100%	141,9	138,6	280,5	4,6%	2,5%
	<i>PdG</i>	103,7	101,3	205,1	4,6%	2,5%
Total Bureaux	100%	503,0	191,5	694,5	- 0,8%	5,9%
	<i>PdG</i>	464,8	154,2	619,1	- 1,4%	6,3%
Murs d'exploitation	100%	63,0	0,0	63,0	- 12,8%	6,9%
	<i>PdG</i>	15,8	0,0	15,8	- 12,8%	6,9%
Logistique et locaux d'activités	100%	35,4	8,7	44,2	- 19,4%	7,5%
	<i>PdG</i>	23,8	5,9	29,6	- 19,4%	7,5%
Total	100%	601,4	200,2	801,7	- 3,1%	6,0%
	<i>PdG</i>	504,4	160,1	664,5	- 2,7%	6,3%
FDL France	100%	119,5	31,2	150,7	3,2%	3,8%
FDL Allemagne	100%	71,6	22,8	94,4	15,0%	6,0%
Total Logements	100%	191,0	54,0	245,1	7,5%	4,6%
	<i>PdG</i>	67,5	19,1	86,7	7,5%	4,6%
Total y.c Foncière Développement Logements	100%	792,5	254,3	1 046,7	- 0,8%	5,7%
	<i>PdG</i>	571,9	179,2	751,1	- 1,6%	6,2%

E. ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Valorisation et évolution du portefeuille

(M€)	Évolution du patrimoine à périmètre constant								
	Valeur 31/12/08	Valeur 31/12/09	Valeur 2009 PdG	Var.		Effet		Rdt HD	
				6 mois	12 mois	loyers 12 mois	taux 12 mois	31/12/08	31/12/09
Bureaux France	3 814	4 076	4 002	1,8%	- 3,1%	2,9%	- 6,0%	8,1%	8,3%
Patrimoine en exploitation	3 178	3 432	3 432	2,7%	0,6%	2,9%	- 2,4%	8,1%	8,3%
Patrimoine en développement	636	644	570	- 3,9%	- 21,1%				
Bureaux Italie	4 430	4 220	3 084	- 1,8%	- 3,5%	0,6%	- 4,1%	5,2%	5,4%
Patrimoine en exploitation	4 152	3 915	2 861	- 1,8%	- 3,2%	0,6%	- 3,8%	5,2%	5,4%
Patrimoine en développement	278	305	223	- 2,5%	- 7,6%				
Total Bureaux	8 245	8 296	7 086	0,1%	- 3,3%	1,9%	- 5,2%	6,5%	6,8%
Murs	3 230	2 990	749	1,5%	- 5,6%	- 2,5%	- 3,0%	6,4%	6,6%
Logistique	1 341	1 144	768	- 1,9%	- 11,7%	- 1,5%	- 10,1%	8,1%	9,0%
Parkings	253	238	142	- 0,9%	- 5,7%	na	na	na	na
Patrimoine tertiaire	13 067	12 669	8 745	0,0%	- 3,6%	1,2%	- 4,8%	6,6%	6,9%
Sociétés MEE *	190	541	541						
Total	13 258	13 210	9 286						
Logement	3 477	0							
Total Conso	16 735	13 210							
Total Part du groupe	10 375	9 286							

* Foncière Développement Logements mis en équivalence en 2009

Le patrimoine de Foncière des Régions au 31/12/09 s'élève à 9 286 M€ contre 10 375 M€ au 31/12/08. La variation à périmètre constant est de - 3,6% sur l'année et se stabilise sur le 2^{ème} semestre 2009. Cette stabilité des valeurs sur le 2^{ème} semestre provient essentiellement de l'activité Bureaux France qui a augmenté de 1,8%, ce qui souligne la bonne résistance du patrimoine Bureaux France du fait du travail d'asset management réalisé dans le même temps (Accord avec France Télécom, négociations en cours avec EDF).

F. RÉPARTITION DU PATRIMOINE PART DU GROUPE ET AUTRES CARACTÉRISTIQUES

Répartition géographique et par principaux locataires

(M€)	2009	%
Paris	1 437	16,7%
IDF	2 248	26,1%
Régions France	1 671	19,4%
Milan	1 281	14,9%
Rome	299	3,5%
Autres	1 667	19,4%
Total Patrimoine Part du groupe *	8 604	100%

* Hors parkings

(M€)	2009	%
France Télécom	1 666	19,4%
Telecom Italia	1 380	16,0%
Accor	438	5,1%
EDF	358	4,2%
Banca Intesa	324	3,8%
Dassault Systèmes	281	3,3%
Autres	4 157	48,3%
Total Patrimoine Pdg *	8 604	100%

* Hors parkings

Autres caractéristiques du patrimoine

	Taux de vacance *		Durée résiduelle des baux (années)		Loyer 2009	Valeur 2009
	2008	2009	2008	2009	(moy./m2)	(moy./m2)
	(%)				(€)	(€)
Bureaux France	0,9%	5,3%	3,7	4,8	131	1 928
Bureaux Italie	2,4%	2,0%	9,4	8,5	98	1 935
Logistique et locaux d'activités	8,5%	12,3%	2,9	3,0	50	625
Murs d'exploitation	0,0%	0,0%	9,9	9,3	123	1 878
Total (pdg)	na	na	6,1	6,1	101	1 609

* Vacance financière fin de période

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

A. MARCHÉ DU BUREAU EN FRANCE ET EN ITALIE

Marché du bureau en France

1. Le marché des bureaux en Île-de-France

Malgré un 4^{ème} trimestre au-delà des prévisions, 2009 aura été une année terne pour l'immobilier de bureaux en Île-de-France. 1,8 million de m² ont été commercialisés soit un recul de 24% par rapport à 2008. Le marché des surfaces intermédiaires, comprises entre 1 000 m² et 5 000 m², a bien résisté en ne cédant que 11% alors que les grandes surfaces ont vu leur demande placée fondre de 35%.

Alimentée par les livraisons des chantiers lancés avant la crise et par une absorption nette négative, l'offre immédiate a augmenté de 32% par rapport à 2008 et s'élève à 3,6 millions de m². Le taux de vacance des bureaux franciliens reste cependant raisonnable à 6,8%. L'arrêt presque total du lancement de nouveaux projets « en blanc » depuis 2008 entraîne une baisse importante de l'offre future certaine et laisse entrevoir une rareté des offres supérieures à 5 000 m² et une détérioration de la qualité de l'offre à partir de 2011.

Les valeurs locatives continuent la baisse entamée mi-2008. Le loyer moyen francilien s'inscrit à 303 € HT HC/m²/an pour les surfaces neuves, restructurées ou rénovées (-6%) et à 226 € HT HC/m²/an (-5%) pour les surfaces de seconde main. Cet ajustement à la baisse des valeurs locatives a été initié à Paris Centre Ouest fin 2008 et a commencé à se diffuser vers la périphérie en 2009. Certains propriétaires ont fait le choix de conserver des valeurs locatives faciales élevées en offrant des avantages commerciaux importants, de 1,5 à 2 mois de franchise par année d'engagement. Cependant, sur les petites et moyennes surfaces, un rapprochement s'esquisse fin 2009 entre valeurs économiques et faciales.

Le marché parisien a su tirer parti de son « avance » dans la baisse des loyers pour commercialiser 550 000 m² en 2009 et limiter la baisse de la demande placée à 6% par rapport à 2008. Avec 5,8%, le taux de vacance parisien reste relativement bas malgré des livraisons significatives dans les XIII^e et XV^e arrondissements au 4^{ème} trimestre 2009.

Le secteur de La Défense a connu une année difficile. Les 174 100 m² commercialisés en 2009 représentent une baisse de 35% par rapport à 2008. Il n'y a eu en 2009 que 6 transactions supérieures à 5 000 m². L'offre immédiate s'élève à 150 900 m² en hausse de 22% mais cette hausse permet de faire remonter le taux de vacance à 4,6% sur ce marché très tendu. L'importance de l'offre future certaine disponible dans l'année devrait alimenter La Défense en surfaces de qualité qui lui manquent actuellement, mais le renouvellement de l'offre future certaine n'est pas assuré après 2010. Après des années de hausses ininterrompues le loyer moyen pour les surfaces neuves, restructurées ou rénovées a baissé de 2% à 470 € HT HC/m²/an et avec 401 € HT HC/m²/an le loyer moyen prime a reculé de 16% en 2009 en raison de la rareté des transactions sur des surfaces de qualité.

2. Le marché des bureaux en régions

En dépit d'un recul annuel de 11%, la demande placée en régions se situe, en 2009, à 1,1 million de m², niveau proche de celui des années 2002-2003. La situation des marchés en régions demeure très variée et leur résistance face à la crise dépend souvent de leur structure et de l'état de leur stock.

En 2009, l'activité a été essentiellement soutenue par les acteurs du secteur public et parapublic. Ainsi, les marchés essentiellement portés par les entreprises internationales et privées ont été davantage impactés par les effets de la crise. La demande placée a baissé de 17% à Sophia-Antipolis, de 34% à Aix-en-Provence, et de 36% à Lyon. Malgré la conjoncture, les utilisateurs se sont placés de manière significative dans les bureaux neufs, qui représentent 40% de la demande placée.

L'offre immédiate, en hausse, s'établit fin 2009 à 1,9 million de m² avec une part du neuf à 31%. La qualité du stock tend à se dégrader, phénomène qui devrait se poursuivre en 2010 en raison d'une part plus notable de libérations de bureaux et d'une diminution de l'offre future certaine.

L'offre future certaine livrable en 2010, en baisse, est estimée à 400 000 m². Cette tendance devrait s'accroître puisqu'elle est la résultante de l'arrêt quasi général et brutal des mises en chantier en régions depuis plus d'un an.

Contrairement à Paris, l'ajustement des valeurs locatives ne s'est pas réellement effectué en régions. En effet,

l'augmentation des avantages économiques a permis le maintien, voire une légère hausse, des loyers faciaux et la baisse des loyers économiques. Ainsi, le loyer moyen du neuf et restructuré augmente de 0,6% en 2009, pour atteindre 165 € HT HC/m²/an.

3. Le marché de l'investissement en bureaux en France

En 2009, 5,1 milliards d'euros ont été échangés sur le marché français de l'investissement en bureaux, le plus faible niveau enregistré depuis 2000. Le marché de l'investissement apparaît donc comme le plus impacté par la crise financière qui a culminé à l'automne 2008 et a conduit à un quasi arrêt de la distribution du crédit, réduisant d'autant les capitaux disponibles pour investir dans l'immobilier. Par ailleurs, les valeurs vénales ont été prises en étau entre l'importante remontée des taux de rendement et le recul des valeurs locatives, impactant à la baisse les volumes d'engagements.

Ainsi, le début de 2009 a été marqué par un véritable blocage du marché de l'investissement. Face au fort recul des prix, un grand nombre de vendeurs s'étaient retirés du marché, conduisant à un assèchement de l'offre. Tandis qu'un fort attentisme prévalait côté acquéreurs, ces derniers anticipant la poursuite de la spirale baissière de la valeur des immeubles, suite au retournement du marché locatif. Puis, les acteurs ont intégré les nouvelles conditions de marché, la reconstitution d'une prime de risque significative ayant permis aux investisseurs de retrouver un certain « appétit » pour l'immobilier de bureaux. Ainsi, les volumes transactés ont progressivement redémarré (2,5 Mds€ enregistrés pour le seul 4^{ème} trimestre).

Face à un environnement économique incertain, les investisseurs ont privilégié les actifs de qualité sécurisés, conduisant au retour d'une certaine concurrence et à la compression des taux de rendement pour les meilleurs immeubles des quartiers d'affaires parisiens ou lyonnais. De fait, l'impératif de sécurité a logiquement favorisé les secteurs tertiaires établis. Ainsi, la capitale a bénéficié en premier du retour des investisseurs, concentrant 53% des volumes annuels. En revanche, le marché de La Défense est resté à l'arrêt, en raison de la taille peu liquide des actifs. Après avoir en début d'année un peu mieux résisté à l'effondrement du marché, les régions n'ont, dans l'ensemble, que faiblement bénéficié de la reprise de l'activité.

Dans un contexte où la dette était peu disponible, les investisseurs en fonds propres (assureurs, fonds ouverts, privés et SCPI pour l'essentiel) ont été majoritaires. Les foncières SIIC ont poursuivi leur politique de désendettement, même si elles ont fait preuve d'une plus forte activité à l'acquisition sur la fin d'année. Du côté des fonds d'investissement, seuls les Spezial Funds allemands ont été actifs. Ainsi, les acteurs français et d'Outre-Rhin, particulièrement présents sur le marché parisien, ont dominé.

Marché du bureau en Italie

L'économie italienne a souffert de la crise financière et s'est contractée de 4,7% en 2009. Le marché de l'immobilier a suivi cette tendance. L'investissement immobilier en 2009, avec 5,1 milliards d'euros est en recul de 36%. C'est au 2^{ème} semestre qu'a été réalisé l'essentiel des volumes et, sur cette période, le marché italien n'a pas à rougir de ses performances.

La demande exprimée de bureaux traduit le besoin des entreprises de réduire leurs coûts par la recherche de locaux aux loyers meilleurs marchés, la renégociation des baux et la rationalisation des surfaces occupées.

1. Le marché locatif de Milan

Avec 212 600 m² de bureaux commercialisés en 2009, le marché milanais a connu une baisse de son volume annuel d'environ un tiers. Les incertitudes persistantes sur le niveau d'activité économique ont limité les besoins des utilisateurs. L'importance des renégociations a contribué au recul des commercialisations. Les bureaux modernes et fonctionnels situés en dehors de Milan QCA mais bien desservis par les transports répondent bien aux exigences des utilisateurs notamment sur les coûts.

605 000 m² de bureaux sont vacants à Milan, en hausse annuelle de 14%. Le taux de vacance au 1^{er} janvier 2010 reste raisonnable à 6,2% contre 5,5% un an plus tôt. Le parc, particulièrement dans le QCA, pêche par son manque d'offres de qualité.

Les valeurs locatives ont bien résisté et le loyer prime milanais s'inscrit à 520 € en baisse de 5,5% sur l'année 2009 mais stable entre le 3^{ème} et le 4^{ème} trimestre.

2. Le marché locatif de Rome

Les volumes de bureaux commercialisés à Rome ont baissé de moitié par rapport à 2008 pour s'élever à 125 000 m² en 2009. Cela a été une bonne année pour les utilisateurs de bureaux à Rome, ils ont pu négocier ou renégocier les termes de leurs baux avec facilité et obtenir des avantages commerciaux appréciables.

Le secteur public reste un acteur essentiel du marché et a permis d'amortir la baisse des volumes commercialisés. La demande s'est principalement portée sur le QCA et sur le quartier de l'EUR. L'offre immédiate reste importante avec 565 000 m² disponibles soit un taux de vacance de 8,2%. Toutefois le taux de vacance dans le QCA reste très bas.

Évolution des loyers

1. Loyers quittancés

(M€)	Surfaces (m ²)	Nombre d'actifs	Loyers 2008	Loyers 2009	Var (%)	Var (%) à périmètre constant
France Telecom	1 015 848 m ²	335	172.9 M€	156.6 M€	- 9.5%	4.6%
EDF	292 248 m ²	33	31.5 M€	29.6 M€	- 6.0%	2.4%
Autres bureaux *	767 324 m ²	220	68.8 M€	73.3 M€	6.6%	11.7%
Total	2 075 420 m²	588	273.2 M€	259.5 M€	- 5.0%	5.8%

* Dont 2,8 M€ de loyers Hôtels FdR

La variation des loyers entre 2008 et 2009 de - 13,7 M€ est principalement due :

- à l'évolution des loyers à périmètre constant : + 15,5 M€ dont 13,6 M€ liés à l'indexation et 1,9 M€ de relocations/libérations
- à la libération par GAN de la Tour CB 21 et par EDF de Boulogne permettant leurs redéveloppements : - 6 M€
- à l'acquisition de 50% de Vélizy Campus en juillet 2009 ayant un impact de 13 M€ sur les loyers 2009
- aux cessions 2008/2009 : - 37 M€
- divers : + 0,8 M€

Avec 420 €, le loyer prime a accusé une légère baisse de 4,5% en 2009, la rareté des offres de qualité dans le QCA et le souhait de certains propriétaires de préserver les valeurs faciales devraient contribuer à la stabilité des loyers.

B. BUREAUX FRANCE

Le patrimoine Bureaux France de Foncière des Régions est principalement issu d'opérations d'externalisations parmi lesquelles France Télécom, EDF, Eiffage... mais également d'opérations de développement telles que CB 21, Carré Suffren ou Dassault Campus.

La variation de loyer à périmètre constant de + 5,8% est principalement le fait de :

- l'indexation
- un important travail de relocation en 2009 notamment :
 - au bail signé avec Média Régie à Issy-les-Moulineaux pour 1,1 M€/an et 6 ans fermes
 - au bail signé avec Europe 1 sur Levallois pour 2,4 M€/an et 4,3 ans fermes
 - au bail signé avec La Poste à Lille pour 1,1 M€/an et 6 ans fermes
- des libérations significatives :
 - libération d'immeubles France Télécom pour 1 M€/an
 - départ d'Alstom de Meudon pour 1 M€/an

2. Loyers annualisés

(M€)	Surfaces (m ²)	Nombre d'actifs	Loyers annualisés 2009 *	Loyers annualisés 2008	Potentiel de réversion
France Télécom	1 015 848 m ²	335	138,8 M€	150,3 M€	- 11,9%
EDF	292 248 m ²	33	33,5 M€	36,4 M€	- 3,6%
Autres bureaux	767 324 m ²	220	98,8 M€	62,3 M€	- 1,7%
Total	2 075 420 m²	588	271,1 M€	249,0 M€	- 7,2%

* Loyers annualisés fin de période

Près de 75% des loyers sont quittancés auprès de grands institutionnels tels que France Télécom, EDF et Dassault.

(M€)	Surfaces (m ²)	Nombre d'actifs	Loyers annualisés 2009 *	Loyers annualisés 2008	Potentiel de réversion
Paris	239 950 m ²	36	74,5 M€	62,5 M€	- 5,7%
IDF (Hors Paris)	661 824 m ²	138	99,3 M€	72,0 M€	- 15,6%
Région	1 173 646 m ²	414	97,3 M€	114,5 M€	0,3%
Total	2 075 420 m²	588	271,1 M€	249,0 M€	- 7,2%

* Loyers annualisés fin de période

3. Indexation

L'effet des indexations est de +13,6 M€. Cela est principalement le résultat des indexations du 2^{ème} trimestre 2008 (+8,9%) et du 3^{ème} trimestre 2008 (+10,5%). Les loyers bureaux ont été peu sensibles aux indexations négatives du 2T2009 (-4,1%) et 3T2009 (-5,8%). En effet, une grande partie des baux signés avec les grands utilisateurs bénéficient d'un plancher d'indexation prémunisant Foncière des Régions des indexations négatives (entre 0% et 1%). Les loyers bénéficiant de floors représentent plus de 65% des loyers annualisés.

Par ailleurs, suite aux renégociations avec France Télécom, les loyers sont à 35% indexés sur la base d'un mixte ICC/IPC et 65% à l'ICC.

4. Activité locative

Malgré un contexte difficile, l'activité locative a connu d'importants succès en 2009 parmi lesquels :

- la signature d'un bail de 10 ans et 3 mois avec Suez Environnement pour 44 500 m², dont 12 étages ont été

livrés au 4^{ème} trimestre 2009 pour un loyer total de 21,7 M€, le solde étant livrable en juin 2010. Les surfaces résiduelles sont en cours de commercialisation

- la location de 10 770 m² de bureaux à un loyer moyen de 175 €/m² sur 14 sites pour un loyer total de 1,9 M€ en année pleine

Dans le cadre du travail de l'asset management et du partenariat avec nos grands locataires, des loyers ont été sécurisés et ont fait l'objet de renouvellements de baux. Ce travail a permis de régulariser des situations locatives pouvant présenter des risques de décalage par rapport aux conditions de marché.

a. Partenariat France Télécom

Après la signature en mars 2008 d'un premier accord avec France Télécom visant à accroître la visibilité sur le portefeuille (signature de nouveaux baux de 6 à 12 ans sur 31 M€ de loyers), Foncière des Régions a signé le 22 juin 2009 un accord incluant notamment la conclusion de nouveaux baux avec France Télécom sur 107 sites (65 M€ loyers).

Cet accord comporte 3 volets :

- la cession de 133 M€ d'actifs à France Télécom
- l'allongement de baux consenti par France Télécom pour des durées fermes allant de 3 à 12 ans (55 M€ de loyers), accompagné dans certains cas de ventes à France Télécom de parties d'actifs
- le redéveloppement immobilier de 15 actifs sur lesquels France Télécom bénéficiera d'une flexibilité particulière (10 M€ loyers)

Cet accord gagnant / gagnant permet à Foncière des Régions :

- de défendre les valeurs du portefeuille en sécurisant les baux via leur allongement (confirmation de la pérennité de France Télécom)
- de contribuer au plan de vente des Bureaux France
- de sécuriser le cash-flow via l'allongement de la durée résiduelle des baux du portefeuille (+ 2,2 ans de durée résiduelle sur le portefeuille France Télécom, soit une durée résiduelle de 5,2 années à fin 2009)
- d'optimiser la valeur immobilière du portefeuille qui comprend certains actifs de grande qualité, tout en favorisant une coexistence harmonieuse avec les installations techniques dédiées aux telecoms

Grâce aux accords successifs signés avec France Télécom entre 2007 et 2009, 80% des baux ont été renégociés (en % des loyers).

b. Partenariat EDF

Les baux signés avec EDF au moment de l'externalisation de leur portefeuille avaient une échéance à fin octobre 2010. De ce fait, depuis plusieurs mois, Foncière des Régions a entamé avec EDF (et ERDF, locataire occupant d'un certain nombre de sites) des négociations globales ou unitaires afin d'anticiper cette échéance et optimiser la stratégie immobilière actif par actif, sur les 32 actifs restant en portefeuille.

A ce jour, un certain nombre d'accords ont été trouvés, permettant de concilier les objectifs de valorisation du patrimoine et les besoins du locataire : des allongements de baux (entre 3 et 6 ans) ont été négociés sur 17 actifs, représentant près de la moitié des loyers du portefeuille EDF, portant la maturité moyenne résiduelle des baux à 3,4 années à fin 2009. Les allongements ont été consentis en contrepartie de l'octroi de mesures d'accompagnement notamment de travaux visant à améliorer la performance énergétique des bâtiments.

L'année 2010 devrait permettre de finaliser les accords avec EDF et ERDF sur la deuxième partie du patrimoine, et d'anticiper les stratégies de redéveloppement spécifiques pour les actifs présentant un potentiel immobilier et qu'EDF pourrait être amené à libérer.

5. Echancier et vacance

a. Echancier des baux

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

	Echéancier des baux *	
	Par date de fin de bail	En % du total
2010	41,5	15,3%
2011	39,2	14,5%
2012	53,6	19,8%
2013	5,5	2,0%
2014	27,5	10,1%
2015	12,9	4,8%
2016	14,2	5,2%
2017	9,6	3,5%
2018	21,4	7,9%
Au-delà	45,5	16,8%
M€	271,1	100,0%

* Sur la base des loyers annualisés 2009

La durée résiduelle moyenne des baux s'établit à 4,8 années, contre 3,7 ans à fin 2008. Les baux EDF qui n'ont pas été renégociés ou signés au 31 décembre 2009 sont à échéance 2010. Concernant les actifs France Télécom, suite à l'accord signé en juin, l'échéance des baux s'étale entre 2012 et 2021. Cette hausse s'explique principalement par la renégociation des baux avec ces deux partenaires compensée par la perte de 12 mois de durée ferme des baux non renégociés.

b. Taux de vacance et typologie

(%)	2008	2009
France Télécom	0,1%	0,4%
EDF	0,0%	0,0%
Autres bureaux	3,5%	6,3%
Total	0,9%	2,5%

NB : vacance financière fin de période hors travaux



La vacance financière au 31 décembre 2009 s'établit à 2,5% et à 5,3% y compris Carré Suffren.

L'évolution s'explique majoritairement par la libération de :

- 6 000 m² à Diors, à proximité de Châteauroux
- 3 122 m² de bureaux par France Télécom sur des sites à Montpellier et à Sète (actifs sous promesses de vente)

Au 31 décembre 2009, les principales surfaces vacantes sont :

- 25 000 m² de vacance dans Carré Suffren
- 9 100 m² de vacance à Meudon

- 17 480 m² de vacance à Diors, à proximité de Châteauroux

6. Impayés

(M€)	À fin 2008	À fin 2009
En % du loyer annualisé	0,50%	0,69%
En valeur	1,2M€	1,9M€

Les impayés sont en légère augmentation depuis le 30 juin 2009 à 0,69% des loyers annualisés, du fait notamment de deux contentieux locatifs principaux en cours de règlement (0,7 M€).

Patrimoine

1. Cessions

(M€)	Cessions	Accords de cessions	Total	Marge vs valeurs d'expertise 31/12/08	Taux de rendement HD
France Télécom	284,5 M€	31,2 M€	315,7 M€		
EDF	0,0 M€	0,0 M€	0,0 M€		
Autres Bureaux	76,6 M€	21,7 M€	98,3 M€		
Total	361,1 M€	52,9 M€	414,0 M€	- 4,3%	8,1%

Au cours de l'exercice 2009, Foncière des Régions a conclu des accords pour la cession de 414 M€ d'actifs bureaux, dont 133 M€ dans le cadre de l'accord avec France Télécom.

Les ventes et promesses dégagent une moins-value globale de 18,6 M€ soit - 4,3% par rapport aux valeurs d'expertise du 31 décembre 2008. Cette marge est en ligne avec la variation des valeurs constatée sur l'exercice 2009. Elles ont été réalisées avec un rendement moyen de 8,1%, rendement proche du taux moyen du patrimoine Bureaux France.

Trois transactions significatives sont à noter :

- un bâtiment loué à France Télécom à Paris – Bonne Nouvelle pour 87 M€
- un bâtiment loué à France Télécom à Paris – Diderot pour 44 M€
- un ensemble immobilier à Lyon pour 30,1 M€

2. Acquisitions

Durant le 3^{ème} trimestre 2009, Foncière des Régions a acquis auprès de Morgan Stanley la participation résiduelle de 50% dans le parc d'affaires Vélizy Campus. Foncière des Régions détient désormais 100% de ce parc d'affaires valorisé au 31 décembre 2009 à 388 M€.

Le site est constitué du siège de Dassault Systèmes (bail ferme jusqu'en 2020, immeuble HQE), de bâtiments loués à Thalès et Alstom et dispose également d'un potentiel de développement à moyen terme supérieur à 100 000 m². Cette acquisition a été réalisée sur la base d'un rendement net de 7,7 % soit un loyer de 30 M€. La durée résiduelle ferme des baux à l'acquisition était de 8,5 ans.

Au cours du 4^{ème} trimestre, Foncière des Régions s'est portée acquéreur auprès de Groupama et Predica de 5 immeubles de bureaux pour un montant de 267 M€, totalisant près de 42 000 m² à un taux de 7% soit un loyer de 18 M€. Ces actifs sont situés pour 74% à Paris, pour 24% à Issy-les-Moulineaux, le solde se situant à Lyon. Ces immeubles sont loués à de grands locataires comme la SNCF, Cisco ou Chloé et la durée résiduelle des baux est de 3,5 ans.

3. Projets de développement

a. Livraison d'actifs

Carré Suffren : cet immeuble de 25 000 m² situé proche de la Tour Eiffel a été livré au cours du 2^{ème} semestre. Sa commercialisation est en cours.

4. Valorisation du patrimoine

a. Évolution du patrimoine

(M€)	Valeur HD 2008	Variation de valeur	Acquisitions	Cessions	Invest.	Valeur HD 2009
Total	3 814 M€	- 157 M€	653 M€	- 378 M€	144 M€	4 076 M€

b. Répartition géographique

(M€)	Répartition géographique	
	Valeur HD 2009	%
Paris	1 335	33%
Île de France	1 667	41%
Régions	1 075	26%
Total	4 076	100%

b. Actifs en cours de développement

CB 21 : Un bail de 10 ans et 3 mois à effet au 1^{er} juillet 2010, a été signé en février 2009 avec Suez Environnement pour 42 000 m² environ, étendus à 44 500 m² (2 étages complémentaires) via un avenant au bail signé en janvier 2010 (soit 65% des surfaces).

Le loyer total s'élève à 21,7 M€ pour les trois premières années du bail, 22,5 M€ ensuite. Les travaux ont démarré courant janvier 2009. La livraison de 12 étages à Suez Environnement a eu lieu au 4^{ème} trimestre 2009, et la livraison du solde interviendra fin juin 2010.

c. Évolution à périmètre constant

Sur le 2^{ème} semestre, la valeur du patrimoine en exploitation Bureaux France est en hausse de 2,2% à périmètre constant : la compression des taux de capitalisation, liée aux renégociations de baux sur la période (principalement accord avec France Télécom), explique la majeure partie de cette évolution.

(M€)	Évolution du patrimoine à périmètre constant								
	Valeur HD 2008 consolidée	Valeur HD 2009 consolidée	Valeur HD 2009 PdG	Var. 6 mois	Var. 12 mois	Effet loyers 12 mois	Effet taux 12 mois	Rdt HD 31-déc-08	Rdt HD 31-déc-09
France Telecom	1 925	1 666	1 666	5,7%	4,0%	7,6%	-3,5%	8,2%	8,5%
EDF	402	358	358	1,1%	-2,6%	0,0%	-2,5%	9,1%	9,3%
Autres Bureaux	861	1 594	1 520	-2,0%	-8,6%	-2,7%	-5,9%	7,5%	7,4%
Total en exploitation	3 188	3 618	3 544	2,2%	0,6%	2,9%	-2,4%	8,1%	8,3%
Actifs en développement *	626	459	459	-1,3%	-18,4%				
Total	3 814	4 076	4 002	1,8%	-3,1%	2,9%	-2,4%	8,1%	8,3%

* CB21, Boulogne et Bagnolet

La dégradation des conditions de marché a été partiellement compensée par :

- la signature d'un accord cadre avec France Télécom et des négociations en cours avec EDF qui démontrent la forte pérennité de nos grands locataires et la qualité de nos relations partenariales grands comptes (renégociation de baux, relocation, etc.)
- des taux de rendement déjà élevés sur l'ensemble des portefeuilles
- la faible taille moyenne des actifs de Foncière des Régions qui leur confèrent une certaine liquidité dans un marché en crise de financement, ce qui a été confirmé par la bonne tenue de nos prix de cession sur l'année

- un fort effet loyer sur l'année notamment lié à l'ICC (principalement France Télécom et Eiffage)

C. BUREAUX ITALIE

Fondée en 1904 et cotée à la Bourse de Milan depuis 1999, Beni Stabili compte parmi les principales foncières cotées italiennes. 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.

Évolution des loyers

1. Loyers quittancés

(M€)	Surfaces (m ²)	Nombre d'actifs	Loyers 2008	Loyers 2009	Variation (%)	Variation (%) à périmètre constant
Portefeuille long terme	1 476 297	183	166,5	173,7	4,3%	4,1%
Portefeuille dynamique	616 542	130	44,3	38,2	-13,8%	1,0%
Sous Total	2 092 839	313	210,8	211,9	0,5%	3,5%
Portefeuille de développement	87 992	9	2,0	1,0	-48,4%	27,2%
Total	2 180 831	322	212,8	212,9	0,1%	3,6%

La variation des loyers entre 2008 et 2009 de + 0,1 M€ est principalement due à :

● Indexation (CPI)	+ 4,2
● Locations et relocations	+ 4,9
● Acquisition	+ 0,6
● Cessions	- 5,7
● Actifs vacants à vendre ou en en rénovation	- 2,1
● Renégociations	- 1,7

2. Loyers annualisés

(M€)	Surfaces (m ²)	Nombre d'actifs	Loyers Annualisés 2009 *	Variation (%)	Potentiel de réversion
Portefeuille long terme	1 476 297	183	178,2	0,8%	
Portefeuille dynamique	616 542	130	34,3	- 13,2%	
Sous Total	2 092 839	313	212,5	- 1,8%	10,5%
Portefeuille de développement	87 992	9	0,8	- 31,0%	n.d.
Total	2 180 831	322	213,3	- 1,9%	n.d.

* Loyers annualisés fin de période

(M€)	Surfaces (m ²)	Nombre d'actifs	Loyers Annualisés 2009 *	Variation (%)	Potentiel de réversion
Milan	347 261	34	65,7	2,3%	
Rome	176 369	40	23,7	- 2,7%	
Autres	1 569 209	239	123,1	- 3,6%	
Total	2 092 839	313	212,5	- 1,8%	10,5%

* Loyers annualisés fin de période hors développements

(M€)	Surfaces (m ²)	Nombre d'actifs	Loyers Annualisés 2009 *	Variation (%)	Potentiel de réversion
Telecom Italia	1 279 668	203	119,6	- 4,4 %	
Autres	813 171	110	92,9	1,8 %	
Total	2 092 839	313	212,5	-1,8 %	10,5 %

* Loyers annualisés fin de période hors développements

Telecom Italia, principal locataire, représente 56 % des loyers des actifs en exploitation.

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) appliqué à chaque anniversaire de la date de signature du contrat. Le tableau suivant présente l'évolution de l'IPC en Italie au cours de 2009 :

%	janv-09	févr-09	mars-09	avr-09	mai-09	juin-09	juil-09	août-09	sept-09	oct-09	nov-09	déc-09	Moyenne
CPI	1,5 %	1,5 %	1,0 %	1,0 %	0,7 %	0,4 %	- 0,1 %	0,2 %	0,1 %	0,2 %	0,7 %	1,0 %	0,7 %

4. Activité locative

En 2009, les activités de gestion d'actifs suivantes ont été menées :

(M€)	Nombre de baux	Surfaces (m ²)	Loyers annualisés
Nouveaux baux et relocations	45	31 312	1,5

5. Échéancier et vacance

a. Échéancier des baux

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

	Echéancier des baux *	
	Par date de fin de bail	En % du total
2010	10,0	4,7%
2011	29,3	13,7%
2012	8,0	3,8%
2013	14,4	6,7%
2014	14,0	6,6%
2015	2,2	1,0%
2016	4,5	2,1%
2017	1,9	0,9%
2018	1,1	0,5%
2019	7,5	3,5%
Au-delà	120,5	56,5%
M€	213,3	100,0%

* Sur la base des loyers annualisés 2009

Les baux expirant au-delà de 2019 sont essentiellement liés à Telecom Italia. La durée résiduelle des baux atteint 8,5 ans au 31 décembre 2009.

b. Taux de vacance et typologie

La vacance financière spot au 31 décembre 2009 s'établit à 2,0% pour le portefeuille Long Terme alors qu'elle était de 2,4% au 31 décembre 2008. Cette contraction s'explique par l'amélioration de la vacance financière des actifs en exploitation et en cours de rénovation légère.

6. Impayés

(M€)	À fin 2008	À fin 2009
En % du loyer annualisé	n.a.	3,0%
En valeur	n.a.	6,4

Patrimoine

1. Cessions

Au 31 décembre 2009, Beni Stabili a cédé 29 actifs pour un prix de vente de 141,9 M€, et a signé 4 promesses pour 138,6 M€, le total s'élevant à 280,5 M€ (incluant l'actif « Corso Mateotti »). La marge sur vente comparée aux valeurs d'expertise 31/12/08 atteint + 4.6%. Le taux de rendement moyen des cessions est de 2,5%.

2. Acquisitions

En novembre 2009, Beni Stabili a procédé à l'acquisition d'un actif situé "Via Messina" à Milan, faisant partie du centre d'affaire "Procaccini".

Cet actif de bureaux, d'une surface de 7 100 m² (y compris les parkings), a fait l'objet d'une opération de sell and lease-back à BTicino, le vendeur, à travers la signature d'un bail de 7 + 6 ans, à un rendement de près de 7%.

Le prix droits inclus s'élève à 23 M€. Cette acquisition est financée par une levée de dette d'environ 14,7 M€, le solde étant financé en fonds propres par Beni Stabili.

Pour information, Beni Stabili était déjà propriétaire d'une des 4 tours formant ce centre d'affaires.

En décembre 2009, une promesse d'achat a été conclue pour l'acquisition du centre commercial « Il Ducale », situé à Pavia, offrant une surface d'environ 16 000 m². Cette acquisition sera conclue avant fin juin 2011 via la joint venture LGD, détenue à 50% par Beni Stabili et à 50% par la société Igd pour un prix de 46 M€ hors droits.

3. Projets de développement

a. Livraisons d'actifs

Deux projets de développement significatifs ont été livrés au cours de l'exercice :

- Rozzano Strada 7 : achèvement de la rénovation de cet immeuble de bureaux proche du périphérique de Milan, pour une superficie de 11 628 m² et un coût total de 30,8 M€

- Milan Tour B : restructuration lourde de la Tour Garibaldi située à proximité d'une des principales gares de Milan. Les travaux ont été achevés début 2010 pour une superficie de 16 181 m² et un coût total de 90 M€

4. Actifs en cours de développement

	Livraison	Budget (M€)	Surfaces (m ²)
Milan – Rozzano	Livré	30,8	11 628
Milan – Torre B Garibaldi	31-jan.-10	90,0	16 181
Milan – Galleria del Corso	01-avr.-11	77,3	5 750
Milan – via Ripamonti	30-jun.-13	167,0	57 914
Milan – via Schievano	30-jun.-13	61,6	21 292
Padua – via Zabarella	30-sep.-13	45,3	8 513
Total – Portefeuille en développement		472,0	161 463

5. Valorisation des actifs

a. Valorisation du patrimoine

(M€)	Valeur HD 31-déc.-08*	Rdt 31-déc.-08	Variation de valeur	Acquisitions	Cessions	Investissements	Reclassement	Valeur HD 31-déc.-09*	Rdt 31-déc.-09
Portefeuille long terme	3 102,0	5,7%	- 93,9	23,0	- 47,1	4,8	- 7,3	2 981,6	6,0%
Portefeuille dynamique	1 050,1	3,8%	- 33,1	0,0	- 89,3	5,7	0,0	933,5	3,7%
Total hors développements	4 152,2	5,2%	- 127,0	23,0	- 136,3	10,5	- 7,3	3 915,1	5,4%
Portefeuille de développement	278,2	0,4%	- 21,8	0,4	0,0	40,8	7,3	304,9	0,3%
Total	4 430,4	4,9%	- 148,8	23,4	- 136,3	51,3	0,0	4 220,0	5,1%

* en valeur d'expertise

Répartition géographique

(M€)	Valeur HD 2009	%
Milan	1 752,3	41,5%
Rome	409,5	9,7%
Autres	2 058,1	48,8%
Total	4 220,0	100,0%

Répartition par locataire

(M€)	Valeur HD 2009	%
Telecom Italia	1 888,7	44,8%
Autres	2 331,2	55,2%
Total	4 220,0	100,0%

b. Évolution à périmètre constant

La valeur du patrimoine de Beni Stabili s'est contractée de - 3,5% à périmètre constant. Tandis que les portefeuilles Long Terme et Dynamique connaissent des évolutions similaires avec une baisse de - 3,2%, le portefeuille Développement subissait la plus forte variation (- 7,6%), liée aux incertitudes plus significatives sur ce genre de projets.

(M€)	Évolution du patrimoine à périmètre constant							
	Valeur HD 2008 consolidée	Valeur HD 2009 consolidée	Var. 6 mois	Var. 12 mois	Effet loyers 12 mois	Effet taux 12 mois	Rdt HD 31-déc-08	Rdt HD 31-déc-09
Portefeuille long terme	3 102,0	2 981,6	- 1,8%	- 3,1%	1,2%	- 4,3%	5,7%	6,0%
Portefeuille dynamique	1 050,1	933,5	- 1,8%	- 3,4%	- 2,5%	- 1,0%	3,8%	3,7%
Total hors développements	4 152,2	3 915,1	- 1,8%	- 3,2%	0,6%	- 3,8%	5,2%	5,4%
Portefeuille de développement	278,2	304,9	- 2,5%	- 7,6%				
Total	4 430,4	4 220,0	- 1,8%	- 3,5%				

D. MURS D'EXPLOITATION

Foncière des Murs, détenue à 25,1% 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 restauration, de la santé et des loisirs. La politique d'investissement de la société privilégie les partenariats avec des opérateurs leaders de leur secteur d'activité, en vue d'offrir un rendement récurrent à ses actionnaires.

Évolution des loyers

1. Loyers quittancés

(M€)	Surfaces (m ²)	Nombre d'actifs	Loyers 2008	Loyers 2009	Var (%)	Var (%) à périmètre constant
Hôtellerie	929 599	199	121	113	-6,5 %	-6,9 %
Santé	216 648	57	27	26	-3,2 %	3,2 %
Restauration	72 787	174	26	26	3,7 %	2,6%
Loisirs	372 658	63	26	31	16,5 %	6,1 %
Total	1 591 692	493	200	197	-1,7 %	- 2,5 %

Le chiffre d'affaires consolidé de Foncière des Murs s'établit à 196,8 M€ pour l'année 2009, soit une baisse de 1,7 % par rapport à 2008. Cette baisse (- 3,5 M€) s'explique par :

- l'impact des acquisitions réalisées en 2008 et 2009 qui génèrent un loyer de + 3,1 M€ et notamment :
 - sur le secteur des loisirs, l'acquisition du village Sunparks de Kempense Meren, de 3 jardineries Jardiland et de l'extension sur un village Sunparks de Schorrepolder pour un total de 2,7 M€

- sur le secteur de la restauration, l'acquisition de 4 Quick pour 0,4 M€
- l'impact des hausses de loyers liées aux travaux réalisés sur les portefeuilles Sunparks et Club Med, qui génèrent un loyer de + 0,8 M€
- l'impact de l'indexation de loyers sur les portefeuilles santé, restauration et loisirs pour + 1,9 M€
- la diminution de loyers sur le secteur de l'hôtellerie liée à la baisse de chiffre d'affaires enregistrée par les hôtels Accor (- 6,9 M€)

- l'impact des cessions, en mai 2009, de quatre maisons de retraite et des hôtels détenus par le fonds italien, pour – 2,4 M€

2. Loyers annualisés

a. Répartition par secteur d'activité

(M€)	Surfaces (m ²)	Nombre d'actifs	Loyers annualisés 2009 *	(%)
Hôtellerie	929 599	199	112	57%
Santé	216 648	57	25	13%
Restauration	72 787	174	27	14%
Loisirs	372 658	63	32	16%
Total	1 591 692	493	196	100%

* Loyers annualisés fin de période

b. Répartition par localisation géographique

(M€)	Surfaces (m ²)	Nombre d'actifs	Loyers annualisés 2009 *	(%)
Paris	118 522	18	22	11%
IDF (Hors Paris)	292 435	85	43	22%
Régions	926 065	373	108	55%
Etranger	254 670	17	23	12%
Total	1 591 692	493	196	100%

* Loyers annualisés fin de période

c. Répartition par locataire

(M€)	Surfaces (m ²)	Nombre d'actifs	Loyers annualisés 2009 *	(%)
Accor	929 599	199	112	57%
Korian	197 685	53	23	12%
Générale de Santé	18 963	4	3	1%
Quick	46 067	103	19	10%
Courtepaille	26 720	71	8	4%
Jardiland	186 072	58	16	8%
Club Med	45 813	1	3	2%
Sunparks	140 773	4	12	6%
Total	1 591 692	493	196	100%

* Loyers annualisés fin de période

3. Indexation

Le portefeuille Korian a bénéficié en juin d'une indexation sur l'IRL de 2,8% pour l'année au cours du 1^{er} semestre. Le portefeuille Jardiland a enregistré en janvier, sa première indexation sur l'IRL depuis son acquisition en juillet 2007 (+ 3,5%). Une seconde

indexation sur l'ILC pour un tiers et sur l'IRL pour deux tiers du portefeuille a eu lieu en juillet. L'indexation totale sur l'exercice est de + 4,1%.

Les portefeuilles Quick et Courtepaille ont bénéficié d'une indexation, basée sur l'ILC, de + 2,6% sur l'année 2009.

4. Échéancier des baux

	Échéancier des baux*	
	Par date de fin de bail	En % du total
2010	0	0%
2011	1	1%
2012	0	0%
2013	0	0%
2014	0	0%
2015	0	0%
2016	0	0%
2017	65	33%
2018	44	23%
2019	56	28%
Au-delà	29	15%
M€	196	100,0%

* Sur la base des loyers annualisés 2009

La durée résiduelle des baux est de 9,3 ans au 31 décembre 2009 contre 9,9 ans au 31 décembre 2008. La baisse mécanique de la durée est légèrement compensée par les augmentations de loyer liées aux travaux (Club Méditerranée et Sunparks) sur des baux longs.

Foncière des Murs a également finalisé un protocole de vente en 2010 portant sur la cession de 4 hôtels Accor pour un prix de 24 M€. Ces cessions seront réalisées au cours du 1^{er} trimestre 2010.

Patrimoine

1. Cessions

Foncière des Murs a cédé en juin 2009 les murs de 4 Établissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD), loués au groupe Korian, pour une valeur au bilan de 39 M€. En outre, Foncière des Murs a cédé en mai 2009 les parts d'un fonds italien qui détenait la totalité de ses actifs en Italie qui présentaient une valeur au bilan de 41 M€.

2. Acquisitions

En juillet 2009, Foncière des Murs a finalisé l'acquisition d'une extension du village Sunparks de De Haan, en Belgique, pour 15 M€, à un rendement de 7,2%.

3. Projets de développement

Foncière des Murs a limité le volume de ses investissements réalisés au cours de l'exercice, soit 33 M€ de travaux réalisés dans le cadre de sa politique d'accompagnement de ses locataires.

4. Valorisation du patrimoine

a. Évolution du patrimoine

(M€)	Valeur HD 2008	Rdt HD 2008	Variation de valeur	Reclass.	Acquisitions	Cessions	Invest.	Valeur HD 2009	Rdt HD 2009
Hôtellerie	1 929	6,4%	- 149	0	8	- 41	0	1 747	6,5%
Santé	421	6,5%	1	0	0	- 40	0	382	6,6%
Restauration	408	6,4%	- 30	0	0	0	0	378	7,1%
Loisirs	473	6,2%	- 22	0	32	0	0	483	6,6%
Actifs en exploitation	3 230	6,4%	- 200	0	41	- 81	0	2 990	6,6%
Actifs en développement									
Total	3 230	0	- 200	0	41	- 81	0	2 990	6,6%

Au 31 décembre 2009, le patrimoine de Foncière des Murs est valorisé 2 990 M€ hors droits, en hausse à périmètre constant, de 1,5% sur le deuxième semestre 2009. À périmètre constant, la valeur du patrimoine est en repli de 5,6% sur l'exercice compte tenu de la baisse enregistrée au 1^{er} semestre.

La bonne tenue des valeurs au 2^{ème} semestre 2009 s'explique notamment par l'accord conclu entre Accor et

Foncière des Murs. Celui-ci prévoit une révision, à l'issue de la première période du bail en 2017 et 2018, des loyers du portefeuille hôtelier générant un gain mécanique des valeurs d'expertises au 31 décembre 2009. En contrepartie, Foncière des Murs financera, au cours des 5 années à venir, de nouveaux travaux (41 M€) destinés à valoriser le parc hôtelier géré par Accor dont il est propriétaire.

b. Répartition géographique

Les actifs de Foncière des Murs se situent en France, en Belgique et au Portugal.

(M€)	Répartition géographique	
	Valeur HD 2009	%
Paris	382,6	12,8%
Île de France	657,5	22,0%
Régions	1588,1	53,1%
Etranger	361,6	12,1%
Total	2 990	100,0%

c. Évolution à périmètre constant

(M€)	Valeur HD 2008 consolidée	Valeur HD 2009 consolidée	Valeur HD 2009 Part du groupe	Évolution du patrimoine à périmètre constant					
				Var. 6 mois	Var. 12 mois	Effet loyers 12 mois	Effet taux 12 mois	Rdt HD 31-déc-08	Rdt HD 31-déc-09
Hôtellerie	1 929	1 747	438	0,4%	-7,5%	-6,9%	-0,6%	6,3%	6,5%
Santé	421	382	96	5,5%	0,2%	3,2%	-3,0%	6,4%	6,6%
Restauration	408	378	95	1,3%	-7,3%	2,6%	-9,9%	6,4%	7,1%
Loisirs	473	483	121	2,9%	-1,0%	6,1%	-7,2%	6,2%	6,6%
Total en exploitation	3 230	2 990	751	1,5%	-5,6%	-2,5%	-3,1%	6,4%	6,6%
Actifs en développement									
Total	3 230	2 990	751	1,5%	-5,6%	-2,5%	-3,1%	6,4%	6,6%

Dans le secteur de l'hôtellerie, on constate une baisse de 141 M€ soit une diminution de 7,5% à périmètre constant par rapport au 31 décembre 2008. Cette variation est liée à la baisse de 6,9% des loyers variables, cohérente avec la baisse du chiffre d'affaires Accor tandis que les taux de rendement sont restés stables sur un an.

Cette stabilité des taux de rendement s'explique en particulier par l'accord conclu entre Accor et Foncière des Murs, portant sur la revalorisation, en 2017 et 2018, du loyer de l'ensemble du portefeuille de 200 hôtels exploités par Accor, qui génère un impact positif de 65 M€ sur les valeurs d'expertise au 31 décembre 2009.

Le secteur de la santé reste stable sur un an. Les taux de rendement retenus par les experts sont supérieurs de 20 bps à ceux retenus au 31 décembre 2008. La progression

de loyers de 3,2% compense la hausse des taux de rendement sur la période.

Dans le secteur de la restauration, la diminution de 7,3% à périmètre constant s'explique par la hausse des taux de rendement (+ 69 bps).

La baisse de 1,0% sur 12 mois dans le secteur des loisirs est principalement liée à l'augmentation des taux de rendement.

E. LOGISTIQUE

Foncière Europe Logistique, détenue par Foncière des Régions à 67,1%, est une Société d'Investissements Immobiliers Cotée (SIIC), filiale de Foncière des Régions spécialisée dans la détention d'actifs logistiques et de locaux d'activités.

Évolution des loyers

1. Loyers quittancés

(M€)	Surfaces (m²)	Nombre d'actifs	Loyers 2008	Loyers 2009	Var (%)	Var (%) à périmètre constant
Logistique France	1 032 102	28	51,4	49,5	-3,6%	-5,2%
Logistique Allemagne	204 170	7	11,5	8,3	-28,0%	-7,3%
Locaux activités	235 511	4	18,1	18,3	1,1%	1,1%
Garonor	358 305	1	16,4	16,1	-2,2%	-1,4%
Total	1 830 088	40	97,4	92,2	-5,4%	-3,5%

Dans un contexte difficile, l'évolution des loyers entre le 31 décembre 2008 et le 31 décembre 2009 est de – 5,2 M€. Cette diminution est liée à :

- une baisse de 3,5% des loyers à périmètre constant : – 3,1 M€
- les cessions de l'année 2009 : – 2,3 M€
- les actifs en gestion en 2009 qui était en développement en 2008 : + 2,5 M€
- une indemnité versée en 2008 suite au départ d'un locataire sur Bingen : – 2,3 M€

L'évolution des loyers à périmètre constant s'explique principalement par :

- une hausse de la vacance (impact : – 2,6 M€), qui atteint 12,3% au 31 décembre 2009, contre 11% à fin juin 2009, quasi-intégralement liée à la fin des garanties locatives portant sur deux entrepôts situés à Bollène et Dunkerque
- des prolongations de bail à des loyers compris entre les loyers en place et ceux de marché (impact : – 2,7 M€)
- l'indexation positive des loyers (impact : + 2,6 M€)

2. Loyers annualisés

(M€)	Surfaces (m ²)	Nombre d'actifs	Loyers annualisés 2009 *	(%)	Potentiel de réversion
Logistique France	1 032 102	28	48,2	52,8%	
Logistique Allemagne	204 170	7	8,8	9,6%	
Locaux d'activités	235 511	4	18,5	20,2%	
Garonor	358 305	1	15,9	17,4%	
Total	1 830 088	40	91,3	100,0%	– 8,9%

* Loyers annualisés fin de période

(M€)	Surfaces (m ²)	Nombre d'actifs	Loyers annualisés 2009 *	(%)	Potentiel de réversion
Paris	85 328	3	10,8	11,8%	
IDF (Hors Paris)	978 377	14	51,3	56,2%	
Régions	562 213	16	20	22,4%	– 8%
Allemagne	204 170	7	8,8	9,6%	
Total	1 830 088	40	91,3	100,0%	– 8,9%

* Loyers annualisés fin de période

3. Indexation

L'indice utilisé dans le calcul de l'indexation est 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%. Ces baux représentent 18% des loyers annualisés. De même, du fait des renouvellements signés en 2009, près de 12% des loyers annualisés ne seront pas impactés par une indexation à la baisse.

4. Activité locative

L'activité locative de l'année 2009 a été très active avec la signature de près de 558 000 m² de baux, dont la répartition est la suivante :

(m ²)	Logistique France	Logistique Allemagne	Locaux d'activités	Garonor	Total
Renouvellements	356 053	0	6 652	18 313	381 018
Nouvelles locations	88 389	24 967	8 713	55 367	177 436
Total entrées 2009	444 442	24 967	15 365	73 680	558 454

Les principales transactions ont été les suivantes :

Renouvellements	Locataires	Surfaces (m²)
Saint Vulbas A – B	Vente privée.com	40 846
Reventin	Easydis	32 500
Lisses	Toy'r'us	27 282
Salon de Provence	DHL Solutions	26 335
Bussy Saint Georges	Décathlon	24 939
Carvin	Locaposte	24 848
Chalon	Spérian	22 566
Gennevilliers	CAT	22 205
Saint Witz bât A – C	UPS	21 504
Saint Witz bât G	DAHER	21 388
Fleury	CEFB	20 446

Nouvelles locations	Locataires	Surfaces (m²)
Wüppertal	Gefco	15 010
Corbas Venissieux	CAT	13 657
Saint Ouen l'Aumône	SCP	10 417
Wüppertal	Chart Biomedicals	9 744
Saint Quentin Fallavier	MGF Logistique	9 660
Sénart bât 3	Herbrich Logistique	7 367
Corbas Corbèze	ADG	6 089
Sénart bât 3	Laforet	6 067
Chalon bât B	Spérian	5 554
Garonor Aulnay	PLD	5 381

Sur l'année 2009, l'ensemble de ces signatures a représenté par portefeuille :

- en logistique : 40% des loyers ont été renégociés ou renouvelés, soit 22,8 M€ de loyer annuel
- en locaux d'activités : 10,4% des loyers ont été renégociés ou renouvelés, soit 1,9 M€ de loyer annuel
- sur Garonor Aulnay : 20% des loyers ont été renégociés ou renouvelés, soit 3,2 M€ de loyer annuel

Sur l'année 2009, les 10 plus grands comptes représentent 32% du loyer annualisé.

5. Échéancier et vacance

a. Échéancier des baux

La durée résiduelle ferme des baux en place est de 3 ans (3,5 ans sur la Logistique, 1,8 ans sur les Locaux d'activités et 2,5 ans sur Garonor Aulnay-sous-Bois) au 31 décembre 2009, et présente le profil suivant :

	Échéancier des baux*	
	Par date de fin de bail	En % du total
2010	6,1	6,6%
2011	17,5	19,2%
2012	24,2	26,5%
2013	19,4	21,2%
2014	4,4	4,8%
2015	2,9	3,1%
2016	10,5	11,5%
2017	2,9	3,2%
2018	1,1	1,2%
2019	2,0	2,2%
Au-delà	0,4	0,5%
M€	91,3	100,0%

* Sur la base des loyers annualisés 2009

b. Taux de vacance et typologie

(%)	2008 *	2009 *
Logistique France	7,0%	12,3%
Logistique Allemagne	6,8%	6,6%
Locaux activités	2,2%	9,6%
Garonor	19,5%	17,6%
Total	8,5%	12,3%

* vacance financière fin de période

La vacance a augmenté de 85 795 m² en raison de la fin des garanties locatives sur les actifs de Bollène et Dunkerque ainsi que du départ de quelques locataires sur des actifs qui n'ont été reloués que partiellement depuis. Sur la totalité du patrimoine, nous avons 263 000 m² de sorties contre 177 000 m² d'entrées de locataires et 381 000 m² de baux renouvelés sur cette même période.

6. Impayés

(M€)	À fin 2008	À fin 2009
En % du loyer annualisé	6,1%	6,5%
En valeur	6,0	6,0

Les impayés au 31 décembre 2009 sont stables en valeur par rapport au 31 décembre 2008.

Le patrimoine

1. Cessions

(M€)	Cessions	Accord de cessions	Total	Marge vs valeurs d'expertise 31/12/08	Taux de rendement
Sénart 7	20,0	0	20		
Steinhagen	3,6	0	3,6		
Aulnay 24	3,7	0	3,7		
Vitrolles	8,2	0	8,2		
Tri Postal	0,0	8,7	8,7		
Total	35,4	8,7	44,2	- 19,4%	7,5%

Les cessions réalisées par Foncière Europe Logistique concernent 4 actifs et la marge totale de ces ventes par rapport à la valeur d'expertise est de - 8,6 M € soit - 19,5%.

2. Valorisation du patrimoine

a. Évolution du patrimoine en valeur absolue

(M€)	Valeur HD 2008	Rdt HD 2008	Variation de valeur	Reclass.	Acquisitions	Cessions	Investissements	Valeur HD 2009	Rdt HD 2009
Logistique France	722,9	8,2%	- 94,2	0,0	0,0	- 36,0	6,3	599,1	9,2%
Logistique Allemagne	120,1	8,1%	- 9,0	0,0	0,0	- 4,4	0,5	107,2	8,8%
Locaux d'activités	224,8	8,6%	- 14,9	0,0	0,0	0	1,4	211,3	9,7%
Garonor	246,9	7,6%	- 39,9	0,0	0,0	- 3,6	1,6	205,0	8,2%
Actifs en exploitation	1 314,7	8,2%	- 158,0	0,0	0,0	- 44,0	9,9	1 122,7	9,0%
Actifs en développement *	25,8	n/a	- 4,0	0,0	0,0	0,0	0,0	21,8	n/a
Total	1 340,5	8,2%	- 162,0	0,0	0,0	- 44,0	9,9	1 144,5	9,0%

* en valeur d'expertise

Les changements de périmètre sur l'année 2009 sont liés aux cessions.

Répartition géographique

(M€)	Valeur HD 2009	%
Paris	120,7	10,5%
Île de France	621,2	54,3%
Régions	295,3	25,8%
Allemagne	107,2	9,4%
Total	1 144,5	100,0%

b. Évolution à périmètre constant

La variation globale des valeurs d'expertise à périmètre constant sur 1 an est de - 11,7% sur le portefeuille. L'ajustement a surtout eu lieu au 1^{er} semestre 2009 (- 10%). Cette variation à la baisse est principalement due à l'effet de l'augmentation des taux de capitalisation.

L'ensemble du patrimoine (hors développement) ressort valorisé sur la base d'un rendement de 9% au 31 décembre 2009.

Évolution du patrimoine à périmètre constant

(M€)	Valeur HD 2008 consolidée	Valeur HD 2009 consolidée	Var. 6 mois	Var. 12 mois	Effet loyers 12 mois	Effet taux 12 mois	Rdt HD 31-déc.-08	Rdt HD 31-déc.-09
Logistique France	722,9	599,1	- 2,2%	- 12,8%	- 1,8%	- 11,0%	8,1%	9,2%
Logistique Allemagne	120,1	107,2	- 2,6%	- 7,3%	0,6%	- 7,9%	8,1%	8,8%
Locaux activités	224,8	211,3	- 2,5%	- 6,0%	5,4%	- 11,4%	8,6%	9,7%
Garonor *	246,9	205,0	0,0%	- 15,7%	- 9,1%	- 6,6%	7,6%	8,2%
Total en exploitation	1 314,7	1 122,7	- 1,9%	- 11,7%	- 1,5%	- 10,1%	8,1%	9,0%
Actifs en développement	25,8	21,8	- 4,3%	- 15,4%	na	na	na	na
Total	1 340,5	1 144,5	- 1,9%	- 11,7%	- 1,5%	- 10,1%	8,1%	9,0%

* sur Garonor Aulnay, les rendements sont calculés sur les loyers nets potentiels

1.4. RÉSULTATS FINANCIERS

1.4.1 COMPTES CONSOLIDÉS

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, d'entrepôts logistiques, de murs d'exploitation et de parkings.

Enregistrée en France, Foncière des Régions est une société anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance. Elle est consolidée par mise en équivalence par Batipart et Delfin.

A. BILAN CONSOLIDÉ

M€	2008	2009
Actifs non-courants		
Immobilisations incorporelles		
Goodwill		
Autres immobilisations incorporelles	140,7	156,4
Immobilisations corporelles		
Terrains	56,8	54,5
Constructions	113,9	98,4
Autres	8,1	4,5
Immobilisations en Cours	873,6	1,0
Immeubles de placement	13 746,9	11 262,7
Immobilisations financières		
Instruments financiers	0,9	1,1
Prêts	34,6	14,8
Autres actifs financiers	57,0	56,0
Créances de crédit-bail	38,4	23,9
Participation dans les entreprises associées	190,6	541,3
Impôts différés Actif	110,1	122,3
Total actifs non courants (I)	15 371,7	12 336,9
Actifs courants		
Prêts a CT et créances crédit-bail CT	30,6	14,8
Stocks et en cours	135,5	117,3
Créances clients	174,0	95,7
Impôts courants	0,0	12,5
Autres créances	188,4	223,9
Charges constatées d'avance	8,3	9,2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	199,5	191,6
Total actifs courants (II)	736,3	665,0
Actifs non-courants disponibles à la vente (III)	1 338,7	950,7
Total actifs (I+II+III)	17 446,8	13 952,6

M€	2008	2009
Capitaux propres		
Capital	123,3	151,9
Primes d'émission de fusion, d'apport	2 259,4	2 454,7
Actions propres	- 33,0	- 31,5
Réserves consolidées	1 648,1	1 104,5
Résultats	- 556,5	- 262,1
Total capitaux propres part du groupe	3 441,2	3 417,4
Intérêts minoritaires	2 355,6	1 390,1
Total capitaux propres (I)	5 796,9	4 807,4
Titres participatifs émis (II)		
Passifs non-courants		
Emprunts portant intérêts	9 463,5	7 125,4
Instruments financiers	495,3	599,1
Passifs d'impôts différés	481,1	315,1
Engagement de retraite et autres	37,2	2,8
Autres dettes à LT	16,4	13,0
Total passifs non-courants (III)	10 493,5	8 055,4
Passifs courants		
Fournisseurs & comptes rattachés	85,1	69,4
Emprunts à court terme portant intérêts	697,5	681,4
Dépôts de garantie des locataires	17,9	11,7
Avances & acomptes reçus sur commandes en cours	142,4	98,0
Provisions à CT	41,5	57,7
Impôts courants	28,8	4,3
Autres dettes	98,7	122,6
Comptes de régularisation	44,5	44,7
Total passifs courants (IV)	1 156,3	1 089,8
Total passifs (I+II+III+IV)	17 446,8	13 952,6

B. COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

(M€)	Données Consolidées		Données Part du groupe		Variation Part du groupe	
	2008	2009	2008	2009	M€	%
Chiffre d'affaires	1 094,3	991,1	697,5	633,2	- 64,4	- 9%
Autres produits d'exploitation	1,9	2,6	1,0	1,3	0,3	28%
Total produits opérationnels courants	1 096,3	993,7	698,5	634,4	- 64,1	- 9%
Variation des stocks : cessions et travaux stockés	48,1	10,9	36,1	9,3	- 26,8	- 74%
Achats et charges externes	110,3	91,7	74,3	61,8	- 12,5	- 17%
Impôts, taxes	25,2	24,2	17,2	17,6	0,4	2%
Charges de personnel	66,7	62,8	48,8	45,3	- 3,5	- 7%
Dotations aux amortissements et aux provisions	154,8	9,7	142,1	7,9	- 134,2	- 94%
Dotations aux provisions actifs circulants	1,5	- 10,3	- 1,2	0,2	1,4	- 120%
Charges nettes des provisions	- 1,0	0,2	0,9	- 7,9	- 8,8	- 996%
Autres charges d'exploitation	0,9	2,3	0,4	1,6	1,2	304%
Total charges opérationnelles courantes	406,4	191,5	318,5	135,8	- 182,8	- 57%
Résultat opérationnel courant avant cessions des actifs de placement	689,8	802,2	380,0	498,6	118,7	31%
Cessions nettes d'actifs non-courants	31,0	- 29,4	21,7	- 24,3	- 45,9	- 212%
Variation de juste valeur d'actifs de placement	- 497,8	- 603,1	- 282,4	- 331,8	- 49,4	18%
Autres produits et charges récurrents	- 69,2	- 42,2	- 47,1	- 22,8	24,3	- 51%
Total autres produits et charges opérationnels	- 536,0	- 674,7	- 307,8	- 378,9	- 71,1	23%
Résultat opérationnel courant	153,9	127,5	72,2	119,7	47,6	66%
Total produits financiers	69,5	57,1	50,8	43,6	- 7,2	- 14%
Total charges financières	1 015,2	639,1	633,5	402,7	- 230,8	- 36%
Résultat financier	- 945,7	- 582,0	- 582,8	- 359,1	223,6	- 38%
Q.P. dans les résultats des entreprises associées	- 34,3	- 38,5	- 31,7	- 40,1	- 8,5	27%
Résultat avant impôts	- 826,2	- 492,9	- 542,3	- 279,5	262,7	- 48%
Impôts courants	45,2	31,3	32,6	23,0	- 9,6	- 29%
Impôts différés	- 39,3	- 59,8	- 18,3	- 40,4	- 22,2	121%
Résultat net	- 821,3	- 464,5	- 556,5	- 262,1	294,5	- 53%
Part revenant aux intérêts minoritaires	275,6	202,4				
Résultat net part du groupe	- 556,5	- 262,1	- 556,5	- 262,1	294,5	- 53%
Résultat net part du groupe par action	- 13,60	- 5,97	- 13,60	- 5,97		
Résultat net dilué par action	- 13,56	- 5,91	- 13,56	- 5,91		

1.4.2 COMMENTAIRES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS ET PART DU GROUPE

A. PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

Au 31 décembre 2009, le périmètre de consolidation de Foncière des Régions comprend des sociétés situées en France et dans 5 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 de détention au cours de l'année sont les suivantes :

Filiales	31-déc.-08	31-déc.-09
Foncière Développement		
Logements	38,2%	35,4%
Foncière des Murs	29,1%	25,1%
Foncière Europe Logistique	59,9%	67,1%
Beni Stabili	73,1%	73,1%
Corton	50,0%	100,0%
Parcs GFR	58,5%	59,5%

En Juillet 2009, Foncière des Régions a acquis auprès de Morgan Stanley la participation résiduelle de 50% dans le groupe Corton. Foncière des Régions détient désormais 100% de ce parc d'affaires, cette acquisition entraînant également un changement de méthode de consolidation (de mise en équivalence au 30 juin 2009 à une intégration globale à partir du 1^{er} juillet 2009).

En outre, depuis début 2009, la société Foncière Développement Logements a entamé un processus d'autonomisation par l'internalisation des équipes property management, asset management et de comptabilité. Ce processus s'est achevé par l'abandon du statut de société en commandite par action lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 10 novembre 2009, au profit d'un statut de société anonyme avec Conseil d'Administration.

La transformation de la société Foncière Développement Logements en société anonyme entraîne de facto la perte du contrôle de fait de Foncière des Régions dans le groupe Foncière Développement Logements et, par voie de conséquence, le changement de méthode de consolidation.

Ainsi, le compte de résultat consolidé de Foncière des Régions intègre, en 2009, l'ensemble des postes du compte de résultat de Foncière Développement Logements en intégration globale pour 10,5 mois (jusqu'au 10 novembre) et 35% du résultat global de Foncière Développement Logements dans la quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence du 10 novembre au 31 décembre, et, en 2008, l'ensemble des postes du compte de résultat de Foncière Développement Logements en intégration globale sur toute l'année.

B. 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. Ils ont été arrêtés par le Directoire en date du 12 février 2010.

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.

C. COMMENTAIRES SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT

Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires consolidé s'élève à 991,1 M€ au 31 décembre 2009 contre 1 094,3 M€ au 31 décembre 2008 et 633,2 M€ en part du groupe contre 697,5 M€ au 31 décembre 2008, soit une baisse de 9,2%, dont -5,4% sur les loyers. Cette variation repose principalement sur les cessions réalisées depuis 2008 au sein de l'activité Bureaux France et de l'impact du taux de détention au sein de l'activité Murs d'exploitation.

Charges d'exploitation

Les charges d'exploitation (autres achats et charges externes, impôts et taxes et charges de personnel) s'élèvent à 124,7 M€ en part du groupe contre 140,3 M€ au 31 décembre 2008. Cette baisse s'explique notamment par le plan de maîtrise des coûts entamés dans le cadre du plan d'action « FdR 2010 » et par l'internalisation de certaines fonctions. De ce fait, le taux de charges sur le chiffre d'affaires s'établit à 19,7% au 31 décembre 2009 contre 20,1% au 31 décembre 2008 en part du groupe.

Dotations aux 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 et de la reprise de provision sur la Tour Garibaldi dans l'activité Bureaux Italie (extinction du risque lié à la restriction locative, pour 10,5 M€ en part du groupe).

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 2009, la variation de juste valeur des actifs de placement est négative de 331,8 M€ en part du groupe (603,1 M€ en total).

Le résultat opérationnel courant part du groupe passe ainsi de 72,2 M€ à 119,7 M€.

Résultat financier

Le résultat financier part du groupe s'élève à – 359,1 M€ contre – 582,8 M€ au 31 décembre 2008.

La variation de juste valeur des actifs et passifs financiers est de – 186,1 M€ (– 114 M€ en part du groupe) au 31 décembre 2009 contre – 452 M€ (– 266,1 M€ en part du groupe) au 31 décembre 2008.

L'impact du rachat des obligations IMSER par Beni Stabili se trouve dans les produits financiers (30 M€ en

part du groupe correspondant à la décote entre la valeur nominale et le prix de rachat).

Les charges et produits d'actualisation concernent essentiellement le calcul du taux d'intérêt effectif sur les Bureaux Italie, l'actualisation des dépôts de garantie sur les Bureaux France, la Logistique et les charges relatives aux stocks options.

Les charges nettes des provisions financières concernent principalement les amortissements des frais de financement.

Contribution des sociétés mises en équivalence au résultat net

Sociétés	Pourcentage de détention	Valeur 31/12/2009	2009
			Contribution aux résultats
Foncière Développement Logements	35,36%	414,5	0,2
Altea	12,06%	115,6	– 26,8
Groupe Corton	50,00%	0,0	– 7,9
Groupe IBM	25,00%	2,7	– 2,0
Cœur d'Orly	25,00%	0,6	– 0,3
Groupe Euromed	50,00%	6,3	– 0,3
Sociétés détenues par Beni Stabili – Italie	7,31%	1,7	– 1,4
Parking Ruban Bleu	59,50%	0,0	– 0,1
TOTAL		541,3	– 38,5

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 possédant une activité taxable (prestations de service...)

Résultat net récurrent (RNR)

Part du groupe (en M€)	31-déc.-09	31-déc.-08	Variation	%
<i>Loyers et prestations de service</i>	622,8	655,1	- 32,2	- 4,9%
<i>Autres produits</i>	1,3	1,0	0,3	30,0%
<i>Charges d'exploitation récurrentes</i>	- 103,5	- 111,0	7,6	- 6,8%
Résultat d'exploitation	520,7	545,1	- 24,4	- 4,5%
Résultat financier	- 230,9	- 278,1	47,2	- 17,0%
Marges sur ventes logements	8,0	12,7	- 4,7	
Prestations intragroupe	12,8	16,3	- 3,5	- 21,2%
Cash flow des sociétés mises en équivalence	22,0	17,2	4,8	28,1%
Cash flow	332,7	313,2	19,5	6,2%
Impôts récurrents	- 28,4	- 28,3	- 0,1	0,3%
Résultat net récurrent	304,3	284,8	19,4	6,8%
Variation de juste valeur des actifs immobiliers	- 331,8	- 483,5	151,7	- 31,4%
Autres variations de valeur d'actifs	- 62,2	- 48,9	- 13,3	27,2%
Variation de juste valeur des instruments financiers	- 114,0	- 299,6	185,5	- 61,9%
Marges sur ventes (hors logements)	- 32,3	15,4	- 47,7	n.a
Provision fiscale (Comit Fund)	- 30,7	0,0	- 30,7	n.a
Autres	- 41,2	- 38,7	- 2,5	6,6%
Impôts non récurrents	45,9	14,0	31,8	n.a
Résultat net	- 262,1	- 556,4	294,3	- 52,9%

Retraitements effectués

M€	Compte de résultat	Retraitements	Cash Flow
Chiffre d'affaires	633,2	- 10,3	622,9
Autres produits d'exploitation	1,3	0,0	1,3
Total produits opérationnels courants	634,4	- 10,3	624,1
Coût des cessions de stocks	- 9,3	9,3	0,0
Autres achats et charges externes	- 61,8	14,6	- 47,2
Impôts, taxes et versements assimilés	- 17,6	0,0	- 17,6
Charges de personnel	- 45,3	8,2	- 37,1
Provisions	- 0,2	0,2	0,0
Autres charges d'exploitation	- 1,6	0,0	- 1,6
Total charges opérationnelles courantes	- 135,8	32,3	- 103,5
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL AVANT CESSIONS DES ACTIFS DE PLACEMENT	498,6	22,0	520,7
Cessions nettes d'actifs non-courants	- 22,5	30,5	8,0
Variation de juste valeur d'actifs de placement	- 333,6	333,6	0,0
Autres produits et charges opérationnels	- 22,8	22,8	0,0
Total autres produits et charges opérationnels	- 378,9	386,9	8,0
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT	119,7	409,0	528,7
Produits d'intérêt sur opérations de trésorerie	36,8	- 30,0	6,8
Produits des opérations de location financement (CB)	5,0	0,0	5,0
Produits financiers d'actualisation	1,8	- 1,8	0,0
Variation positive de juste valeur actifs et passifs financiers	0,0	0,0	0,0
Total produits financiers	43,6	- 31,8	11,8
Charges d'intérêt sur opérations de financement	- 267,0	24,9	- 242,1
Charges des opérations de location financement (CB)	- 0,6	0,0	- 0,6
Charges financières d'actualisation	- 12,6	12,6	0,0
Variation négative de juste valeur actifs et passifs financiers	- 114,0	114,0	0,0
Charges nettes financières des provisions	- 8,5	8,5	0,0
Total charges financières	- 402,7	160,0	- 242,7
RÉSULTAT FINANCIER	- 359,1	128,2	- 230,9
Q.P. dans les résultats des entreprises associées	- 40,1	62,1	22,0
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	- 279,5	599,4	319,8
Impôts sur les résultats	- 23,0	- 5,4	- 28,4
Impôts différés	40,4	- 40,4	0,0
Q.P. des minoritaires sur les prestations intragroupe	0,0	12,8	12,8
RÉSULTAT NET	- 262,1	566,3	304,3

Indicateurs financiers des principales filiales

	Foncière des Murs			Foncière Europe Logistique		
	2008	2009	Var.%	2008	2009	Var.%
Résultat net récurrent (M€)	96,0	96,0	0,0%	40,4	38,4	- 5,0%
Résultat net récurrent (€/action)	1,92	1,92	0,0%	0,45	0,37	- 17,8%
ANR hors IF (€/action)	25,8	21,9	- 15,1%	5,4	3,6	- 33,3%
LTV	59,0%	61,7%		60,3%	60,6%	
ICR	2,06	2,08		1,96	2,07	
% de capital détenu par FDR	29,1%	25,1%		59,9%	67,1%	

	Beni Stabili			Foncière Développement Logements		
	2008	2009	Var.%	2008	2009	Var.%
Résultat net récurrent (M€)	42,1	51,0	21%	83,6	89,9	7,5%
Résultat net récurrent (€/action)	0,0236	0,0286	21,0%	1,4	1,5	7,2%
ANR hors IF (€/action)	1,074 *	1,033 *	- 3,8%	21,6	20,4	- 5,6%
LTV	49,7%	49,7%		58,2%	55,9%	
ICR	1,47	1,63		1,57	1,71	
% de capital détenu par FDR	73,1%	73,1%		38,2%	35,4%	

* l'ANR est y compris instruments financiers

D. COMMENTAIRES SUR LE BILAN CONSOLIDÉ

Capitaux propres

Les capitaux propres consolidés part du groupe passent de 3 441 M€ au 31 décembre 2008 à 3 417 M€ au 31 décembre 2009 soit une diminution de 24 M€ qui s'explique principalement par :

- - 262 M€ de perte consolidée générée par les sociétés intégrées
- - 25 M€ de dividendes nets versés aux actionnaires
- + 265 M€ suite aux apports réalisés par Predica et Groupama

Dette nette

L'ensemble des dettes financières du groupe s'élève à 7 807 M€ en données consolidées, soit 5 499 M€ en données part du groupe.

La dette nette au 31 décembre 2009 s'élève à 7 615 M€, soit 5 291 M€ en part du groupe. Elle est en baisse de 16% sous l'effet de la mise en équivalence de l'activité Logements, des cessions et du cash flow.

Provisions pour risques et charges

Les provisions pour risques et charges de 57,6 M€ correspondent principalement à une provision pour impôts constituée sur l'activité Bureaux Italie (42,4 M€, soit 31 M€ en part du groupe), à des provisions liées au patrimoine (8,1 M€), des provisions pour litiges (7,2 M€) et des provisions pour retraite (2,8 M€).

Autres dettes

Les autres dettes courantes et non courantes incluent notamment les instruments financiers passifs (599 M€) et la fiscalité latente des actifs et instruments financiers des sociétés étrangères (315 M€).

1.4.3 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 2009 enregistrent l'effet des événements significatifs suivants, intervenus pendant l'exercice :

- Les effets des apports d'actifs et de titres de SCI lors de l'augmentation de capital en nature du 15 décembre 2009 pour environ 267 M€ d'apport
- Les prises de participations complémentaires dans les filiales du groupe, soit :
 - Participation à hauteur de 250 M€ à l'augmentation de capital de la société FDR 4, qui détient la Tour CB 21,
 - Participation à hauteur de 47,2 M€ à l'augmentation de capital de Foncière Europe Logistique, ce qui porte notre participation de 59,88% à 67,10%,
 - Foncière des Régions et ses filiales détiennent 25,06% de Foncière des Murs et 35,36% de Foncière

Développement Logement au 31 décembre 2009 contre respectivement 29,07% et 38,2% au 31 décembre 2008 compte tenu des opérations de cessions de titres et/ou d'augmentations du capital de ces sociétés en 2009,

- participation à l'augmentation de capital de Parcs GFR à hauteur de notre pourcentage de détention, et rachat de 1% du capital
- Les effets cumulés des plans de ventes d'actifs réalisés en 2008 et 2009
- L'impact des provisions constituées sur les filiales quand l'actif net réévalué est inférieure à la valeur des titres de participations. Les dotations aux amortissements et provisions financières constatées en 2009 s'élèvent à 302,5 M€ contre 233,3 M€ en 2008 et concernent principalement les sociétés Beni Stabili, FDR4 détentrice de la Tour CB 21 et Foncière Europe Logistique

Les comptes de l'exercice 2009 se soldent par une perte sociale de 119,1 M€ contre une perte de 71,4 M€ en 2008.

A. ÉVOLUTION DU COMPTE DE RÉSULTAT

Principaux indicateurs M€	2009	2008	Écart	2007
	Publié	Publié	2008/ 2007	Publié
Recettes de loyers	53,5	73,7	- 20,2	121
Prestations de services	29,4	31,3	- 1,9	39
Recettes diverses	9,2	12,9	- 3,7	14,5
Chiffre d'affaires	92,1	117,9	- 25,8	174,5
Frais généraux nets	53,5	58,1	- 4,6	81,3
Amortissements	20,5	28,6	- 8,1	48,4
Provisions	- 37,3	37	+ 74,3	23,9
Résultat d'exploitation	55,4	- 5,8	+ 61,2	67,7
Produits financiers	251,9	214,4	+ 37,5	142
Charges financières	416,4	335,3	+ 84,1	171,5
Résultat financier	- 164,5	- 120,9	- 43,6	- 29,5
Résultat courant	- 109,1	- 126,7	+ 17,6	38,4
Résultat exceptionnel	- 10	55,3	- 65,3	243,1
IS	0	0	0	4,6
Bénéfice	- 119,1	- 71,4	- 47,7	277

Le chiffre d'affaires total de l'exercice s'élève à 92 M€ dont 53,5 M€ de recettes de loyers (- 20,2 M€), 29,4 M€ de prestations de services (- 1,9 M€) et 9,2 M€ de refacturation de charges.

Cette diminution des loyers est due aux cessions d'actifs de l'exercice 2008 qui impactent l'exercice 2009 en

année pleine, et l'année 2009 a enregistré également des cessions et des levées d'options de crédit-bail significatives.

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 2009.

Les frais généraux et les amortissements ont diminué suite aux cessions réalisées en 2008.

Les reprises sur provisions et transferts s'élèvent à 37,3 M€ contre une dotation nette de 37 M€ en 2008. En effet, l'exercice 2009 enregistre des provisions pour risques et charges pour 1,3 M€ contre 37,7 M€ en 2008.

Une provision pour risques de 36,4 M€ compte tenu de la situation nette négative avait été constituée sur la société FDR4 détentrice de la Tour CB 21 en cours de réhabilitation, en complément de la dépréciation à 100% des titres de participation. Cette provision a été reprise en 2009 suite à l'augmentation de capital de la société FDR4 pour 250 M€, et une provision complémentaire sur les titres a été constituée.

Le résultat d'exploitation passe ainsi de -5,8 M€ à 55,4 M€.

Les produits financiers s'élèvent à 251,9 M€ contre 214,4 M€ l'exercice précédent. Ils incluent cette année des dividendes versés par les filiales pour 183,4 M€, principalement Technical (62,5 M€), les SARL du périmètre France Télécom (39,4 M€), Foncière Développement Logements (20,3 M€), Foncière des Murs (20,2 M€), Beni Stabili (13 M€) Altarea (8,6 M€), GFR Blériot (5,6 M€), GFR Externalisation (4 M€) et différentes SCI, contre un total de 130,7 M€ en 2008. 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 ainsi et par le produit financier de 33,8 M€ généré lors du transfert d'un swap de Foncière des Régions à FDR4 qui est provisionnée à due concurrence dans les dotations aux provisions financières compte tenu de sa volatilité.

Nous vous rappelons que 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 charges financières s'élèvent à 416,4 M€ contre 335,3 M€ en 2008 soit une augmentation de 81,1 M€.

Les charges d'intérêts passent s'élèvent à 71 M€ contre 102 M€ en 2008. Le solde des emprunts au 31 décembre 2009 est en sensible diminution par rapport à 2008 compte tenu des remboursements effectués suite aux ventes mais les compte-courants créditeurs avec les filiales sont en augmentation.

Les dotations aux amortissements et provisions financières s'élèvent à 345,4 M€ contre 233,3 M€ en 2008. 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 provisions constituées concernent principalement les structures suivantes : Beni Stabili (53,9 M€), FDR4 (105 M€), Foncière Europe Logistique (64 M€) et Altarea pour 21,7 M€.

Compte tenu de l'impact des dotations aux provisions financières en 2009, le résultat financier passe de -120,9 M€ en 2008 à -164,5 M€ en 2009, et le résultat courant de -126,7 M€ à -109,1 M€ en diminution de 17,6 M€.

Le résultat exceptionnel de -9,9 M€ s'explique notamment par :

- des plus-values sur cessions d'actifs pour 6,7 M€ et sur titres pour 1,3 M€
- des charges nettes sur l'activité de crédit-bail pour 9,2 M€ suite à la cession des actifs concernés
- une dotation aux amortissements dérogatoires pour 11 M€

B. ÉVOLUTION DES PRINCIPAUX POSTES DU BILAN

Les capitaux propres de la société, avant distribution, s'établissent au 31 décembre 2009 à 2 643,5 M€ en augmentation de 131,8 M€. Cette augmentation s'explique notamment par les événements suivants :

- l'augmentation de capital en nature pour environ 267 M€ prime d'émission comprise
- les augmentations de capital issues des stocks options et de l'intéressement en actions pour 1,1 M€
- une dotation nette aux provisions réglementées pour 11 M€
- la perte de l'exercice pour 119 M€
- la distribution aux actionnaires d'un dividende en espèces de 28,5 M€

Les provisions pour risques et charges diminuent de 4,3 M€ du fait des principaux mouvements suivants :

- reprise de provisions pour charges de 36,4 M€ sur FDR4
- dotations aux provisions pour risques et charges financiers pour 33,8 M€ sur la soulte générée par le transfert d'un swap de Foncière des Régions à FDR4

Les dettes diminuent de 42,1 M€ pour atteindre 1 834,8 M€ compte tenu notamment de l'impact de l'augmentation du solde des comptes courants avec les filiales (+ 92,4 M€) et de la baisse des dettes bancaires (- 144,9 M€).

Les dettes d'exploitation augmentent du fait des frais facturés en décembre pour l'opération d'acquisition d'actifs et l'augmentation de capital.

Les immobilisations corporelles qui correspondent essentiellement aux immeubles sous déduction des amortissements et provisions pratiqués, passent de 344,3 M€ à 356,7 M€ compte tenu des apports d'actifs de décembre pour environ 67,7 M€ et de l'impact des cessions et des amortissements de l'exercice.

Les titres de participations s'élèvent à 3 628,6 M€ contre 3 460,6 M€ dans les comptes 2008 soit une

augmentation nette de provisions pour 168 M€ correspondant essentiellement aux principaux mouvements suivants :

- une augmentation brute des titres pour 468,1 M€ soit principalement : FDR4 pour 250 M€, 47,2 M€ pour Foncière Europe Logistique, 39 M€ pour Akama, 12,9 pour Parcs GFR, 167,3 M€ pour les titres de SCI apportés en décembre compensée par la cession des titres Foncière des Murs pour 27,1 M€ une dotation aux amortissements et provisions financières d'environ 305 M€ et par la fusion des sociétés Primabail et IB Benelux par transmission universelle de patrimoine avec Foncière des Régions

Les autres titres immobilisés pour 33,5 M€ correspondent au portefeuille de titres Foncière des Régions auto détenues.

Les prêts et les prêts subordonnés consentis aux filiales de GFR Externalisation restent sensiblement stables sur l'exercice.

L'actif circulant s'élève à 230,6 M€ contre 335,6 M€ dans les comptes 2008 soit une diminution de 105 M€ correspondant essentiellement à une diminution des comptes courants sur les filiales d'environ 87 M€, des créances clients pour 6,7 M€ et des charges constatées d'avance pour 3,5 M€.

C. 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.

Résultats de la société au cours des cinq derniers exercices

en euros	Exercice 2005	Exercice 2006	Exercice 2007	Exercice 2008	Exercice 2009
I – CAPITAL EN FIN D'EXERCICE					
a. Capital social	52 018 575	85 625 346	124 824 468	123 263 163	151 879 395
b. Nombre des actions ordinaires existantes	17 339 525	28 541 782	41 608 156	41 087 721	50 626 465
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	297 045	324 541	486 780	433 155	407 894
II – OPÉRATIONS ET RÉSULTATS DE L'EXERCICE					
a. Chiffre d'affaires hors taxes	33 095 710	226 392 577	174 522 331	117 949 249	92 080 296
b. Résultat avant impôts, participation des salariés et charges calculées (amortissements et provisions)	52 860 878	298 017 711	388 331 363	213 501 367	173 434 099
c. Impôts sur les bénéfices	581 266	13 364 424	4 589 368	0	0
d. Participation des salariés due au titre de l'exercice	0	0	8 305	0	0
e. Résultat après impôts, participation des salariés et charges calculées (amortissements et provisions)	46 078 347	243 565 939	276 972 766	- 71 424 553	- 119 076 143
f. Résultat distribué	69 358 100	134 172 146	220 523 227	217 764 921	349 322 609
III – RÉSULTAT PAR ACTION					
a. Résultat après impôts et participation des salariés mais avant charges calculées (amortissements et provisions)	3,02	9,97	9,22	5,20	3,43
b. Résultat après impôts, participation des salariés et charges calculées (amortissements et provisions)	2,66	8,53	6,66	- 1,74	- 2,35
c. Dividende attribué à chaque action	4,00	4,70	5,30	5,30	6,90
IV – PERSONNEL					
a. Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	97	195	301	176	156
b. Montant de la masse salariale de l'exercice	4 811 307	11 368 544	20 504 942	13 423 281	13 982 003
c. Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (Sécurité Sociale, Oeuvres Sociales, etc.)	2 056 339	4 427 707	8 042 297	5 284 759	5 495 651

D. DÉPENSES NON DÉDUCTIBLES FISCALEMENT

Conformément aux dispositions de l'article 223 quater du Code général des impôts, nous vous signalons que les comptes de l'exercice écoulé comprennent en charge une somme de 59 126,17 euros, correspondant à des dépenses non déductibles fiscalement (amortissements excédentaires de véhicules pris en location).

Au cours de l'exercice écoulé, la société n'a pas engagé de frais relevant des articles 223 quinquies et 39-5 du Code général des impôts.

E. OBSERVATIONS DU COMITÉ D'ENTREPRISE

Le Comité d'entreprise n'a émis aucune observation en application des dispositions de l'article L2323-8 du Code du travail.

F. ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ EN MATIÈRE DE RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT

Eu égard à l'article L232-1 du Code de Commerce, nous vous informons que la Société n'a effectué aucune activité de recherche et de développement au cours de l'exercice écoulé.

G. ÉLÉMENTS D'INFORMATION 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 partie 2 « Développement durable ».

H. DÉLAIS DE PAIEMENT DES FOURNISSEURS DE LA SOCIÉTÉ

Conformément aux dispositions de l'article L441-6-1, 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^{er} janvier 2009, nous vous présentons la décomposition à la clôture de l'exercice du solde des dettes à l'égard des fournisseurs de la Société, par date d'échéance.

Balance par échéance au 31 décembre 2009

K€	Total	Solde non échu	Solde non échu	Echu depuis	Echu depuis	
		(date facture < 60 jours)	(date facture > 60 jours)	moins de 30 jours	Echu depuis 30 à 90 jours	Echu depuis plus de 90 jours
Dettes Fournisseurs	496	298	0	91	7	100

I. CONTRÔLE DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Conformément aux dispositions législatives et réglementaires, nous tenons à votre disposition les rapports des Commissaires aux comptes qui sont reproduit dans le Document de Référence.

Par ailleurs, nous vous indiquons que la liste et l'objet des conventions courantes et conclues à des conditions normales ainsi que la liste des conventions réglementées, conclues et/ou poursuivies sur l'exercice 2009, ont été communiquées aux Commissaires aux comptes.

1.5. ACTIF NET RÉÉVALUÉ (ANR)

	31-déc.-08	31-déc.-09	Var. /31 déc 2008	Var. /31 déc 2008 (%)
ANR (M€)	3 695,0	3 612,2	- 88,2	- 2,2%
ANR / action (€)	90,5	71,4	- 19,1	- 21,1%
ANR (M€) hors IF (Instruments financiers)	3 952,8	4 005,9	53,1	1,3%
ANR / action (€) hors IF	96,9	79,2	- 17,7	- 18,2%

Les calculs sont effectués, en application des règles IFRS et sur la base des actions existantes au 31 décembre 2009 corrigée de l'impact de la dilution. La dilution

potentielle résulte de l'exercice des options et des bons de souscription en cours et des actions gratuites.

Entre le 30 juin 2009 et le 31 décembre 2009, l'ANR hors instruments financiers augmente de 370 M€ pour atteindre 4 006 M€, soit 79,2 €/action.

	(M€)	€/action
Capitaux propres	3 417,4	67,6
Retraitements		
Mise en juste valeur des immeubles (exploit + stocks)	9,1	0,2
Mise en juste valeur des parkings	26,4	0,5
Mise en juste valeur des fonds de commerce	16,3	0,3
Inflation swap BS	16,1	0,3
Fiscalité Corton	18,6	0,4
Actualisation fiscalité	79,7	1,6
Retraitement valeur HD	28,6	0,6
ANR Triple Net	3 612,2	71,4
Instruments financiers	393,7	7,8
ANR hors Instruments financiers	4 005,9	79,2

Méthode de calcul

1. Base d'ANR – Capitaux propres :

Le patrimoine immobilier détenu en direct par le groupe Foncière des Régions a été intégralement évalué au 31 décembre 2009 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 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.

2. Principaux ajustements réalisés

a. 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 9,1 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 16,3 M€ au 31 décembre 2009.

b. Recalcul 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 28,6 M€ au 31 décembre 2009.

c. 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 26,4 M€ sur l'ANR au 31 décembre 2009.

d. Actualisation fiscalité latente

Dans les comptes consolidés au 31 décembre 2009, les impôts différés sur les actifs immobiliers sont calculés en tenant compte du taux d'impôt en vigueur pour les sociétés étrangères et non SIIC. Dans l'ANR, la fiscalité latente a été ajustée afin de prendre en compte :

- une option probable au régime SIIC (Sociétés du groupe Corton) : impact 18,6 M€ et de 10 M€ au 30 juin 2009

- l'actualisation de cette fiscalité repose sur un plan de cessions normatif notamment sur l'Italie et l'Allemagne. Cette fiscalité est actualisée entre 4.5% et 6%. L'impact de ce retraitement est de 79,7 M€ au 31 décembre 2009 et de 61,9 M€ au 30 juin 2009

3. Synthèse des travaux des experts

Bureaux France

M€	Pays	Nom de l'expert	Nombre d'actifs évalués	Valeur d'expertise HD 2009 PdG	% sur valeur totale du patrimoine	Date
FT	France	DTZ	180	1 010M€	27%	31-déc.-09
		CBRE	87	503M€	14%	31-déc.-09
		JLL	51	116M€	3%	31-déc.-09
		BNPP RE	13	26M€	1%	31-déc.-09
EDF	France	DTZ	20	239M€	6%	31-déc.-09
		BNPP RE	12	118M€	3%	31-déc.-09
Autres bureaux	France	DTZ	107	637M€	17%	31-déc.-09
		CBRE	30	251M€	7%	31-déc.-09
		BNPP RE	15	278M€	7%	31-déc.-09
		VIF	55	52M€	1%	31-déc.-09
		Ad Valorem	4	28M€	1%	31-déc.-09
Développements		DTZ	3	459M€	12%	
TOTAL *			574	3 717M€	100%	

Les rapports d'expertises plénières sont détaillés et les rapports d'expertises actualisés sont résumés.

* Patrimoine hors Acquisitions 2009 et actifs sous promesses au 31 décembre 2009

Bureaux Italie

Classe d'actif	Pays	Nom de l'expert	Nombre d'actifs évalués	Valeur d'expertise totale	% sur valeur totale du patrimoine	Date
Portefeuille Long terme	Italie		183	2 981,6	70,7%	
of imser 60		REAG Real Estate Advisory Group SpA	124	1 401,1	33,2%	31-déc-09
of not imser 60		CBRE SpA	59	1 580,5	37,5%	04-janv-10
Portefeuille dynamique	Italie		130	933,5	22,1%	
of imser 60		REAG Real Estate Advisory Group SpA	79	487,7	11,6%	31-déc-09
of not imser 60		CBRE SpA	51	445,8	10,6%	04-janv-10
Portefeuille en développement	Italie		9	304,9	7,2%	
of imser 60		REAG Real Estate Advisory Group SpA	0	-	0,0%	31-déc-09
of not imser 60		CBRE SpA	9	304,9	7,2%	04-janv-10
TOTAL			322	4 220,0	100,0%	
of imser 60		REAG Real Estate Advisory Group SpA	203	1 888,7	44,8%	31-déc-09
of not imser 60		CBRE SpA	119	2 331,2	55,2%	04-janv-10

Les rapports d'expertises plénières sont détaillés et les rapports d'expertises actualisées sont résumés

Logistique

Classe d'actifs	Pays	Expert	Valeur d'expertise 31/12/2009 (K€)	% sur la valeur totale du patrimoine	Date
Logistique	France	DTZ	225 400	19,69%	déc-2009
Logistique	France	BNP	80 200	7,01%	nov-2009
Logistique	France	JLL	293 510	25,65%	déc-2009
Logistique	Allemagne	BNP	107 240	9,37%	janv-2010
Activité	France	DTZ	233 120	20,37%	déc-2009
Garonor Aulnay	France	DTZ	205 000	17,91%	déc-2009
TOTAL			1 144 470	100,00%	

Pour information, les rapports d'expertises plénières sont détaillés et les rapports d'expertises actualisés sont résumés

Murs d'exploitation

Classe d'actifs	Pays	expert	Valeur d'expertise (K€)	% sur valeur totale du patrimoine	Nature des rapports fournis (détaillés/résumés)	Date
Hôtellerie	France	Jones Lang LaSalle	607 405	20%	résumés	02-déc.-09
	France	BNP Paribas Real Estate	1 009 756	34%	détaillés	31-déc.-09
	Belgique	DTZ Winssinger	129 653	4%	résumés	27-nov.-09
Santé	France	CBRE	329 410	11%	détaillés	31-déc.-09
		DTZ	52 500	2%	détaillés	15-déc.-09
Restauration	France	CBRE	116 160	4%	résumés	31-déc.-09
		DTZ	262 160	9%	résumés	15-déc.-09
Loisirs	France	DTZ	250 780	8%	résumés	15-déc.-09
	Belgique	DTZ Winssinger	190 373	6%	détaillés	31-déc.-09
	Portugal	CBRE Portugal	41 600	1%	détaillés	14-déc.-09
Total			2 989 796	100%		

1.6. RESSOURCES FINANCIÈRES

A. CARACTÉRISTIQUE PRINCIPALE DE L'ENDETTEMENT

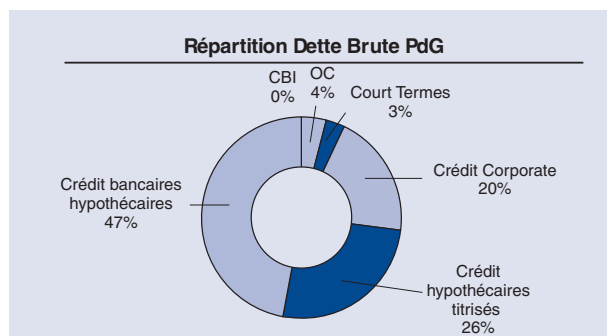
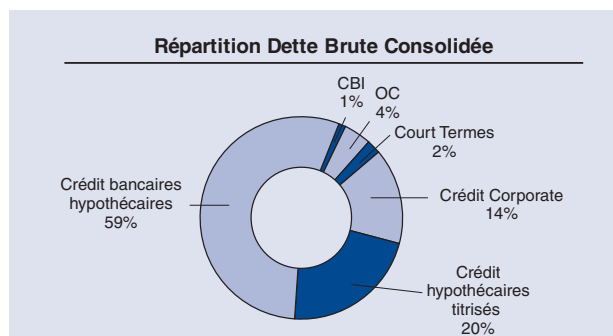
Principales caractéristiques de la dette

	2008	2009
Dette nette Part du groupe (en M€)	6 333	5 334
Taux moyen annuel de la dette pdg	4,88%	4,60%
Maturité moy. de la dette pdg (en années)	4,8	4,1
Taux de couverture de la dette pdg (swap + taux fixe)	76%	87%
Maturité moyenne de la couverture	6,0	5,0
LTV pdg	58,8%	55,6%
ICR pdg	2,02%	2,06%

Dette au 31 décembre 2009 par nature

La dette brute au bilan de Foncière des Régions au 31 décembre 2009 s'élève à 7,8 Mds € soit 5,5 Mds € en part du groupe.

La dette de Foncière des Régions est majoritairement constituée de crédits hypothécaires qui ont été levés au fur et à mesure de l'acquisition de ses portefeuilles. Sa filiale Beni Stabili dispose également d'une Obligation Convertible à échéance fin 2011.



Echéancier des dettes

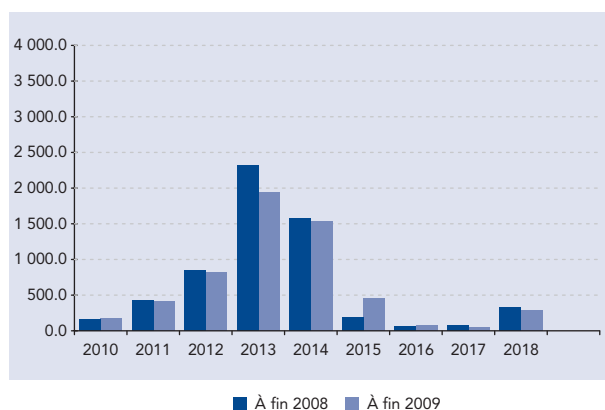
La durée de vie moyenne de la dette de Foncière des Régions s'établit à 4,2 années au 31 décembre 2009 (en part du groupe).

Les principales échéances de dette se situent en 2013 et 2014.

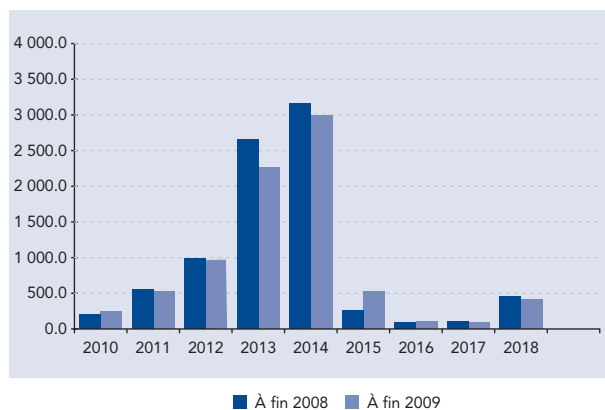
Les échéances 2010/2012 sont principalement constituées :

- des amortissements contractuels des dettes pour environ 125 M€/an (part du groupe)
- de diverses échéances de crédits sur Foncière des Murs et Foncière des Régions
- de l'échéance de l'Obligation Convertible chez Beni Stabili (en 2011 pour 213 M€ en part du groupe) ainsi que d'un emprunt hypothécaire (en 2012 pour 225 M€ en part du groupe)

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



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



Principaux mouvements de la période

1. Mise en place de nouvelles dettes

a. Refinancement du crédit CB 21

En août 2009, Foncière des Régions a refinancé le crédit court terme adossé à l'actif CB 21 à la Défense. Cette dette de 290 M€ d'une durée de 5 ans refinance l'acquisition et les travaux en cours de la tour.

b. Nouveaux Financements

Beni Stabili a mis en place plusieurs crédits bancaires en 2009 pour un montant global d'environ 120 M€. Un financement de 35 M€ a notamment été levé pour l'acquisition des obligations IMSER (cf. infra) et un financement hypothécaire de 72 M€ a été mis en place afin de refinancer un portefeuille immobilier.

Fin janvier 2010, une dette de 50 M€ a également été levée et adossée aux actifs Eiffage acquis en 2008.

2. Evolution de périmètre / Amortissements

a. Foncière Développement Logements

Suite à l'abandon du statut de Société en Commandite par Actions au profit de celui de société anonyme, Foncière des Régions n'exerce plus le contrôle exclusif de Foncière Développement Logements dont elle détient 35%. La dette de Foncière Développement Logements n'est donc plus consolidée dans les comptes de Foncière des Régions. La dette de Foncière Développement Logements contribuait à hauteur de 2 Mds€ à la dette consolidée de Foncière des Régions (0,8 Mds€ en part du groupe).

b. Corton / DS Campus

En juillet 2009, Foncière des Régions s'est porté acquéreur de 50% des parts d'un portefeuille immobilier situé à Vélizy et Meudon et principalement occupé par Dassault Systèmes et Thalès. Ce portefeuille est financé par une dette hypothécaire d'un nominal de 300 M€.

c. Amortissements 2009 (part du groupe)

Sur 2009 et suite au programme de cessions et aux négociations bancaires, Foncière des Régions a procédé à environ 1,1 Mds € d'annulation / amortissement de dettes.

0,4 Mds€ ont été remboursés suite aux cessions de l'exercice et le solde a été amorti ou annulé (notamment 240 M€ sur CB 21, 175 M€ sur une ligne Corporate non tirée, 104 M€ sur Foncière Europe Logistique).

3. Renégociation de dettes (Plan d'actions FdR 2010)

Afin de se prémunir contre une brutale évolution des valeurs immobilières, Foncière des Régions avait renégocié avec ses principaux partenaires bancaires un ajustement de ses ratios de LTV pendant 2 ans, passant de 65% à 70%. Compte tenu des niveaux de ratios observés à ce jour, l'impact de cette renégociation sur la dette de la société est inférieur à 10 bps. Cet aménagement de covenants financiers a concerné 1,3 Mds € de dettes Foncière des Régions.

4. Autres / Divers

Profitant de conditions de marché favorables, Beni Stabili a racheté au 1^{er} semestre 2009 pour 109 M€ d'obligations IMSER (dette titrisée adossée au portefeuille Telecom Italia) avec une décote moyenne de 43%. Ce rachat a ainsi permis de générer un profit exceptionnel et une baisse de la dette de 42 M€.

B. COUVERTURE DU RISQUE DE TAUX ET COÛT DE LA DETTE

Profil de couverture

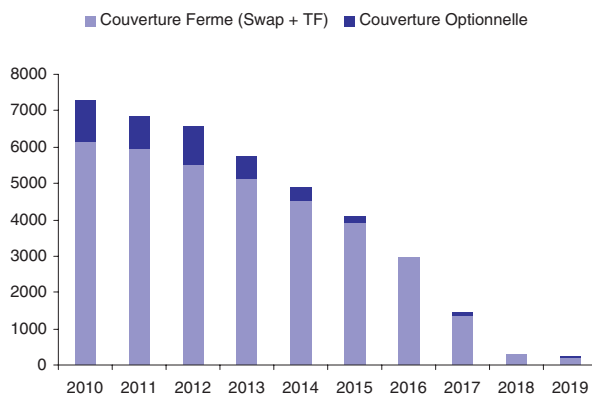
Au cours de l'année 2009, le cadre de la politique de couverture est resté inchangé, soit une dette à 100% couverte, dont 75% minimum en couverture ferme, l'ensemble étant d'une maturité supérieure à la maturité de la dette.

Faisant suite au programme de désendettement engagé dès 2008, Foncière des Régions a optimisé son portefeuille de couvertures au cours de l'année 2009.

Profitant de la faiblesse des taux d'intérêts, la société a relayé des instruments optionnels non actifs par des swaps court terme, ceci afin de figer le gain potentiel. En outre la société a souscrit à des achats de floor dont les primes à payer ont été financées par des ventes de caps, et a décidé de réduire le notionnel de certains swaps tout en rallongeant leur maturité.

Sur la base de la dette nette fin 2009, Foncière des Régions est couverte (en part du groupe) à hauteur de 87% en ferme contre 77% à fin 2008, et 98% au total (sur la base des couvertures actives) contre 93% à fin 2008.

La durée de vie moyenne de la couverture est de 5,0 ans en consolidé (4,8 ans en part du groupe), supérieure de 0,8 années à la durée de vie moyenne de la dette, conformément aux objectifs du groupe.



Taux moyen de la dette et sensibilité

Le taux moyen de la dette bancaire de Foncière des Régions ressort à 4,6% en pdg contre 4,9% en 2008. Cette baisse de 30 bps s'explique principalement par la baisse des taux d'intérêts (Euribor 3 mois à 4,65% en moyenne sur 2008 contre 1,22% pour 2009) impactant notre dette non couverte par des swaps, impact légèrement minoré par la hausse de notre marge moyenne ainsi que du coût des dettes court terme.

A titre d'information une baisse additionnelle de 50 bps de l'Euribor 3 Mois aurait eu un impact de 4 M€ sur le résultat net récurrent, impact identique en cas de hausse des taux de 50 bps. Soit environ 1% du résultat net récurrent.

C. STRUCTURE FINANCIÈRE

A l'exclusion des dettes faisant l'objet de titrisations, les dettes de Foncière des Régions et de ses filiales sont 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.

Le covenant de LTV s'élève au 31 décembre 2009 à 70% pour Foncière des Régions et Foncière des Murs et à 65% pour Foncière Europe Logistique.

Le seuil de covenant d'ICR consolidé est quant à lui très variable d'une foncière à l'autre, en fonction de la typologie de ses actifs mais sont homogènes d'une dette à une autre sur une même foncière :

- pour Foncière des Régions : 190%
- pour Foncière des Murs : entre 165% et 200%
- pour Foncière Europe Logistique : 150%

L'ensemble de ces covenants financiers est respecté au 31 Décembre 2009.

Les ratios consolidés de Foncière des Régions s'établissent au 31 décembre 2009 à 55,6% pour la LTV et à 206% pour l'ICR (contre 58,8% et 206% respectivement au 30 juin 2009).

Détails du calcul de la LTV

Données part du groupe en M€	2008	2009
Dettes nettes pdg comptable	6 333	5 334
Promesses	- 172	- 160
Créances sur cessions	- 47	- 34
Dépôts de garantie reçus	15	15
Dettes adossées au crédit-bail	- 59	- 35
Dettes nettes pdg	6 071	5 121
Valeur d'expertise des actifs immobiliers	10 225	8 763
Promesses	- 172	- 160
Actifs financiers	71	51
Fonds de commerce	17	16
Part des sociétés mises en équivalence	190	541
Valeur des actifs pdg	10 331	9 211
LTV	58,8%	55,6%

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 » (de « LTV Périmètre » plus spécifiquement) présentent des seuils usuellement moins contraignants pour les sociétés du groupe que les seuils des covenants consolidés.

1.7. GESTION DES RISQUES

Les risques présentés ci-après sont, à la date du présent document, ceux dont la réalisation est susceptible d'avoir un effet défavorable significatif sur Foncière des Régions, son activité, sa situation, ses résultats ou son cours de bourse et qui doivent être pris en compte dans toute décision d'investissement.

L'attention des investisseurs est également attirée sur le fait que la liste des risques présentés ci-dessous n'est pas exhaustive et que d'autres risques, inconnus ou dont la réalisation n'est pas considérée, à la date du présent document comme susceptible d'avoir un effet défavorable significatif sur Foncière des Régions, son activité, sa situation financière, ses perspectives ou ses résultats peuvent exister.

1.7.1 Risques financiers

Les risques financiers de marché, liquidité, taux, contreparties financières, concentration de crédits, contreparties locatives, valeur de patrimoine, taux de change, action, sont exposés de façon détaillée dans les annexes des comptes consolidés figurant en partie 3. « Renseignements financiers » du Document de référence.

1.7.2 Risques liés à la 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.

Néanmoins, le patrimoine de Foncière des Régions recèle une faible sensibilité sur ces sujets, les deux tiers des loyers perçus provenant de baux long terme déconnectés du marché.

1.7.3 Risques juridiques et fiscaux

Le suivi des risques juridiques et fiscaux relève de la Direction Juridique, Fiscale et Assurance groupe. Composée de juristes spécialisés en droit des affaires, en droit fiscal et en droit de l'immobilier, la Direction Juridique et Fiscale s'assure du respect des réglementations applicables aux opérations que réalisent les sociétés du groupe.

La Direction Juridique et Fiscale est par ailleurs garante de la protection des intérêts du groupe en particulier dans le cadre des sociétés communes que le groupe détient avec ses partenaires.

● **Activité juridique et fiscale liée à la vie des sociétés du groupe** : la Direction Juridique et Fiscale élabore tous les documents contractuels adaptés à chacun des engagements pris dans le cadre de l'activité courante des sociétés.

● **Activité juridique et fiscale liée aux opérations de développement** : la Direction Juridique et Fiscale se fait assister si besoin par des experts externes qui ont notamment pour mission l'audit desdites opérations et le contrôle de la rédaction des actes d'acquisition et des garanties s'y rattachant.

En vue de prendre en compte les changements liés à l'adoption de textes législatifs ou réglementaires nouveaux, susceptibles d'avoir une incidence sensible sur la situation du groupe et le développement de son activité, la Direction Juridique et Fiscale, assistée des diverses fonctions impliquées, contribue, en liaison avec

le réseau de conseils externes de la Société, à la collecte, au traitement et à la diffusion auprès du groupe des informations appropriées.

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

Le 17 juillet 2009, Beni Stabili a 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 qu'elle a réalisée en 2006 auprès de la Caisse de Retraite du Personnel de la Banca Commerciale Italiana (Fond Comit) de la société Immobilière Fortezza Srl. Le Fond Comit a reçu la même notification.

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€.

Beni Stabili et le Fond Comit, qui sont solidaires dans ce contentieux, ont contesté cette notification devant les juridictions italiennes qui ont confirmé la position de l'administration fiscale italienne le 10 février 2010.

Suite à ce jugement, Beni Stabili a interjeté appel de la décision et un paiement de 58 M€ a été réalisé. La procédure d'appel (non suspensive) est en cours.

1.7.4 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 font 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 4 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 10 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.

1.7.5 Risques environnementaux

Les risques environnementaux sont décrits dans la partie 2. « Développement durable » du Document de référence.

1.7.6 Assurances

Politique en matière d'assurances

Le suivi des assurances relève de la Direction Juridique, Fiscale et Assurance.

Le groupe Foncière des Régions a souscrit un programme d'assurances destiné à couvrir l'ensemble des risques susceptibles d'être encourus par le groupe.

Les principaux risques pour lesquels Foncière des Régions a organisé une protection d'assurance visent 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, mais également les dommages pouvant affecter son patrimoine immobilier qu'il soit situé en France ou en Europe, lequel constitue son cœur de métier.

Foncière des Régions utilise les services de courtage d'assurances du cabinet Assurances-Conseils. Ses programmes d'assurances sont contractés auprès d'assureurs de premier plan que sont : AXA, ACE Europe, Allianz, Covea Risks, Chartis, Affiliated FM, Chubb, Sagena.

Cette politique de placement diversifié des assurances est fonction de la nature des activités et des risques identifiés dans les domaines du logement et de l'immobilier tertiaire. Cette démarche a également pour

objectif une optimisation du placement des risques qui n'est pas contradictoire avec les relations pérennes entretenues avec les assureurs, et la recherche d'une réactivité dans l'adaptation des couvertures de risques en cas de modification intragroupe.

A titre préventif, Foncière des Régions bénéficie de couvertures d'assurances pour les risques éventuels de fraude et de malveillance, pour la gestion des contextes de crises, sans oublier les risques pouvant affecter son système d'information.

Il est à préciser que les montants assurés correspondent aux risques financiers qui ont pu être définis et aux conditions de couvertures offertes par le marché (capacités disponibles et conditions tarifaires).

Ce programme d'assurances s'articule autour de trois pôles :

- Les assurances de responsabilité civile
- Les assurances de dommages
- Les risques divers

Les assurances de Responsabilité Civile

● Police couvrant la Responsabilité Civile Générale et Professionnelle

Les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile que peut encourir Foncière des Régions ou ses filiales du fait de dommages imputables à l'une de ses activités, sont garanties par 2 polices souscrites auprès des compagnies AXA et Liberty Mutual, la deuxième intervenant au-delà de la première ligne. Le plafond de garantie s'élève en tous dommages confondus à 19 900 000 € par année d'assurances ou 12 200 000 € par sinistre, étant précisé que la responsabilité de Foncière des Régions est couverte en cas d'atteintes accidentelles à l'environnement (sol, eau, atmosphère). Les garanties de ce contrat d'assurances sont étendues aux filiales européennes pour les seuls dommages relevant de leur Responsabilité Civile Professionnelle soit en complément ou après épuisement des capitaux couverts par les contrats locaux, soit en différence de conditions ou à défaut des garanties des contrats locaux.

● Police couvrant l'activité de Transactions et de Gestion Immobilière

De par ses activités de gestion et de transaction pour le compte de ses mandants, Foncière des Régions se

trouve assujettie à la Loi Hoguet du 2 Janvier 1970. Ces activités ne sont pas une source importante de risques car les mandats de Foncière des Régions sont très majoritairement des sociétés appartenant au groupe. Au titre de ses activités, Foncière des Régions est assurée auprès de la compagnie Chartis dans le cadre d'une police aux garanties étendues, moyennant un plafond de garanties de 6 100 000 € en responsabilité civile exploitation tous dommages confondus et de 1 500 000 € en responsabilité civile professionnelle. Il est à noter que le programme d'assurance Responsabilité Civile Générale et Professionnelle du groupe interviendrait en complément si nécessaire.

● **Police couvrant l'activité d'Exploitant de parcs de stationnement**

Cette activité spécifique à la gestion des parcs de stationnements, est assurée auprès de la compagnie ACE Europe en Responsabilité Civile Exploitation à concurrence de 9 000 000 € en tous dommages dont 2 000 000 € en dommages matériels et immatériels consécutifs. Il est à noter que le programme d'assurance Responsabilité Civile Générale du groupe interviendrait en complément si nécessaire.

● **Police couvrant la Responsabilité Civile des Mandataires Sociaux et des Dirigeants,**

Les dirigeants et mandataires sociaux de la société Foncière des Régions et de ses filiales européennes, bénéficient des garanties d'un contrat d'assurances couvrant les conséquences pécuniaires d'éventuelles réclamations pouvant émaner de tiers ou d'entités extérieures, imputables à une faute commise par eux et mettant en cause leur responsabilité civile en tant que personnes physiques. Ces risques sont couverts par une police souscrite auprès de la compagnie Chartis dont les garanties couvrent également la défense civile et pénale des dirigeants de fait et de droit français et européens. Les garanties au titre de cette police s'élève à 10 000 000 € par année d'assurances.

Afin d'isoler financièrement du contrat principal, les éventuelles réclamations introduites au titre d'opérations de placements de valeurs sur un marché réglementé (majoration de capital ou entrée en bourse), Foncière des Régions et/ou de ses filiales souscrivent ponctuellement des contrats d'assurances temporaires

couvrant leurs dirigeants et leurs préposés pour un montant de garantie correspondant aux risques de l'opération.

Les assurances de dommages

● **Police garantissant le patrimoine immobilier**

Les immeubles et autres biens situés en France ou en Europe, propriété de Foncière des Régions et de ses filiales sont couverts localement par le biais de polices de type « Multirisques immeuble » ou « Tous risques sauf ».

Les limitations contractuelles de garanties des polices souscrites sont adaptées à la valeur du patrimoine couvert. Les biens immobiliers sont assurés en valeur de reconstruction à neuf, avec des extensions « pertes indirectes » et « pertes de loyers » dans la limite de 3 années. Concernant les biens situés dans des ensembles immobiliers en copropriété, ils sont couverts en différence et compléments de garanties par rapport aux garanties souscrites par le syndic.

A ce jour, Foncière des Régions ne rencontre pas de difficultés financières liées à l'exigence du niveau de couverture qu'elle recherche pour ses actifs. Conseillée et assistée annuellement par les services de prévention en ingénierie de ses assureurs, la société met tout en œuvre pour répondre aux recommandations des ses assureurs et maintenir ainsi ses actifs dans un contexte permanent de sécurité en matière d'incendie et d'assurabilité sur le marché de l'assurance.

Concernant le risque de construction, Foncière des Régions bénéficie d'un protocole annuel de tarification avec la Compagnie Covea Risks, permettant d'obtenir un taux de prime très compétitif par rapport aux taux pratiqués sur le marché. Pour les opérations de développement immobilier et/ou de restructuration plus complexes, Foncière des Régions consulte le marché de l'assurance construction et retient les offres des compagnies d'assurances les plus performantes.

● **Police garantissant le patrimoine professionnel**

Le patrimoine professionnel (bureaux, matériels, etc.) est assuré par des polices locales de type « multirisques

bureaux» et « tous risques informatiques ». Le contrat spécifique à l'informatique prévoit notamment une couverture pour les frais supplémentaires d'exploitation et pour les frais de reconstitution des fichiers.

Les risques divers

● Polices couvrant les contextes de crise et les actes de fraude et de malveillance

Foncière des Régions et chacune de ses filiales ont pris les mesures nécessaires à la protection de leurs intérêts ainsi qu'à celle de leurs actionnaires concernant les expositions aux risques financiers que sont les actes de fraude ou de malversations. Foncière des Régions bénéficient d'un contrat d'assurances la couvrant dans de telles situations à hauteur de 8 000 000 €.

Dans le cas de la réalisation d'évènements pouvant atteindre l'image et la réputation de Foncière des Régions, il a été souscrit auprès de la compagnie Chartis une garantie offrant les services d'un cabinet de Relations Presse spécialisé en communication 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.

● Les assurances automobiles

Concernant les véhicules de société, ceux-ci sont couverts auprès de la compagnie AXA en tous risques par une police « Flotte Auto ». Pour les véhicules personnels dont les collaborateurs font usage ponctuellement dans l'exercice de leurs missions, ils sont couverts auprès de la compagnie Covea Fleet suivant les garanties d'une police « Auto Mission ».

Le groupe Foncière des Régions n'a subi aucun sinistre majeur en 2009.

1.8. ACTIONNARIAT

Assis sur un patrimoine à dominante bureaux caractérisé par des baux longs et de grandes signatures (France Télécom, EDF, Accor, Suez Environnement, Telecom Italia...), Foncière des Régions, partenaire immobilier des grandes entreprises, réunit dans son actionnariat aux côtés des groupes Batipart et Delfin, les groupes Crédit Agricole, Groupama, Crédit Mutuel, Covea Finance et BNP Paribas.

1.8.1 Information sur le capital

Le capital de Foncière des Régions, composé de 50 626 465 actions de 3 euros de valeur nominale chacune, s'élève à 151 879 395 euros à la clôture de l'exercice.

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.

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 15 décembre 2009 a approuvé l'émission et l'attribution gratuite de 46 619 703 bons de souscription d'actions (BSA) à raison d'un BSA pour chaque titulaire d'une action Foncière des Régions au 16 décembre 2009, lesdits BSA donnant droit de souscrire un maximum de 3 107 980 actions nouvelles ordinaires de la Société d'une valeur nominale unitaire de trois euros, à raison d'une action nouvelle pour 15 BSA.

Le prix de souscription d'une action émise par exercice de 15 BSA est de 65 euros. Les BSA ont été admis aux négociations sur Euronext Paris le 17 décembre 2009 (code FR 0010827378). Ils peuvent être exercés à tout moment à compter du 1^{er} janvier 2010 et au plus tard jusqu'au 31 décembre 2010.

1.8.2 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 31 décembre 2009, ainsi que la décomposition des bons de souscription d'actions Foncière des Régions détenus par les actionnaires de la Société à la clôture de l'exercice et le nombre d'actions susceptibles d'être souscrites en cas d'exercice des BSA :

Dénomination des actionnaires	Nombre de titres	% Du capital	% Des droits de vote (*)	Nombre de BSA	Nombre d'actions pouvant être souscrites sur exercice de BSA
Groupe Delfin	10 964 409	21,66	21,66	17 297 577	1 153 171
Groupe Batipart	7 119 283	14,06	14,06	0	0
Groupe Covea Finance	3 961 561	7,83	7,83	3 961 561	264 104
Groupe Predica	3 188 874	6,30	6,30	1 213 443	80 896
ACM Vie SA	2 511 490	4,96	4,96	2 511 490	167 432
Groupe Groupama	1 175 331	2,32	2,32	0	0
Cardif Assurance Vie	1 296 665	2,56	2,56	1 296 515	86 434
CIC Est	1 020 366	2,02	2,02	1 020 366	68 024
Banque Populaire Lorraine Champagne	616 399	1,22	1,22	616 399	41 093
Groupe AXA	460 031	0,91	0,91	460 031	30 668
Generali Vie	232 621	0,46	0,46	232 621	15 508
Flottant, nominatifs et autres porteurs	17 209 547	33,99	33,99	17 538 412	1 169 231
Actionnariat salarié	398 600	0,79	0,79		
Auto détention	471 288	0,93	-	471 288	31 419
TOTAL	50 626 465	100,00	99,07	46 619 703	3 107 980

(*) L'arrêté du 18 décembre 2006 a modifié les règles de calcul de la participation en droits de vote détenue par un actionnaire, le nombre de droit de vote retenu étant désormais « calculé sur la base de l'ensemble des actions auxquelles sont attachés des droits de vote, y compris les actions privées de droit de vote.

Le concert constitué des groupes Batipart et Delfin détient au 31 décembre 2009 18.083.692 actions Foncière des Régions, représentant 35,72% du capital de la Société.

Cette action de concert à l'égard de la société Foncière des Régions a pris fin par anticipation, le 19 mars 2010 à l'issue de la résiliation par les sociétés Batipart et Delfin du pacte d'actionnaires conclu le 4 mai 2007, et amendé en date des 31 août 2007 et 14 novembre 2008.

1.8.3 Déclarations de franchissement de seuils

Au cours de l'exercice 2009, la Société a été informée des franchissements de seuils légaux et statutaires suivants :

- Credit Suisse Group (CSG) a franchi à la hausse, le 21 mai 2009, le seuil statutaire de 1% du capital et des droits de vote de la Société
- Credit Suisse Group (CSG) a franchi à la baisse, le 26 mai 2009, le seuil statutaire de 1% du capital et des droits de vote de la Société
- Cardif Assurance Vie a franchi à la baisse, le 22 mai 2009, les seuils statutaires de 2% et 1% du capital et des droits de vote de la Société
- Cardif Assurance Vie a franchi à la hausse, le 29 mai 2009, les seuils statutaires de 1% et 2% du capital et des droits de vote de la Société
- Batipart a franchi individuellement à la baisse, le 30 juillet 2009, le seuil légal et statutaire de 10% du capital et des droits de vote de la Société
- le groupe Batipart a franchi à la baisse, le 5 août 2009, le seuil statutaire de 16% du capital et des droits de vote de la Société

- Batipart a franchi individuellement à la baisse, le 25 août 2009, le seuil statutaire de 9% du capital et des droits de la Société
- Predica et Crédit Agricole SA ont franchi respectivement directement et indirectement à la baisse, le 19 octobre 2009, le seuil statutaire de 3% du capital et des droits de vote de la Société
- Axa France Vie, contrôlée par la société Axa SA, a franchi à la baisse, le 26 novembre 2009, le seuil statutaire de 1% du capital et des droits de vote de la Société
- Aterno a franchi à la baisse, consécutivement à l'émission par la Société des actions en rémunération des apports en nature approuvés par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 15 décembre 2009, le seuil légal de 20% du capital et des droits de vote de la Société ainsi que les seuils statutaires de 21% et 20% du capital et des droits de vote de la Société. Par ailleurs, le concert liant les groupes Batipart et Delfin a franchi à la baisse les seuils statutaires de 36%, 35% et 34% du capital et des droits de vote de la Société
- Predica et Crédit Agricole SA ont franchi respectivement directement et indirectement à la hausse, le 17 décembre 2009, le seuil légal de 5% du capital et des droits de vote de la Société ainsi que les seuils statutaires de 3%, 4%, 5% et 6% du capital et des droits de vote de la Société
- le groupe Covea a franchi à la baisse, le 17 décembre 2009, le seuil statutaire de 8% du capital et des droits de vote de la Société
- le groupe Delfin a franchi individuellement à la hausse, le 18 décembre 2009, le seuil légal de 20% du capital et des droits de vote de la Société, ainsi que les seuils statutaires de 20% et 21% du capital et des droits de vote de la Société. Par ailleurs, le concert liant les groupes Batipart et Delfin a franchi à la hausse les seuils statutaires de 34% et 35% du capital et des droits de vote de la Société
- le groupe Batipart a franchi à la baisse, le 17 décembre 2009 le seuil légal et statutaire de 15% du capital et des droits de vote de la Société
- ACM Vie a franchi à la baisse, le 17 décembre 2009 le seuil légal et statutaire de 5% du capital et des droits de vote de la Société

En conséquence de la résiliation anticipée du pacte d'actionnaires mettant ainsi un terme à l'action de concert, Delfin a franchi à la baisse, le 19 mars 2010, directement et indirectement par l'intermédiaire de la société Aterno qu'elle contrôle, les seuils légaux du 1/3 et de 25% du capital et des droits de vote de la Société,

ainsi que les seuils statutaires (1% et multiples de ce pourcentage) de 35% inclus à 22% inclus du capital et des droits de vote de la Société. Batipart a franchi à la baisse, le 19 mars 2010, directement et indirectement par l'intermédiaire des sociétés Monroe et Novae les seuils légaux du 1/3, de 25%, de 20% et de 15% du capital et des droits de vote de la Société, ainsi que les seuils statutaires (1% et multiples de ce pourcentage) de 35% inclus à 15% inclus du capital et des droits de vote de la Société.

Suite à l'acquisition par Aterno de titres Foncière des Régions en date des 22 mars et 23 mars 2010, le groupe Delfin a franchi à la hausse les seuils statutaires de 22% et 23% du capital et des droits de vote de la Société.

Suite à l'acquisition par Aterno de titres Foncière des Régions en date des 24 mars et 25 mars 2010, le groupe Delfin a franchi à la hausse, le 23 mars 2010, le seuil statutaire de 24% du capital et des droits de vote de la Société.

Suite à l'exercice des bons de souscription d'actions Foncière des Régions, ACM Vie a franchi à la hausse, le 31 mars 2010, le seuil légal et statutaire de 5% du capital et des droits de vote de la société.

1.8.4 Déclaration de participation

La société Batipart SAS (anciennement dénommée Société Civile Charles Ruggieri et transformée en société par actions simplifiée) a informé l'Autorité des Marchés Financiers de la dissolution sans liquidation de la société anonyme Batipart, intervenue le 28 décembre 2009, réalisée par transmission universelle du patrimoine de cette dernière (dans les conditions de l'article 1844-5 du Code civil) au profit de la société par actions simplifiée Batipart. Batipart SAS a déclaré détenir, au 28 décembre 2009, à titre individuel, directement et indirectement, 7 119 283 actions de la Société représentant autant de droits de vote, soit 14,06% du capital et des droits de vote de Foncière des Régions.

1.8.5 Déclaration d'intention

Conformément à l'article 233-7-VII du code de commerce, la société Delfin a informé l'AMF, par courrier en date du 23 décembre 2009, de ses intentions à l'égard de la société Foncière des Régions pour les six mois à venir :

- l'acquisition de 900 000 actions par Delfin a été réalisée par endettement, cet endettement ayant donné

lieu au nantissement des titres détenus par Delfin dans des sociétés autres que Foncière des Régions

- Delfin agit de concert avec le groupe Batipart en vertu d'un pacte d'actionnaires en date du 4 mai 2007, tel qu'amendé le 31 août 2007 et le 14 novembre 2008
- Delfin pourra être amenée à acquérir des actions ou des bons de souscription d'actions Foncière des Régions au gré des opportunités de marché
- Delfin a procédé à l'acquisition de 900 000 actions afin de se reluer de l'augmentation de capital approuvée par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 15 décembre dernier en vue d'émettre des titres en contrepartie d'apports en nature et entend poursuivre sa stratégie à l'égard de la société Foncière des Régions
- Delfin n'envisage pas d'acquérir le contrôle de la société Foncière des Régions
- Conformément au pacte d'actionnaires susvisé, trois membres du conseil de surveillance de Foncière des Régions ont été nommés par l'Assemblée Générale de Foncière des Régions sur proposition de Delfin (à savoir, Delfin, Monsieur Leonardo Del Vecchio et Monsieur Sergio Erede) et deux membres du directoire ont été nommés par le conseil de surveillance de Foncière des Régions sur proposition de Delfin (à savoir Messieurs Aldo Mazzocco et Stefano Vittori)

En conséquence de la résiliation anticipée en date du 19 mars 2010 du pacte d'actionnaires constitutif d'une action de concert, et conformément à l'article 233-7-VII du Code de commerce, Batipart et Delfin ont déclaré respectivement à l'Autorité des Marchés Financiers, leurs intentions à l'égard de la société Foncière des Régions pour les six mois à venir :

1. Déclaration d'intention de Batipart

- Batipart n'agit plus de concert avec Delfin et les sociétés de son groupe, le pacte d'actionnaires du 4 mai 2007, tel qu'amendé le 31 août 2007 et le 14 novembre 2008 ayant été résilié d'un commun accord le 19 mars 2010
- Batipart n'a pas l'intention, en l'état, d'augmenter sa participation dans Foncière des Régions ; Batipart ne peut cependant exclure la possibilité d'une acquisition de titres
- Batipart, au travers de sa participation au Conseil de Surveillance de Foncière des Régions, entend continuer à jouer son rôle dans la gouvernance de cette société et notamment la définition de sa stratégie

2. Déclaration d'intention de Delfin

- Delfin n'agit plus de concert avec le groupe Batipart, le pacte d'actionnaires en date du 4 mai 2007, tel qu'amendé le 31 août 2007 et le 14 novembre 2008 ayant été résilié le 19 mars 2010
- Delfin se réserve le droit de renforcer sa position au capital de Foncière des Régions et pourra être amenée à acquérir des actions ou des bons de souscription d'actions Foncière des Régions au gré des opportunités de marché
- Delfin n'envisage pas d'acquérir le contrôle de la société Foncière des Régions ni de franchir le seuil du tiers de son capital ou de ses droits de vote
- Delfin, au travers de sa représentation au Conseil de Surveillance de Foncière des Régions, souhaite continuer d'exercer ses droits dans le meilleur intérêt de la société et de ses actionnaires

1.8.6 Évolution du capital au cours de l'exercice

Les opérations sur le capital de la Société opérées au cours de l'année 2009 sont détaillées ci-après :

Date Directoire	Date Assemblée Générale	Nature	Opérations				Après opérations	
			Nombre de titres	Nominal en €	Nominal des titres	Prime brute d'apport /émission en €	Nombre de titres	Montants successifs du capital en €
Directoire du 14 juin 2004 Décision du Président du Directoire du 22 avril 2009	9 avril 2002	Levée de stock-options	275	825	3	9 724	41 087 996	123 263 988
Directoire du 14 juin 2004 Décision du Directoire du 27 mai 2009	9 avril 2002	Levée de stock-options	135	405	3	4 773,60	41 088 131	123 264 393
Décision du Directoire du 27 mai 2009	24 avril 2009	Exercice de l'option de paiement du dividende en actions	5 489 897	16 469 691	3	170 186 807	46 578 028	139 734 084
Directoire du 19 juin 2009 Décision du Président du Directoire du 8 juillet 2009	24 avril 2009	Émission d'actions réservée aux salariés	11 261	33 783	3	476 678,13	46 589 289	139 767 867
Directoire du 11 octobre 2006 Décision du Directoire du 8 octobre 2009	12 avril 2005	Attribution d'actions gratuites	18 200	54 600	3	/	46 607 489	139 822 467
Directoire des 15 juillet 2003, 14 juin 2004, et 25 mai 2005 Décision du Directoire du 8 octobre 2009	9 avril 2002 12 avril 2005	Levée de stock-options	2 417	7 251	3	74 112,21	46 609 906	139 829 718
Directoire des 15 juillet 2003, 14 juin 2004, et 25 mai 2005 Décision du Président du Directoire du 25 novembre 2009	9 avril 2002 12 avril 2005	Levée de stock-options	9 797	29 391	3	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	12 020 286	3	258 296 598	50 626 465	151 879 395

Le Directoire, dans sa séance du 22 mars 2010, a constaté (i) l'augmentation de capital issue de la levée des options de souscription d'actions réalisée par les salariés du groupe Foncière des Régions depuis le début de l'exercice, ainsi que (ii) l'augmentation de capital résultant de l'exercice des bons de souscription d'actions dont l'émission et l'attribution gratuite a été autorisée par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 15 décembre 2009.

Date Directoire	Date Assemblée Générale	Nature	Opérations				Après opération	
			Nombre de titres	Nominal en €	Nominal des titres	Prime brute d'apport /émission en €	Nombre de titres	Montants successifs du capital en €
Directoire des 14 juin 2004 et 25 mai 2005	9 avril 2002	Levée de stock- options	5 630	16 890	3	268 944,95	50 632 095	151 896 285
Décision du Directoire du 22 mars 2010	12 avril 2005							
Décision du Directoire du 22 mars 2010	15 décembre 2009	Exercice de 1 343 820 BSA	89 588	268 764	3	5 554 456	50 721 683	152 165 049

1.8.7 Actionnariat salarié

Conformément aux dispositions de l'article L225-102 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 2009, 398 600 actions Foncière des Régions sont détenues par le personnel de la Société et des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L225-180 du Code de commerce, représentant 0,79 % 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 0,37%, représentant 188 247 titres Foncière des Régions.

1.8.8 Informations relatives au programme de rachat d'actions

Un nouveau programme de rachat d'actions a été approuvé par l'Assemblée Générale Mixte Ordinaire et Extraordinaire du 24 avril 2009 qui a autorisé la Société, pour une période de 18 mois, à réaliser des opérations sur ses propres actions, dans la limite de 10% du capital social.

Ce programme de rachat d'actions dont la mise en œuvre a été déléguée par ladite Assemblée Générale au Directoire, avec faculté de subdélégation, présente les caractéristiques et modalités suivantes :

- Le prix maximum d'achat est de 100 euros par action
- Le montant maximum des achats de titres réalisés au titre de la présente autorisation ne doit pas excéder 150 000 000 euros
- Les actions pourront être acquises, en une ou plusieurs fois, par tous moyens, y compris le cas échéant de gré à gré, par cession de blocs ou par l'utilisation de produits dérivés en vue de :
 - (i) l'attribution d'actions aux salariés et/ou mandataires sociaux de la Société et de son groupe, selon toute formule permise par la loi, notamment par l'attribution aux salariés et mandataires sociaux de la Société et de son groupe d'options d'achat d'actions ou dans le cadre de la participation des salariés aux fruits de l'expansion de l'entreprise ;
 - (ii) l'attribution gratuite d'actions à des salariés et/ou mandataires sociaux dans le cadre des articles L225-197-1 et suivants du Code de commerce ;
 - (iii) la remise de titres lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès au capital ;
 - (iv) la conservation et la remise ultérieure à titre de paiement ou d'échange notamment dans le cadre

d'opérations de croissance externe et ce dans la limite de 5% du capital social de la Société ;

(v) leur annulation ;

(vi) l'animation du marché secondaire ou de la liquidité de l'action de la Société par un prestataire de services d'investissement au moyen d'un contrat de liquidité conforme à une charte de déontologie reconnue par l'Autorité des marchés financiers, dans les conditions et selon les modalités fixées par la réglementation et les pratiques de marché reconnues ; ou

(vii) de toute autre pratique qui viendrait à être admise ou 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.

Faisant application de l'autorisation de l'Assemblée Générale, le Directoire, dans sa séance du 19 juin 2009, a décidé de mettre en œuvre ce programme de rachat d'actions décrit ci-dessus à l'effet de prolonger le contrat de liquidité conclu actuellement entre Foncière des Régions et Exane BNP Paribas, qui intervient en toute indépendance pour régulariser le cours de l'action de la Société.

Cette autorisation a mis fin au précédent programme de rachat d'actions autorisé par l'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire du 16 mai 2008 dans sa cinquième résolution, dont le bilan fait état au 18 juin 2009 de 491 002 actions auto-détenues par la Société, dont 81 226 actions Foncière des Régions issues du contrat de liquidité et de 409 776 actions propres acquises en vue de leur annulation.

Les conditions de mise en œuvre du programme de rachat soumis à cette autorisation ont fait l'objet d'un descriptif de programme de rachat d'actions diffusé sur le site internet de la Société le 30 juin 2009.

Au cours de l'exercice 2009,

- la Société a procédé à l'acquisition de 445 572 de ses propres actions au titre du contrat de liquidité au prix moyen de 58 € ; et
- la Société a procédé à la vente de 468 292 actions au titre du contrat de liquidité, au prix moyen de 53,87 €.

Aucune annulation d'actions n'est intervenue pendant l'exercice écoulé.

Au 31 décembre 2009, date de dénouement des opérations, Foncière des Régions détient 471 288 actions, dont :

- 61 512 actions au titre du contrat de liquidité représentant 0,12% du capital, et
- 409 776 actions en vue de leur annulation, représentant 0,81% du capital.

Ces 471 288 actions sont valorisées à 33 640 537,44 €, soit 71,38 euros par action, pour une valeur nominale de 3 euros par action.

Par ailleurs, Foncière des Régions détient 471 607 bons de souscription d'actions à la clôture de l'exercice.

Au titre de l'exercice 2009, les frais de négociation se sont élevés à 16 091,70 euros TTC.

L'autorisation ayant été consentie par l'Assemblée Générale du 24 avril 2009 pour une durée de 18 mois, il est proposé à l'Assemblée Générale du 28 mai 2010 de procéder à son renouvellement.

1.8.9 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.

● Options de souscription ou d'achat d'actions

L'Assemblée Générale du 16 mai 2008 a autorisé le Directoire, dans le cadre des dispositions des articles L225-177 à L225-185 du Code de commerce, pour une durée de 26 mois, à consentir au bénéfice des membres du personnel et/ou des dirigeants de la Société et des sociétés et groupements d'intérêt économique liés à la Société dans les conditions définies par l'article L225-180 du Code de commerce, des options donnant droit à la souscription ou à l'achat d'actions ordinaires de la Société, dans la limite de 615 812 actions ordinaires.

Le Directoire n'a pas fait usage de cette autorisation au cours de l'exercice 2009.

En application des plans antérieurement mis en place par le Directoire sur délégation de l'Assemblée Générale, 12.624 options de souscription d'actions ont été exercées au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2009 par les membres du personnel de la Société et des sociétés et groupement d'intérêt économique qui lui sont liés.

Aucune levée d'option n'a été effectuée par les dirigeants au cours de l'exercice 2009.

À ce jour, toutes les options sont des options de souscription d'action. La Société n'a acquis aucune action en vue de les attribuer à ces salariés et/ou dirigeants dans le cadre de ces plans. Les options de souscription peuvent être exercées dans une période de 2 à 7 ans suivant leur attribution. Dans le cadre de la gouvernance d'entreprise, les décisions relatives aux options de souscription ou d'achat d'actions sont soumises à l'appréciation du Comité des Rémunérations préalablement à la décision du Directoire. Les plans ont été progressivement ouverts à l'ensemble des

collaborateurs du groupe qui se voient attribuer des options en fonction de leur position hiérarchique.

Dans le cadre des opérations d'apports en nature consentis à la Société par les entités du groupe Predica et Groupama et de l'émission et l'attribution gratuite de bons de souscription d'actions, le Président du Directoire, sur délégation du Directoire, a par décision du 12 novembre 2009, et conformément aux dispositions des articles L225-149-1 et R225-133 du Code de commerce, décidé de suspendre la faculté d'exercice de l'ensemble des options de souscription d'actions de la Société à compter du 25 novembre 2009 à 0h00 (heure de Paris) jusqu'au 31 décembre 2009 à 0h00 (heure de Paris) au plus tard.

Le Directoire, par décision du 22 décembre 2009, a décidé de mettre un terme à la période de suspension de la faculté d'exercice des stocks options ayant débutée le 25 novembre 2009 et a autorisé la reprise de la faculté d'exercice des options de souscription d'actions à compter du 28 décembre 2009.

● Historique des attributions d'options de souscription d'actions Foncière des Régions

	Plan N° 1 Année 2002	Plan N° 2 Année 2003	Plan N° 3 Année 2004	Plan N° 4 Année 2005	Plan N° 5 Année 2006	Plan N° 6 Année 2007
Date de l'assemblée générale	9-avr-02	9-avr-02	9-avr-02	12-avr-05	11-avr-06	4-mai-07
Date du Directoire	29-juil-02	15-juil-03	14-juil-04	25-mai-05	5-juil-06	11-oct-07
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 (juin 07)	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 €

Nombre total d'actions pouvant être souscrites dont les membres du Directoire

Nombre d'options allouées	27 567	84 835	110 220	126 358	150 858	234 925
----------------------------------	--------	--------	---------	---------	---------	---------

Dont nombre total d'actions attribuées aux membres du Directoire

C. Kullmann	5 050	5 397	4 847	4 752	4 752	4 500
O. Estève	0	3 598	3 232	3 168	3 168	3 000
Y. Perchet	0	0	0	3 168	3 168	3 500
D. Moscovici	0	0	0	0	0	3 000
A. Mazzocco	-	-	-	-	-	-
S. Vittori	-	-	-	-	-	-

	Plan N° 1 Année 2002	Plan N° 2 Année 2003	Plan N° 3 Année 2004	Plan N° 4 Année 2005	Plan N° 5 Année 2006	Plan N° 6 Année 2007
--	-------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------

Nombre d'actions souscrites par les membres du Directoire

C. Kullmann	5 050	5 397	4 847	0	0	0
O. Estève	0	3 598	3 232	1 123	0	0
Y. Perchet	0	0	0	0	0	0
D. Moscovici	0	0	0	0	0	0
A. Mazzocco	-	-	-	-	-	-
S. Vittori	-	-	-	-	-	-
Point de départ d'exercice des options	30-juil-04	16-juil-05	15-juin-06	26-mai-07	6-juil-08	12-oct-09
Date d'expiration des options	30-juil-09	16-juil-10	15-juin-11	26-mai-11	6-juil-13	12-oct-14
Nombre d'actions souscrites au 31/12/2009	25 767	72 036	84 885	29 676	0	0
Nombre d'actions annulées au 31/12/2009	1 799	10 126	13 233	18 880	34 616	35 950
Nombre d'actions restantes avant ajustement	0	2 673	11 974	77 802	116	198 975
Nombre d'actions restantes après ajustement	0	2 689	12 043	77 932	117	200 067

● Actions gratuites

L'Assemblée Générale du 16 mai 2008 a autorisé le Directoire, dans le cadre des dispositions des articles L225-197-1 et suivants du Code de commerce, pour une durée de 38 mois, à procéder à des attributions gratuites d'actions ordinaires existantes ou à émettre de la Société, au profit des membres du personnel salarié et/ou les mandataires sociaux (au sens de l'article L225-197-1 II alinéa 1 du Code de commerce) de la Société ou des sociétés ou groupements qui lui sont liés (au sens des articles L225-197-1 et L225-197-2 du Code de commerce) ou certaines catégories d'entre eux, dans la limite de 0,5 % du capital de la Société à la date de la présente assemblée, soit 205 270 actions ordinaires de la Société.

Le Directoire, dans sa séance du 20 novembre 2009, a fait usage de cette autorisation et a décidé d'attribuer un nombre maximum de 50 000 actions gratuites de la Société aux salariés du groupe autres que les mandataires sociaux rentrant dans le périmètre du Comité des Rémunérations.

La période d'acquisition des actions est fixée à 3 ans en France et 4 ans en Allemagne et en Italie, à compter de la décision d'attribution. La période de conservation des actions est fixée à 2 ans en France à compter de leur attribution définitive, étant précise qu'en Allemagne et en Italie, les bénéficiaires ne sont soumis à aucune période d'obligation de conservation des actions.

Les critères d'attribution sont principalement liés à la performance et au potentiel.

En application de la délégation de pouvoirs qui lui a été consentie par le Directoire, le Président du Directoire a déterminé l'identité des bénéficiaires d'actions gratuites ainsi que le nombre d'actions attribuées à chacun d'eux, arrêtant ainsi à 43 808 le nombre d'actions gratuites attribuées, dont 24 258 en France, 10 000 en Allemagne et 9 550 en Italie.

Au cours de l'exercice 2009, la Société n'a acquis aucune action en vue de les attribuer gratuitement à ces salariés et/ou mandataires sociaux.

Par ailleurs, le Directoire, dans sa séance du 10 mars 2010, a fait usage de l'autorisation consentie par l'Assemblée Générale du 16 mai 2008, et a décidé d'attribuer 26 130 actions gratuites au profit de l'ensemble des membres du Directoire et des autres mandataires sociaux des sociétés liées à Foncière des Régions, dans les conditions d'attribution suivantes :

- la période d'acquisition des actions est d'une durée de 3 ans en France et de 4 ans en Italie, à compter de la décision d'attribution du Directoire ;
- la période de conservation des actions est d'une durée de 2 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.

Au titre du plan d'attribution d'actions gratuites mis en œuvre par le Directoire le 11 octobre 2006 sur délégation consentie par l'Assemblée Générale du 12 avril 2005, le Directoire, dans sa séance du 8 octobre 2009, a :

- sous réserve du maintien au 11 octobre 2009 du mandat social ou des fonctions salariées des bénéficiaires concernés dans le groupe Foncière des Régions, transféré à chacun des bénéficiaires d'actions gratuites le nombre d'action leur ayant été respectivement attribuées ;
- décidé d'augmenter le capital social d'un montant nominal de 54 600 euros par émission de 18 200 actions nouvelles d'un montant nominal de 3 euros chacune, libérées par voie d'incorporation au capital d'une somme de 54 600 euros prélevée sur le compte « Prime d'émission ».

La politique d'attribution des actions gratuites à l'égard des dirigeants mandataires sociaux a été fixée par le Comité des Rémunérations de Foncière des Régions. Les principes retenus par le Comité des Rémunérations pour l'attribution des actions gratuites 2009-2010 sont les suivants :

- les nombres ont été arrêtés sur la base d'un benchmark réalisé fin 2009 par le cabinet de conseil Hewitt ;
- l'attribution n'a été effective qu'au mois de mars 2010 en lieu et place du mois de novembre 2009 pour le reste du personnel attributaire ;
- ce décalage a permis de conditionner l'attribution à l'obtention de bons résultats opérationnels 2009 et l'atteinte d'objectifs opérationnels individuels ;
- la période d'attribution des actions sera de 3 ans en France et 4 ans en Italie (pour des raisons fiscales) avec une condition de présence dans le groupe au moment de cette attribution.

Le Comité des Rémunérations a décidé qu'en 2011, une combinaison de critères relatifs à l'ANR et au Cash Flow conditionnerait l'attribution des actions.

● Éléments relatifs aux ajustements des options de souscription d'actions et des actions gratuites

Par décision en date du 22 décembre 2009, le Directoire a décidé, en application des dispositions des articles L225-181, L228-99, R225-137, R225-140 et R228-91 du Code de commerce et des stipulations des différents plans de stock options en vigueur, d'ajuster les droits des bénéficiaires d'options de souscription d'actions de la Société afin de tenir compte de l'incidence de l'émission et de l'attribution gratuite de BSA décidée par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 15 décembre 2009.

Le Directoire a ainsi procédé 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, conformément à l'article R225-140 du Code de commerce, les titulaires d'options de souscription d'actions sont toujours en mesure de réaliser le même niveau d'investissement.

Ajustement des options

Options concernées	Date d'expiration	Nombre d'options pouvant être exercées	Prix d'émission avant attribution des BSA (*) (PE)	Prix d'émission après attribution des BSA (PEA) = PE/R
Plan n°140210	15-juill.-10	0	22,54 €	22,41 €
Plan n°1402109	14-juin.-11	0	38,36 €	38,14 €
Plan n°1402110	25-mai.-12	98 221	62,81 €	62,45 €
Plan n°1402111	05-juill.-13	150 858	89,93 €	89,42 €
Plan n°1402112	11-oct.-14	234 925	97,96 €	97,40 €

*compte-tenu des différents ajustements réalisés depuis l'attribution des options de souscription d'actions.

Par ailleurs, le Directoire a décidé, compte tenu de l'absence de disposition formelle réglementaire, légale, ou contractuelle dans les plans d'attribution gratuites d'actions, de ne pas procéder à l'ajustement des droits des bénéficiaires des actions gratuites attribuées en 2007, 2008 et 2009, suite à l'émission et l'attribution gratuite de BSA.

● Obligation de conservation des actions pour les dirigeants mandataires sociaux

Le Conseil de Surveillance, dans sa séance du 28 novembre 2007 a statué, conformément à la loi du

30 décembre 2006, sur les conditions de levées et de cession par les membres du Directoire, des options de souscription et des actions gratuites attribuées à compter de 2007.

Le Conseil de Surveillance, sur proposition du Comité des Rémunérations du 28 novembre 2007, a défini les conditions suivantes :

- les membres du Directoire sont autorisés à lever librement leurs stock-options pendant leur mandat ; et
- les membres du Directoire doivent conserver pendant toute la durée de leur mandat 10 % des options de souscription levées et 50 % des actions gratuites attribuées

1.8.10 Opérations réalisées par les mandataires sociaux sur les titres de la Société

Opérations sur le titre Foncière des Régions réalisées par les membres du Directoire :

Membres du Directoire	Achat de titres	Valeur du titre	Vente de titres	Valeur du titre	Nombre de titres détenus au 31-déc.-09 (à la connaissance de la Société)
M. Christophe Kullmann	3 069 ⁽¹⁾	34	-	-	26 720
	2 000 actions gratuites	-			
M. Olivier Estève	2 785 ⁽²⁾	38,67	2 617	47,77	11 238
	1 000 actions gratuites	-			
M. Stefano Vittori	-	-	-	-	0
M. Aldo Mazzocco	-	-	-	-	0
M. Yan Perchet	1 500 actions gratuites	-	-	-	1 500
M. Denis Moscovici (jusqu'au 23.12.2009)	-	-	-	-	0

(1) réinvestissement du dividende en actions au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008.

(2) dont 1 485 actions au titre du réinvestissement du dividende en actions au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008.

Opérations sur le titre Foncière des Régions réalisées par les membres du Conseil de Surveillance :

Membres du Conseil de Surveillance	Achat de titres	Valeur moyenne du titre	Vente de titres	Valeur moyenne du titre	Nombre de titres détenus au 31-déc.-09 (à la connaissance de la Société)
M. Charles Ruggieri	-	-	-	-	84
M. Leonardo Del Vecchio	-	-	-	-	1
Batipart SA (jusqu'au 28-déc.-09)	653 063 ⁽¹⁾	34	707 960	61,27	4 164 144
M. Hans Joachim Kay (jusqu'au 28-déc.-09)	58 ⁽¹⁾	34	-	-	558
Monroe	592 123 ⁽²⁾	45,96	389 844	46	2 703 169
M. Nicolas Ruggieri	1 359 ⁽¹⁾	34	1 359	56,81	1 042
Banque Populaire Lorraine Champagne	-	-	-	-	616 399
M. Jacques Hausler	27 ⁽¹⁾	34	-	-	206
Delfin	900 000	69,86	-	-	900 001
M. Romolo Bardin	-	-	-	-	100
M. Sergio Erede	-	-	-	-	1
M. Bertrand De Feydeau	-	-	-	-	62
Generali Vie	31 371 ⁽¹⁾	34	-	-	232 621
Mme Anne Marie De Chalambert	-	-	-	-	0
GMF Vie	284 957 ⁽¹⁾	34	-	-	2 112 989
M. Bruno Legros	156 ⁽¹⁾	34	-	-	1 161
M. Olivier Piani	1	42,30	-	-	1
Predica	2 173 434 ⁽³⁾	66,72	254 786	69	3 188 872
Mme Françoise Debrus	-	-	-	-	0
ACM Vie	291 032	39,07	233 000	71,83	2 511 490
Mme Catherine Allonas Barthe	-	-	-	-	0
M. Pierre Vaquier	-	-	-	-	101
M. Philippe Vidal	4 ⁽¹⁾	34	-	-	35

(1) réinvestissement du dividende en actions au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008.

(2) dont 389 844 actions au titre du réinvestissement du dividende en actions au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008.

(3) dont 1 975 429 actions en rémunération des apports en nature consentis à la Société le 15 décembre 2009 et 198 005 actions au titre du réinvestissement du dividende en actions au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008.

Conformément aux dispositions des articles L621-18-2 et R621-43-1 du Code monétaire et financier, nous vous communiquons les opérations réalisées en 2009 par les sociétés étroitement liées aux sociétés Batipart et Delfin, membres du Conseil de Surveillance.

Personnes liées à Batipart	Achat de titres	Valeur moyenne du titre	Vente de titres	Valeur moyenne du titre	Nombre de titres détenus au 31-déc.-09 (à la connaissance de la Société)
Novae	33 979	34 ⁽¹⁾	-	-	251 970
Proval	27 279	34 ⁽¹⁾	202 279	69	-

Personnes liées à Delfin	Achat de titres	Valeur moyenne du titre	Vente de titres	Valeur moyenne du titre	Nombre de titres détenus au 31-déc.-09 (à la connaissance de la Société)
ATERNO	1 568 863	34 ⁽¹⁾	1 568 863	46	10 064 407

(1) réinvestissement du dividende en actions au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008.

1.8.11 Tableau des délégations en cours

Conformément aux dispositions de l'article L225-100 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 16 mai 2008, 24 avril 2009 et 15 décembre 2009 relatives aux augmentations de capital.

Délégations accordées au Directoire par l'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire du 16 mai 2008	Validité de la délégation	Utilisation de la délégation
Emission sans droit préférentiel (neuvième et dixième résolutions)		
Autorisation donnée au Directoire pour décider l'augmentation de capital par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires pour un montant nominal maximal de 5 000 000 € et autorisation donnée au Directoire en vue d'augmenter, en cas de demandes excédentaires, le nombre de titres à émettre lors des émissions réalisées avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires.	26 mois	Néant
Délégation pour consentir des options de souscription ou d'achat d'actions de la Société (onzième résolution)		
Autorisation donnée au Directoire à l'effet de consentir au bénéfice des membres du personnel et/ou des dirigeants de la Société et des sociétés et groupements d'intérêt économique liés à la Société, des options de souscription ou d'achat d'actions de la Société dans la limite de 615.812 actions.	26 mois	Néant
Délégation pour attribuer gratuitement des actions ordinaires de la Société (treizième résolution)		
Autorisation donnée au Directoire à l'effet d'attribuer gratuitement en faveur des membres du personnel salarié et/ou les mandataires sociaux de la Société ou des sociétés ou groupements qui lui sont liés, ou certaines catégories d'entre eux, des actions ordinaires de la Société dans la limite de 0,5% du capital, soit 205 270 actions ordinaires de la Société.	38 mois	129 788 actions gratuites

Délégations accordées au Directoire par l'Assemblée Générale Mixte Ordinaire et Extraordinaire du 24 avril 2009

Validité de la délégation

Utilisation de la délégation

Émission par incorporation de réserves, bénéfices ou primes (dixième résolution)

Autorisation donnée au Directoire pour décider l'augmentation du capital social de la Société par incorporation de réserves, bénéfices ou primes pour un montant nominal maximal de 20 000 000€ (ce montant s'impute sur le plafond global d'augmentation de capital de 25 000 000€).

26 mois

Néant

Émissions avec droit préférentiel (onzième et douzième résolutions)

Renouvellement de l'autorisation donnée au Directoire pour décider l'augmentation de capital par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires pour un montant nominal maximal de 25 000 000€ et renouvellement de l'autorisation donnée au Directoire pour décider l'augmentation du nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec droit préférentiel de souscription des actionnaires.

26 mois

Néant

Émissions sans droit préférentiel (treizième résolution)

Autorisation donnée au Directoire à l'effet d'augmenter le capital social de la Société en faveur des salariés adhérant à un Plan d'Épargne Entreprise de la Société et des sociétés et groupement d'intérêt économique liés à la Société, dans la limite d'un montant nominal maximal de 500 000€.

26 mois

33 783€

Délégation accordée au Directoire par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 15 décembre 2009

Validité de la délégation

Utilisation de la délégation

Émissions sans droit préférentiel (septième résolution)

Autorisation donnée au Directoire à l'effet d'augmenter le capital social de la Société en faveur des salariés adhérant à un Plan d'Épargne Entreprise de la Société et des sociétés et groupement d'intérêt économique liés à la Société, dans la limite d'un montant nominal maximal de 500 000€.

26 mois

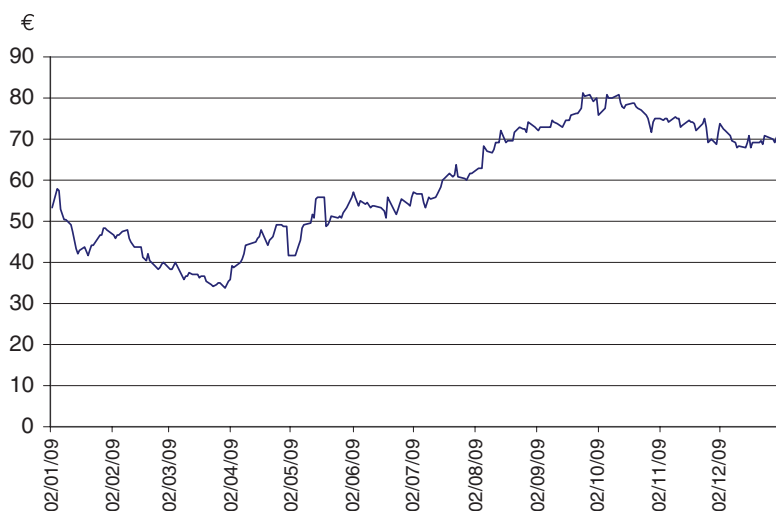
Néant

1.9. BOURSE, DIVIDENDE

1.9.1 Cours de bourse au 31 décembre 2009

Le dernier cours coté de l'exercice s'établit à 71,38 € portant la capitalisation boursière à 3 613 717 071,70 € au 31 décembre 2009.

Évolution du cours de bourse de
Foncière des Régions en 2009



1.9.2 Transactions au cours des 18 derniers mois

	Nombre de titres échangés	Cours extrêmes (en €)	
		Cours le plus haut	Cours le plus bas
2007			
Août	2 115 141	119,8	101
Septembre	1 810 593	116,09	97,54
Octobre	1 469 718	106,89	94
Novembre	2 762 988	100,98	84
Décembre	1 883 548	95,6	83,47
2008			
Janvier	3 680 725	89,98	75,3
Février	1 647 868	98,3	83,25
Mars	1 700 799	100,25	90,13
Avril	1 654 373	97,7	90,64
Mai	1 686 748	100,85	88,2
Juin	2 275 456	91,08	77,41
Juillet	1 602 753	81,78	72,7
Août	1 261 325	88,81	75,62
Septembre	1 688 924	81,44	73,05
Octobre	2 605 047	77,23	40,23
Novembre	1 989 436	49,27	38,8
Décembre	2 052 811	46,8	39,65
2009			
Janvier	1 995 746	57,74	41,8
Février	1 442 349	47,88	38,3
Mars	2 523 927	40,500	33,880
Avril	2 241 362	49,400	34,620
Mai	7 869 928	59,030	40,200
Juin	3 443 884	57,640	50,110
Juillet	2 129 938	63,860	52,760
Août	2 022 741	74,840	61,300
Septembre	2 116 861	82,200	70,210
Octobre	1 876 776	81,450	70,660
Novembre	1 396 046	78,000	68,000
Décembre	1 602 071	74,120	67,166
Janvier	1 485 463	75,800	70,800

1.9.3 Informations sur les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique

Conformément aux dispositions de l'article L225-100-3 du Code de commerce, nous portons à votre connaissance les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique.

Au 31 décembre 2009, le capital de la Société était détenu à hauteur de 35,72% par le groupe Batipart et le groupe Delfin, agissant de concert aux termes d'un pacte d'actionnaires conclu le 4 mai 2007 entre Batipart, Delfin et ISM, puis modifié par avenant afin de supprimer les dispositions contractuelles rendues caduques suite à la sortie d'ISM du concert.

Ce pacte, conclu pour une durée de 5 ans à compter de sa signature, et qui prévoyait notamment des dispositions en matière de concertation sur les acquisitions d'actions Foncière des Régions, de transfert d'actions Foncière des Régions, de droits de première offre et de préemption, a pris fin de manière anticipée le 19 mars 2010, mettant ainsi un terme à l'action de concert entre les groupes Batipart et Delfin à l'égard de la société Foncière des Régions.

Ainsi, les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique sont d'ordre légal et statutaire :

L'article 7 des statuts de la Société prévoit pour les personnes morales détenant 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, sous la forme nominative, au plus tard le troisième jour ouvré précédant cette assemblée générale.

L'article 8 des statuts prévoit également une obligation d'information de 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, 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.

L'article L233-14 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 L233-7 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.

1.9.4 Dividendes distribués au cours des 5 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
2004	Courant	2,64 € (*)
2005	Courant	4 (**)
2006	Exceptionnel	2,00 € (**)
	Courant	4,70 € (**)
2007	Exceptionnel	7,50 € (**)
	Courant	5,30 € (**)
2008	Courant	5,30 € (**)

(*) Dividende éligible à l'abattement de 50% dont bénéficient les personnes physiques résidentes fiscales en France.

(**) Dividendes éligibles à l'abattement de 40% dont bénéficient les personnes physiques résidentes fiscales en France.

Adopté le 1^{er} janvier 2003, le statut SIIC permet une exonération des revenus fonciers 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.

1.9.5 Affectation du résultat de l'exercice

Il sera proposé à l'Assemblée Générale des actionnaires du 28 mai 2010 de décider, sur proposition du Directoire, d'imputer la perte de l'exercice clos le 31 décembre 2009 d'un montant de 119 076 143,32 € de la façon suivante :

- sur le compte « Réserves disponibles sur écart de réévaluation distribuables » qui sera ainsi ramené de 6 229 656,13 € à zéro ;

- sur le compte « Prime d'émission » à hauteur de 25 817 318,41 € qui sera ainsi ramené de 1 937 548 233,11 € à 1 911 730 914,70 € ;

- et pour le solde sur le compte « Prime de fusion » qui sera ainsi ramené de 183 829 759,78 € à 96 800 591 €.

Il sera également proposé à l'Assemblée Générale du 28 mai 2010, la distribution de dividendes suivante :

- Chaque action admise aux négociations sur le Compartiment A – Code ISIN : FR0000064578, recevra un dividende en numéraire d'un montant de 3,30 €, auquel s'ajoutera, sous réserve de l'approbation de la huitième résolution relative à la modification de l'article 21 des statuts, un dividende en nature représenté par 6 actions Beni Stabili, soit compte tenu de la valorisation d'une action Beni Stabili à 0,60 €, un dividende d'un montant total de 6,90 €.

- Les autres actions admises aux négociations sur le Compartiment A – Code ISIN : FR0010827386, recevront conformément aux dispositions ayant présidé à leur émission, sous réserve de l'approbation de la huitième résolution relative à la modification de l'article 21 des statuts, un dividende en nature représenté par 3 actions Beni Stabili, soit compte tenu de la valorisation d'une action Beni Stabili à 0,60 €, un dividende d'un montant total de 1,80 €.

Dans la mesure où cette proposition de paiement d'une quote part de dividende en actions Beni Stabili serait approuvée par l'Assemblée Générale du 28 mai 2010, cette distribution se traduira en 2010 par la constatation d'une perte (impact résultat dans les comptes sociaux et impact capitaux propres part du groupe dans les comptes consolidés) de 0,44 €/action Beni Stabili distribuée.

Ce montant résulte de l'écart entre la valorisation de l'action Beni Stabili sur la base de l'ANR consolidé retenu dans les comptes sociaux (1,04 €) et de la valorisation retenue pour la distribution du dividende (0,6 €/ action).

Les dividendes distribués au titre des trois exercices précédents ont été les suivants :

Exercice	Nature du dividende	Dividende versé par action
2006	Exceptionnel	2,00 € (*)
	Courant	4,70 € (*)
2007	Exceptionnel	7,50 € (*)
	Courant	5,30 € (*)
2008	Courant	5,30 € (*)

(*) Dividendes éligibles à l'abattement de 40% dont bénéficient les personnes physiques résidentes fiscales en France.

1.10. MANDATAIRES SOCIAUX

1.10.1 Rémunération brute des mandataires sociaux

■ Rémunération brute des membres du Directoire

La détermination de la rémunération des mandataires sociaux relève de la responsabilité du Conseil de Surveillance et se fonde sur les propositions du Comité des Rémunérations. Ayant adhéré formellement aux recommandations AFEP-MEDEF d'octobre 2008 sur la rémunération des dirigeants mandataires sociaux des sociétés cotées, la fixation de ces rémunérations prend

en compte les principes retenus dans ces recommandations. Ainsi, la rémunération est appréhendée de façon exhaustive au travers de l'ensemble de ses composantes : partie fixe, partie variable, options d'actions, attribution gratuite d'actions et jetons de présence.

La rémunération variable des mandataires sociaux est constituée pour l'exercice 2009 d'une part d'un objectif général lié à la maîtrise de l'endettement du groupe, d'autre part à l'atteinte d'objectifs opérationnels individualisés. Le Comité des Rémunérations a par ailleurs fixé :

- un objectif de cash flow courant récurrent en deçà duquel aucun bonus ne serait versé.
- la possibilité de verser un « upside », limité à 50% du bonus cible, en cas de dépassement des objectifs et de surperformance. Cet upside potentiel n'est pas versé en cash comme le reste du bonus, mais en actions de performances, soumises au critère de présence au terme des 3 ans de la période d'attribution.

Par ailleurs, il n'existe pas d'engagement de toute nature pris par la société Foncière des Régions au bénéfice des mandataires sociaux ci-dessous, pour des éléments de rémunération ou indemnités, et avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de leurs fonctions ou postérieurement à celles-ci.

Conformément à la recommandation de l'AMF du 22 décembre 2008 relative à l'information à donner dans les documents de référence sur les rémunérations des mandataires sociaux, ainsi qu'au rapport de l'AMF publié le 9 juillet 2009 sur les rémunérations des dirigeants des sociétés cotées et l'application du code AFEP-MEDEF, les tableaux ci-dessous reprennent les rémunérations et les avantages de toute nature versés à chacun des dirigeants et mandataires sociaux de Foncière des Régions au cours du dernier exercice et de l'exercice précédent par la Société et les sociétés qu'elle contrôle au sens de l'article L233-16 du Code de commerce.

Nom et fonction du dirigeant mandataire social Christophe Kullmann : Directeur Général	Montants dus au titre de	
	l'exercice 2008	l'exercice 2009
Rémunération fixe	351 132	354 037
Rémunération variable (versée en mars N+1)	Pour 2009, voir note ⁽¹⁾	480 000
Rémunération exceptionnelle	19 500	10 750
Jetons de présence	87 771	81 100
Avantages en nature véhicule	5 761	5 761
TOTAL	802 164	931 648

(1) dont 130 K€ versés en actions gratuites

Nom et fonction du dirigeant mandataire social		Montants dus au titre de l'exercice 2008	Montants dus au titre de l'exercice 2009
Olivier Estève : Directeur			
Rémunération fixe		210 002	239 467
Rémunération variable (versée en mars N+1)	Pour 2009, voir note ⁽¹⁾	102 000	130 000
Rémunération exceptionnelle		687	750
Jetons de présence		45 940	65 000
Avantages en nature véhicule		4 050	4 050
TOTAL		362 679	439 267

(1) dont 10 K€ versés en actions gratuites

Nom et fonction du dirigeant mandataire social		Montants dus au titre de l'exercice 2008	Montants dus au titre de l'exercice 2009
Yan Perchet : Directeur			
Rémunération fixe		334 009	335 750
Rémunération variable (versée en mars N+1)	Pour 2009, voir note ⁽¹⁾	206 000	215 750
Rémunération exceptionnelle		-	-
Jetons de présence		26 630	15 200
Avantages en nature véhicule		3 229	3 229
TOTAL		569 868	569 929

(1) dont 48 K€ versés en actions gratuites

Nom et fonction du dirigeant mandataire social		Montants dus au titre de l'exercice 2008	Montants dus au titre de l'exercice 2009
Denis Moscovici : Directeur (jusqu'au 23 décembre 2009)			
Rémunération fixe		211 537	250 561
Rémunération variable versée en N+1		119 000	104 000
Rémunération exceptionnelle		-	750
Jetons de présence		-	-
Avantages en nature véhicule		3 673	4 408
TOTAL		334 210	359 719

Nom et fonction du dirigeant mandataire social		Montants dus au titre de l'exercice 2008	Montants dus au titre de l'exercice 2009
Aldo Mazzocco : Directeur			
Rémunération fixe (contrat de travail)		78 513	78 513
Rémunération fixe (mandat social)		650 000	650 000
Rémunération variable		-	-
Rémunération exceptionnelle (montant dû au titre de 2008, versé en 2009)		100 000	-
Jetons de présence		56 000	56 000
Avantages en nature		67 243	69 707
TOTAL		951 756	854 220

Nom et fonction du dirigeant mandataire social		Montants dus au titre de l'exercice 2009
Stefano Vittori : Directeur		
Rémunération fixe		210 000
Rémunération variable		-
Rémunération exceptionnelle		40 000
Jetons de présence		-
Avantages en nature		38 909
TOTAL		288 909

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

Options attribuées à chaque dirigeant mandataire social par l'émetteur et par toute société du groupe (liste nominative)	N° et date du plan	Nature des options (achat ou souscription)	Valorisation des options selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Nombre d'options attribuées durant l'exercice	Prix d'exercice	Période d'exercice
Christophe Kullmann	Néant	Néant	Néant	Néant		
Olivier Estève	Néant	Néant	Néant	Néant		
Yan Perchet	Néant	Néant	Néant	Néant		
Denis Moscovici	Néant	Néant	Néant	Néant		
Aldo MAZZOCCO	Néant	Néant	Néant	Néant		
Stefano Vittori	Néant	Néant	Néant	Néant		

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

Options levées par les dirigeants mandataires sociaux (liste nominative)	N° et date du plan	Nature des options levées durant l'exercice	Prix d'exercice	Année d'attribution
Christophe Kullmann				
Olivier Estève				
Yan Perchet				
Denis Moscovici				
Aldo Mazzocco				
Stefano Vittori				
Aucune levée d'options n'a été opérée en 2009 au titre des années précédentes				

Actions de performance attribuées à chaque dirigeant mandataire social

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	Date d'acquisition	Date de disponibilité
Christophe Kullmann	N° 5 du 20-nov-09	néant	48,87€	20-nov-12	20-nov-14
Olivier Estève	N° 5 du 20-nov-09	néant	48,87€	20-nov-12	20-nov-14
Yan Perchet	N° 5 du 20-nov-09	néant	48,87€	20-nov-12	20-nov-14
Denis Moscovici	N° 5 du 20-nov-09	néant	48,87€	20-nov-12	20-nov-14
Aldo Mazzocco	N° 5 du 20-nov-09	néant	42,28€	20-nov-13	20-nov-13
Stefano Vittori	N° 5 du 20-nov-09	500	42,28€	20-nov-13	20-nov-13

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

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° 2 du 11-oct-06	2000	80€	2009
Olivier Estève	N° 2 du 11-oct-06	1000	80€	2009
Yan Perchet	N° 2 du 11-oct-06	1500	80€	2009

	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
Dirigeants mandataires sociaux								
Christophe Kullmann Début Mandat : 01-oct-01 renouvelé le 04-mai-07		x		x		x		x
Yan Perchet Début Mandat : 04-mai-07	x			x		x		x
Olivier Estève Début Mandat : 12-avr-05	x			x		x		x
Denis Moscovici Début Mandat : 20-fev-08 Fin Mandat : 23-déc-09	x			x		x		x
Aldo Mazzocco Début Mandat : 04-mai-07	x			x		x		x
Stefano Vittori Début Mandat : 09-mar-09	x			x		x		x

En application de la recommandation n° 1 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 » et publiée en octobre 2008, 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. » (...), constatant qu'il ne remplissait plus les conditions pour cumuler contrat de travail et mandat social, le contrat de travail de Monsieur Christophe Kullmann, Président du Directoire de Foncière des Régions, a été rompu, d'un commun accord entre Foncière des Régions et lui-même, le 26 novembre 2008.

Concernant les autres membres du Directoire, par ailleurs titulaires d'un contrat de travail avec Foncière des Régions durant l'exercice 2009, à savoir Messieurs Denis Moscovici*, Olivier Estève et Yan Perchet, leur désignation comme mandataire social à titre gratuit remplit les conditions de cumul avec leur contrat de

travail, dont celle notamment d'un lien de subordination avec la Société.

Messieurs Aldo Mazzocco et Stefano Vittori, également membres du Directoire, ne sont pas titulaires d'un contrat de travail avec Foncière des Régions.

Rémunération des membres du Conseil de Surveillance

Les jetons de présence représentent la part de rémunération allouée aux membres du Conseil de Surveillance 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.

Les modalités de fixation des jetons de présence ont été modifiées par le Conseil de Surveillance du 9 octobre 2009 en vue d'encourager la participation des membres aux comités spécialisés.

* jusqu'au 23 décembre 2009

Au 31 décembre 2009, il a été versé 171 335 euros de jetons de présence aux membres du Conseil de Surveillance et des Comités institués en son sein.

Le tableau suivant donne le détail du montant, en euros, des jetons de présence au titre de l'exercice 2009, sur la base du règlement intérieur approuvé par le Conseil de Surveillance et dont la répartition est la suivante :

Participation aux réunions du Conseil de Surveillance :

- attribution au Président du Conseil d'une somme fixe annuelle d'un montant de 6 000 €
- attribution à chaque membre d'une somme fixe individuelle annuelle d'un montant de 3 000 €

- attribution d'une somme de 1 000 € à chaque membre et de 1 600 € pour le Président, pour chaque participation effective aux réunions du Conseil

Participation aux réunions des Comités :

- attribution d'une somme fixe annuelle d'un montant de 1 750 € au Président des Comités d'Investissement et des Rémunérations et d'un montant de 3 500 € au Président du Comité d'Audit
- attribution à chaque membre (y compris le Président) pour chaque participation effective d'une somme de 800 € aux réunions des Comités d'Investissement et des Rémunérations et d'une somme de 1 300 € aux réunions du Comité d'Audit.

Membres des Conseils et Comités

Montant des jetons de présence versés au titre de l'exercice 2009

M. Charles Ruggieri	20 300
Batipart représentée par M. Hans Joachim Kay	9 000 *
Monroe représentée par M. Julien Ruggieri	9 900 *
Monroe représentée par M. Nicolas Ruggieri	3 800 *
M. Leonardo Del Vecchio	11 400 *
M. Sergio Erede	12 400 *
M. Pierre Vaquier	7 600
M. Philippe Vidal	8 600
Generali Vie représentée par Mme Anne Marie De Chalambert	8 600
GMF Vie représentée par M. Bruno Legros	9 600
Prédica représentée par me Françoise Debrus	10 076
Prédica représentée par M. Laurent Cazelles	524
Delfin représentée par M. Romolo Bardin	11 400 *
Banque Populaire Lorraine Champagne représentée par M. Jacques Hausler	5 000
M. Bertrand de Feydeau	16 400
M. Olivier Piani	12 000
ACM Vie représentée par Mme Catherine Allonas	10 035
M. Hervé Semin	800
M. Louis Blanc	3 900
TOTAL	171 335

* 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 de Surveillance et des Comités au titre de l'exercice 2009 sont conformes à la résolution adoptée par l'Assemblée Générale des actionnaires du 4 mai 2007 qui avait fixé le montant global annuel des jetons de présence à 200 000 € pour l'exercice en cours et pour les exercices ultérieurs, et ce jusqu'à nouvelle décision.

Il est proposé à l'Assemblée Générale des actionnaires du 28 mai 2010 de porter ce montant à 300 000 €.

Tableau relatif aux jetons de présence et aux autres rémunérations versés aux mandataires sociaux non dirigeants par Foncière des Régions et les sociétés qu'elle contrôle

Mandataires sociaux non dirigeants	Montants versés au cours de l'exercice 2008	Montants versés au cours de l'exercice 2009
M. Charles Ruggieri		
Jetons de présence	96 600	110 600
Autres rémunérations		
M. Julien Ruggieri		
Jetons de présence	950	1 350
Autres rémunérations		
M. Laurent Cazelles		
Jetons de présence	6 625	1 752
Autres rémunérations		
M. Hans Joachim Kay		
Jetons de présence	8 100 *	12 500 *
Autres rémunérations		
M. Leonardo Del Vecchio		
Jetons de présence	70 600 *	79 400 *
Autres rémunérations		
M. Bertrand de Feydeau		
Jetons de présence	12 095	21 700
Autres rémunérations		
TOTAL	194 970	227 302

* Ces jetons de présence ont donné lieu à l'application d'une retenue à la source.

Les membres du Conseil de Surveillance et des Comités ont droit également au remboursement, sur justificatifs, des frais de voyage et de déplacement et des dépenses engagées par ses membres en vue d'assister aux réunions desdits Conseil et Comités.

1.10.2 Mandats et fonctions des mandataires sociaux

Conformément aux dispositions de l'article L225-102-1 al. 4 du Code de commerce, nous vous communiquons ci-après la liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société par chacun des mandataires sociaux de la Société au cours de l'exercice 2009.

Liste des mandats et fonctions exercés par les membres du Conseil de Surveillance :

Nature du mandat	Société
M. Charles Ruggieri	
Président d'honneur	Batigère SAS
Président Directeur Général	Batipart SA (jusqu'au 28/12/2009)
Président du Conseil d'Administration	Beni Stabili SpA (société italienne)
Président	Batipart SAS (depuis le 28/12/2009)
Président du Conseil de Surveillance	Foncière des Régions SA
Membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Murs SCA, Foncière Europe Logistique SCA, Foncière Développement Logements SCA (jusqu'au 10/11/2009), Immeo Wohnen GmbH
Vice Président du Conseil de Surveillance	Korian SA
Administrateur	L'Arsenal (association), CIC Est (2tablissement de crédit), Promeo SA, Foncière Développement Logements SA (à compter du 10/11/2009)
Représentant légal de Batipart, Président	Anthemis SAS, Novae SAS, Proval SAS, Batipart Santé SAS
Représentant légal de BATIPART, Gérant	SCI 28 rue Dumont d'Urville
M. Leonardo Del Vecchio	
Membre et Vice-président du Conseil de Surveillance	Foncière des Régions SA
Membre du Conseil d'Administration	Gianni Versace SpA (société italienne), Givi Holding SpA (société italienne), Beni Stabili SpA (société italienne), Assicurazioni Generali SpA (société italienne), Delfin SARL (société luxembourgeoise), Aterno SARL (société luxembourgeoise), Luxottica UK Ltd (société anglaise)
Président du Conseil d'Administration	Luxottica Group SpA (société italienne), Luxottica UK Ltd (société anglaise)
Batipart	
Membre du Conseil de Surveillance	Korian SA Foncière des Régions SA (jusqu'au 28/12/2009)
Président	Anthemis SAS, Novae SAS, Proval SAS, Batipart Santé SAS
Gérant	SCI 28 rue Dumont d'Urville
M. Hans Joachim Kay	
Président du Conseil de Surveillance	Immeo Wohnen GmbH, Gesellschaft für Wohnen Datteln Mbh (société Allemande) jusqu'au 10/09/2009
Représentant permanent de Foncière des Régions, Membre du Conseil de Surveillance	Foncière Développement Logements SCA (jusqu'au 10/11/2009)
Représentant permanent de Foncière des Régions, Administrateur	Foncière Développement Logements SA
Représentant permanent de Batipart, Membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Régions SA (jusqu'au 28/12/2009)

Nature du mandat	Société
Monroe	
Membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Régions SA
M. Nicolas Ruggieri	
Représentant permanent de Monroe, membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Régions SA
Administrateur	Batipart SA, Monroe SA
Banque Populaire Lorraine Champagne	
Membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Régions SA
Administrateur	IBP, Socamiprolor, Socama Champagne
Gérant	SCI Espace Charlemagne, SNC Locagare
Président	SAS Sociétariat BPLC, Euro Capital
M. Jacques Hausler	
Cogérant	Segimlor SARL, Cofilor SARL
Gérant	SCI François de Curel
Administrateur	Natixis Private Banking, Ametra, Luxequip Bail SA, Banque Populaire Participation, Sogammelor, Société Marseillaise de Crédit
Membre du Conseil de Surveillance	Foncia Group
Représentant de BPCL, Membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Régions SA
Représentant de BPCL, Administrateur	IBP, Socamiprolor, Socama Champagne
Représentant de BPCL, Gérant	SCI Espace Charlemagne, SNC Locagare
Représentant de BPCL, Président	SAS Sociétariat Bplc, Euro Capital
Delfin	
Membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Régions SA
M. Romolo Bardin	
Représentant permanent de Delfin, Membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Régions SA
Membre du Conseil d'Administration	Leofin SA (jusqu'au 16/09/2009), Aterno SARL (société luxembourgeoise), Redfern SARL (société luxembourgeoise), Delfin SARL (société luxembourgeoise)
M. Sergio Erede	
Membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Régions SA
Administrateur	Interpump Group SpA (société italienne), Luxottica Group SpA (société italienne), Gruppo Editoriale L'Espresso SpA (société italienne), Manifatture Lane Gaetano Marzotto & Figli SpA (société italienne), Società Italo Britannica L. Manetti – H. Roberts SpA (société italienne), Manuli Rubber Industries SpA (société italienne), Gruppo IPG Holding Srl (société italienne)
Membre du Conseil d'Administration	Sintonia S.A. (société italienne)
Vice Président	Banca Nazionale Del Lavoro SpA (société italienne)
Président	Aon Italia SpA (société italienne)

Nature du mandat**Société****M. Bertrand de Feydeau**

Directeur Général	Association Diocésaine de Paris
Président Directeur Général	AXA Immobilier SAS
Président du Conseil de Surveillance	Foncière Développement Logements SCA (jusqu'au 10/11/2009)
Président du Conseil d'Administration	Foncière Développement Logements SA
Membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Régions SA
Administrateur	Klépierre, Affine, Société Beaujon SAS, SITC SAS, Klemurs, Sefri Cime, Club de L'immobilier (association), FSIF (Association), Fondation du Patrimoine (association), Vieilles Maisons Françaises (association), Radio Notre-Dame (association), Association KTO (association)
Président	Fondation des Bernardins (association), Fondation Palladio (association)

Generali Vie

Administrateur	Generali IARD, Europ Assistance Holding, Expert Et Finances, Generali Gérance, Generali Investissement SICAV, Generali Euro Sept/Dix Ans SICAV, Generali Trésorerie SICAV, GTA du Val D'Oise, SAI Les Trois Collines de Mougins, Generali Actions Plus SICAV, Generali Euro Actions SICAV, Reconnaissance Europe SICAV, SICAV Palatine Mediterranea, Mercyalis, Cofitem-Cofimur, Foncière Développement Logements Sa (depuis Le 10/11/2009)
Membre du Conseil de Surveillance	SCPI Generali Habitat, SCPI Foncia Pierre Rendement, SCPI Rocher Pierre 1, Foncière Développement Logements SCA (jusqu'au 10/11/2009), Foncière des Régions SA, Foncière des Murs SCA, Eurosic

Mme Anne-Marie de Chalambert

Administrateur	Nexity
Représentant permanent de Generali Vie, Membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Régions SA
Gérant	SCI Le Moncey (jusqu'au 20/02/2009), SCI Generali logistique (jusqu'au 28/07/2009), SCI Saint Ouen C1
Président	Saint Ouen C1, SAS
Vice-président	FSIF
Responsable en France	Assicurazioni Generali SPA

GMF Vie

Administrateur	AGSI (GIE), AME Réassurance SA, Assistance Protection Juridique SA, Azur – GMF Mutuelles d'Assurances Associées SA, Barriere Frères SA, Covea Finance Actions Américaines SICAV, Covea Finance Actions Européennes SICAV, Covea Finance Actions Françaises SICAV, Covea Finance Actions Japonaises SICAV, Covea Finance Horizon durable SICAV, Covea Finance Moyen Terme SICAV, Covea Finance Obligations SICAV, Covea Finance Sécurité SICAV, Cofitem – Cofimur SA Covea (société de groupe d'Assurance Mutuelle), Fidelity Assistance SA, Foncière des 6 ^{ème} et 7 ^{ème} arts de Paris SA, GMF Assurances SA, La Sauvegarde SA, Téléassurances SA, Foncière Développement Logements SA (depuis le 10/11/2009)
Membre du Comité de Surveillance	Covea Finance SAS
Membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Régions SA, Foncière Développement Logements (jusqu'au 10/11/2009), Anthemis SAS
Gérant	Silverseine SCI

Nature du mandat	Société
M. Bruno Legros	
Administrateur	Grands Millésimes de France SA
Gérant	Prony Immobilier SARL
Membre du Comité de Gérance	SCE du Château Beaumont, SCE du Château Beychevelle
Représentant permanent des Assurances Mutuelles de France, Gérant	Coteau d'Aboville SCI
Représentant permanent de GMF Assurances, Administrateur	Barrière Frères SA, Boissy Finances SA, Covea Finance Obligations SICAV, Cofitem-Cofimur SA
Représentant permanent de GMF Vie, Membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Régions SA, Foncière Développement Logements SCA (jusqu'au 10/11/2009)
Représentant permanent de GMF VIE, Administrateur	Covea Finance Sécurité SICAV, Foncière Développement Logements SA (depuis le 10/11/2009)
Représentant permanent de GMF VIE, Gérant	Silverseine SCI
Predica	
Membre du Conseil de Surveillance	CA Private Equity SA, Foncière des Régions SA Lion SCPI, Unipierre Assurance (SCPI), Foncière des Murs SCA, Interfimo SA, Sopresa SA, Foncière Développement Logements SCA (jusqu'au 10/11/2009)
Administrateur	Foncière Développement Logements SA (depuis le 10/11/2009), Altarea, Altapar SAS, B. Immobilier SA, AEW Immocommercial (OPCI), CAAM, Convertibles Euroland SICAV, Financière du Carrousel SA, Gécina SA, Sanef SA, Parcs GFR SA, Unimo SA, Dolcea Vie SA, Previséo-obsèques SA, Médicale de France SA, Domaine Listel SAS, Caam Mone Cash SICAV, Foncière Régions Dynamique (OPCI), OFella
Censeur	Siparex
Mme Françoise Debrus	
Membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Murs SCA (à compter du 8 avril 2009), Foncière Développement Logements SCA (à compter du 9/03/2009 jusqu'au 10/11/2009)
Administrateur	Foncière Développement Logements SA (depuis le 10/11/2009), Altarea SCA (à compter du 16/03/2009)
Représentant permanent de Predica, membre du Conseil d'Administration	Foncière Paris France SA (à compter du 4/03/2009)
Représentant permanent de Predica, membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Régions SA (à compter du 4/03/2009)
M. Pierre Vaquier	
Administrateur et Directeur Général	Axa Reim SA
Membre du Conseil de Surveillance	AXA Investment Managers Deutschland GmbH (société allemande), Foncière des Régions SA, Sefri Cime Activités et Services SAS
Président Directeur Général	Axa Reim France SA
Président	Colisée Gérance SAS
Président du Conseil d'Administration	FDV Venture (SA luxembourgeoise), AXA Reim Italia SARL (société italienne) mandat ayant pris fin en 2009
Vice-président et membre du Conseil de Surveillance	Logement Français SA (ex Sape)
Représentant permanent d'AXA Reim France	AXA Reim SGP SA, AXA Aedificandi SICAV, IPD France SAS
Membre du Comité de Direction	Axa Suduiraut SAS

Nature du mandat**Société****M. Pierre Vaquier (suite)**

Administrateur	EIP Luxembourg Management Company SARL (société luxembourgeoise), FDV II Participation Company SA (société luxembourgeoise), Mercialys SA, FDV II Venture (société luxembourgeoise), Ahorro Familiar (SA espagnole), EIP Participation S1 SARL, EIP Participation S2 SARL, EOIV, Management Company (société luxembourgeoise), mandat ayant pris fin en 2009, European Retail Venture SA (société luxembourgeoise) mandat ayant pris fin en 2009, AXA Reim Iberica Spain SA (mandat ayant pris fin en 2009)
Administrateur, Membre du Comité d'Audit et Membre du Comité d'Investissement	Mercialys SA

M. Philippe Vidal

Membre du Directoire	CIC
Président et Directeur Général	Banque CIC Est
Président du Conseil d'Administration	Cm-CIC Gestion, Banque CIC (Suisse), Cigogne Management (depuis le 26/03/2009)
Membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Régions SA
Vice-président du Conseil d'Administration	CM-CIC BAIL
Président	SAS Fund Market Courtage (Ex Fund Market France)
Administrateur	Saint Gobain Pam, Cm-CIC Covered Bonds, Cm-CIC Titres, Banque Transatlantique Belgium
Représentant de la société ADEPI, Administrateur	ACM Vie SA
Représentant permanent du CIC, Administrateur	Dubly Douilhet SA
Représentant permanent de Banque CIC Est, Membre du Conseil de Surveillance	CM-CIC Asset Management
Vice-président du Conseil d'Administration	Banque de Luxembourg

M. Olivier Piani

Membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Régions SA
Administrateur	IEIF
Chef exécutif	Allianz Real Estate Gmbh (depuis le 01/09/2009)
Directeur Immobilier	Groupe Allianz (du 01/01/2009 au 11/06/2009)
Président du Conseil de Surveillance	Allianz Real Estate Germany Gmbh (depuis le 01/04/2009)
Gérant	SNC Allianz Real Estate France, SNC Phénix Immobilier, SNC Laennec Rive Gauche, EURL 20/22 rue Le Peletier, SARL Relais de La Nautique, société de Construction et de Gestion Immobilière des Mesoyers, SCI Tour Michelet, SCI Remaupin, SCI 3 Route de la Wantzenau « Les Portes de L'Europe », SCI Preloyd Immobilier, SCI Via Pierre 1, SCI Le Surlmelin
Président	SAS Financière Codegim Laennec, SAS Invco, SAS Madeleine Opéra, SAS société Foncière Européenne, SAS société de Négociations Immobilières Et Mobilières Maleville "Sonimm", Vernon SAS
Président du Comité de gestion	SAS Financière Cogedim Laennec
Liquidateur	SCCV 33 La Fayette

ACM Vie

Membre du Conseil d'Administration	Serenis Vie SA, Serenis Assurances SA, ACMN IARD SA, ACM GIE, ACM Services SA, Foncière des 6e et 7e Arts de Paris, Partners Assurances (société belge), Foncière Développement Logements SA (depuis le 10/11/2009)
Membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Murs SCA, Foncière des Régions SA (depuis le 01/03/2009), Foncière Développement Logements SCA (jusqu'au 10/11/2009), SCPI Ouest Pierre Investissement, Korian sa

Nature du mandat	Société
Mme Catherine Allonas	
Directeur Général	ACM Vie Sam
Président	Masséna Property (depuis le 31/08/2009)
Président du Conseil de Surveillance	Foncière Masséna SCA (jusqu'au 31/08/2009)
Représentant permanent des ACM Vie Sam, membre du Conseil d'Administration	GIE ACM, Valinvest Gestion, CIC Tresoricic
Représentant permanent des ACM VIE Sam, membre du Conseil de Surveillance	CM-CIC Asset Management
Représentant permanent des ACM Vie SA, membre du Conseil d'Administration	Serenis Assurances
Représentant permanent des ACM Vie SA, membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Régions SA (depuis le 9/03/2009)

Liste des mandats et fonctions exercés par les membres du Directoire :

Nature du mandat	Société
Christophe Kullmann	
Président du Directoire	Foncière des Régions SA
Président du Conseil de Surveillance	Foncière des Murs SCA
Membre du Conseil de Surveillance	Foncière Europe Logistique SCA, Foncière Développement Logements SCA (jusqu'au 10/11/2009), Altarea SCA (jusqu'au 27/03/2009)
Président	FDR2 SAS, FDR3 SAS
Administrateur	Batipart SA (jusqu'au 28/04/2009), GFR Property SAS, Beni Stabili SpA (société de droit italien), Foncière Développement Logements SA (depuis LE 10/11/2009), IPD (depuis le 05/10/2009), IEIF (depuis le 18/06/2009)
Administrateur délégué	Immobilière Batibail Benelux SA (société de droit belge) jusqu'au 22/12/2009
Gérant	GFR Kleber SARL
Représentant permanent de Foncière des Régions, Administrateur	Primabail SA (jusqu'au 6/10/2009)
Représentant permanent de Parcs GFR, Administrateur	BP 3000 SA
Représentant légal de Foncière des Régions, Président	Urbis Park SAS, GFR Externalisation SAS, GFR Blériot SAS, SAS Coëtlosquet, SAS Bossuet (jusqu'au 27/10/2009), SAS Quai de Dion Bouton, Technical SAS
Représentant légal de Foncière des Régions, Gérant	SCI Esplanade Belvédère II, SCI Esplanade Belvédère III, SCI Mareville, SCI Raphaël, SCI du 32/50 rue Parmentier, SCI Le Ponant 1986, SCI Omega A, SCI Omega C, SCI Ruhl Cote d'Azur, SCI Tostel, SCI Toulouse Blagnac
Représentant légal de Foncière des Régions, elle-même Président de GFR Blériot, Gérant	SCI 15 rue des Cuirassiers, SCI 20 Avenue F. Mistral, SCI 288 rue Duguesclin, SCI du 1 rue de Verdun
Représentant permanent de Foncière des Régions, Administrateur	FSIF (syndicat professionnel)
Membre du Bureau Exécutif	EPRA
Denis Moscovici	
Membre du Directoire	Foncière des Régions SA (jusqu'au 23/12/2009)
Président	GFR Services SAS (jusqu'au 23/12/2009)
Administrateur	GFR Property SAS (jusqu'au 23/12/2009)
Représentant permanent de Foncière des Régions, Membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Murs SCA (jusqu'au 28/01/2009)
Représentant permanent de Foncière des Régions, Administrateur	Parcs GFR SA (jusqu'au 23/12/2009)
Représentant permanent de SNC Parking de la Comédie, Administrateur	BP 3000 SA (jusqu'au 23/12/2009)

Nature du mandat**Société****Olivier Estève**

Membre du Directoire	Foncière des Régions SA
Président	FDR8 SAS, GFR Services (depuis le 23/ 12/2009)
Administrateur	Parcs GFR SA, BP 3000 SA, Beni Stabili SpA (société de droit italien), Ulysse Trefonds SA (société de droit belge)
Administrateur délégué	Immobilière Batibail Benelux SA (société de droit belge) (jusqu'au 22/12/2009)
Représentant Permanent de Foncière des Régions, Membre du Conseil de Surveillance	Altarea ScA, Foncière Europe Logistique SCA (jusqu'au 05/02/2009)
Gérant	GFR Ravinelle SARL, Euromarseille Invest EURL, SCI Euromarseille 1, SCI Euromarseille 2, FDR4 Eurl, FDR5 Eurl, FDR6 Eurl, FDR7 Eurl, BGA Transactions SARL, Akama SARL, Bionne SARL, FR Immo SARL, Fédération EURL, Foncière Electimmo SARL, Foncière Margaux SARL, SARL du 23/37 rue Diderot (jusqu'au 5/10/2009), SARL du 174 Avenue 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 Est SARL, Telimob Nord SARL, Telimob Ouest SARL, Telimob Paca SARL, Telimob Paris SARL, Telimob Pivot SARL, Telimob Rhône Alpes SARL, Telimob Sud Ouest SARL, Imefa Cent Six (depuis le 15/12/2009), Imefa Cent Vingt Sept (depuis le 15/12/2009), SCI Atlantis (depuis le 15/12/2009)
Représentant légal de GFR Ravinelle, Gérant	SCI du 21 rue de La Ravinelle (jusqu'au 22/12/2009)
Représentant légal de Fédération, Gérant	Féderimmo SCI
Représentant légal de Telimob Est SARL, Gérant	Telimob Est SNC
Représentant légal de Telimob Nord SARL, Gérant	Telimob Nord SNC
Représentant légal de Telimob Ouest SARL, Gérant	Telimob Ouest SNC
Représentant légal de Telimob Paca SARL, Gérant	Telimob Paca SNC
Représentant légal de Telimob Paris SARL, Gérant	Telimob Paris SNC, Telimob Transactions SNC
Représentant légal de Telimob Rhône Alpes SARL, Gérant	Telimob Rhône Alpes SNC
Représentant légal de Telimob Sud Ouest SARL, Gérant	Telimob Sud Ouest SNC
Représentant légal de Foncière Electimmo, Gérant	SCI du 10 Bis et 11 A 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 2 du 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 La Pucelle (jusqu'au 5/10/2009), SCI du 57 rue Bersot (jusqu'au 5/10/2009), SCI du 8 rue de Bouteville, SCI du 1, rue de Châteaudun, SCI du 57/59 rue du Commandant René Mouchotte, SCI du 21 rue de La Croix D'Auyot (jusqu'au 5/10/2009), SCI du 9, rue des Cuirassiers, SCI du 2/14 rue E. Gouin (Jusqu'au 5/10/2009), SCI du 35/37 rue Louis Guérin, SCI du 2 rue de L'Ill, SCI du 13 rue J. Monod, SCI du 4 rue Isaac Newton, SCI du 8, rue M. Paul, SCI du 40, rue Jean Jacques Rousseau, SCI du 70, rue Jean Jacques Rousseau (jusqu'au 5/10/2009), SCI du 2, rue de Verdun
Représentant légal de la société SCI Euromarseille 2, Cogérant	SCI Euromarseille Pk, SCI Euromarseille M, SCI Euromarseille H
Représentant légal de la société SCI Euromarseille 2, Cogérant	SCI Euromarseille Bl, SCI Euromarseille Bi, SCI Euromarseille Bh
Représentant légal de la société Akama, Gérant	SNC Late, SNC Caudron, SNC Latécoère, SNC Cortone

Nature du mandat	Société
Aldo Mazzocco	
Administrateur délégué	Beni Stabili SpA (société Italienne)
Administrateur	Beni Stabili Gestioni SpA S.G.R. (société Italienne), IMSER Srl (société Italienne), Beni Stabili Development Milano Greenway SpA (société Italienne)
Membre du Directoire	Foncière des Régions SA
Yan Perchet	
Membre du Directoire	Foncière des Régions SA
Président Directeur Général	Primabail SA (Jusqu'au 6/10/2009)
Président du Conseil de Surveillance	Foncière Europe Logistique SCA
Président du Conseil d'Administration	Parcs GFR SA, BP 3000 SA
Président et Administrateur	Beni Stabili Hôtel SA (société de Droit luxembourgeois)
Président	FDM Gestion Sas, Foncière Ulysse SAS, FDM 1 SAS, FDM 2 SAS (Jusqu'au 27/10/2009), Milauma SAS
Administrateur	Financière du Dôme, Beni Stabili Gestioni Spa Sgr (société de Droit Italien), SA Maison des Centraliens (depuis Le 8/09/2009)
Gérant	Foncière Manon SARL, Loire SARL, société Foncière de Santé SARL, Medi 5000 SARL, Murdelux SARL (société de Droit luxembourgeois), Nursinglux SARL (société de Droit luxembourgeois) Jusqu'au 22/12/2009
Représentant légal de FDM Gestion, Gérant Commandité	Foncière des Murs SCA
Représentant légal de FDM Gestion, Gérant Commandité de Foncière des Murs, société elle-même Gérante	SCI Pontlieue Tironneau, SCI Castel Immo, SCI Actifoncier, SCI de La Noue, SCI Saint Mandrier, Foncière Otello SNC, Foncière SCI, SNC Hôtel 37 Place René Clair, société Nouvelle Lapepède SCI, SCI des 105 et 107 Avenue Victor Hugo A Boulogne, SCI Nouvelle Victor Hugo, SCI Mamilau
Représentant légal de FDM Gestion, Gérant Commandité de Foncière des Murs, Gérant de Foncière, elle-même Gérante	SCI Les Mimosas, SCI Kerinou, SCI Prestige Hôtel Marcq En Baroeul, SCI Prestige Hôtel Le Chesnay, SCI Prestige Hôtel Fréjus
Représentant permanent de la Financière du Dôme au Conseil	Consortium Foncier du Dôme
Administrateur (des sociétés anonymes de droit belge)	Ulysse Belgique SA, Foncière Gand Centre SA, Foncière Antwerp Centre SA, Foncière Bruxelles Expo Atomium SA, Foncière Bruxelles Sainte Catherine SA, Foncière Gand Cathédrale SA, Foncière Gand Opéra SA, Foncière IB Bruges Centre SA, Foncière IB Bruxelles Aéroport SA, Foncière IB Bruxelles Grand Place, SA Foncière No Bruges Centre SA, Foncière No Bruxelles Aéroport SA, Foncière No Bruxelles Grand Place SA, Foncière IGK SA, Foncière Vielsam, Sunaquapark Oostduinkerke, Foncière Kempense Meren SA
Stefano Vittori	
Président du Conseil d'Administration	Beni Stabili Gestioni SpA Sgr (société Italienne)
Gérant	Voile Rouge Immobilière SAS
Administrateur	Beni Stabili Development Milano Greenway SpA (société Italienne) IMSER Srl (société Italienne) R.G.D. Gestioni Srl (société Italienne)
Membre du Directoire	Foncière des Régions SA (depuis le 9/03/2009)

1.11. INFORMATIONS RELATIVES À LA SOCIÉTÉ ET À SES PARTICIPATIONS

S'agissant des filiales et des participations, nous vous avons présenté leur activité principale au point 1.3 du présent rapport.

1.11.1 Organisation du Groupe

Fin 2009, la société Foncière des Régions est un investisseur bureaux avec des participations dans des sociétés produits dédiées à l'immobilier résidentiel et tertiaire :

- un investisseur bureaux en France, et en Italie au travers de sa filiale Beni Stabili ;
- une participation dans l'immobilier résidentiel en France et en Allemagne au travers de la société Foncière Développement Logements (SIIC) ;
- 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 plateformes logistiques en France et en Allemagne, de la société Parcs GFR (société non cotée), détentrice de parcs de stationnement.

Le groupe Foncière des Régions est ainsi constitué, au 31 décembre 2009, de 301 entités juridiques distinctes dont 149 sociétés dans le secteur tertiaire, 50 sociétés dans les murs d'exploitation, 25 sociétés dans le secteur de la logistique, 62 sociétés dans le secteur du logement, 9 sociétés dans les parcs de stationnement et 6 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'opération, au travers de sa filiale, la société Foncière des Régions Développement. L'asset management des sociétés produits organisées sous forme de SCA est assuré jusqu'à fin avril 2009, par le gérant commandité sur la base des dispositions statutaires en vigueur.

A compter du 1^{er} mai 2009, l'asset management 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^{er} janvier 2009, la société Foncière Développement Logements gère directement son propre patrimoine, à l'exception de la gestion des actifs situés en Allemagne.

Les contrats de prestations sont des contrats simples et non des contrats exclusifs.

La spécialisation par nature d'actifs des différentes sociétés produits 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.

1.11.2 Résultats des filiales et participations

En application des dispositions de l'article L233-15 du Code de Commerce, nous vous prions de bien vouloir trouver le tableau des filiales et participations arrêté au 31 décembre 2009 vous donnant les précisions sur les résultats de ces sociétés.

(en K€)	Capital	Réserves et report à nouveau		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						

I. RENSEIGNEMENTS DÉTAILLÉS

A. Filiales (50 % au moins du capital détenu par la société)

1) ACTIVITÉS IMMOBILIÈRES

a) Locative											
SAS GFR Bleriot	37	201	100,00	787	787	10 704		1 318	934	5 591	
SCI Esplanade Belvedere II	366	1	99,99	451	451			84	80	30	
SCI Mareville	915	542	56,66	820	809			0	-29	11	
SA IB Benelux Société dissoute le 22/12/2009								0	153		
SCI Raphael	9	5 654	99,99	8 002	8 002	3 206		2 436	495		
GFR Kleber	6 001	-2 141	99,99	6 001	2 231	9 949		1 031	-1 630		
SCI Omega A	13 606	-2 491	100,00	14 163	14 163	20 635		3 167	1 747		
SCI Omega C	7 447	2 209	100,00	8 843	8 843	14 321		2 603	1 658		
SCI Toulouse Blagnac	448	4 600	100,00	4 595	4 595			347	46	330	
SCI Ruhl Côte d'azur	2	23 888	100,00	29 584	29 584			2 038	368	4 575	
SCI Le Ponant 32/50 Rue Parmentier	8 501	-7 074	99,99	8 501	0	10 793		0	-4 850		
SAS Quai de Dion Bouton	17 722	4 320	100,00	21 832	21 832			1 895	826	435	
SA Technical Foncière Europe	153 307	400 951	100,00	707 881	707 881			124 330	102 538	62 478	
Logistique Beni Stabili	115 004	323 457	67,09	368 109	232 081			52 811	-50 014		
FDR3	37	-19	100,00	37	8					-10	
FDR4	340 001	-126 376	100,00	340 001	108 751	108 847		98	-104 875		
FDR7	4	44 146	100,00	45 513	45 513	46 916		11 153	3 602		
SCI Saint Maximin * Cœur d'Orly Promotion	NS		100,00	NS	NS						
SCI Atlantis	37	50,00		19	11					102	
SCI Imefa 106	2	100,00		28 471	28 191	34 205		4 788	2 997		
SCI Imefa 127	20 315	980	100,00	35 285	35 276			2 587	1 338		
	81 788	1 380	100,00	103 543	103 434			7 602	5 472		

(en K€)	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) Externalisation											
GFR Externalisation	41	11 575	100,00	11 042	11 042	27 433		0	35 127	3 963	
Telimob Ouest SARL	96	4 522	80,00	3 601	3 601			286	8 157	3 514	
Telimob PACA SARL	45	9 423	80,00	7 629	7 629			299	9 774	6 137	
Telimob Est SARL	42	4 511	80,00	3 594	3 594			156	3 790	7 985	
Telimob Sud Ouest SARL	61	4 717	80,00	3 778	3 778			219	5 839	6 368	
Telimob Rhône Alpes SARL	68	7 909	80,00	6 364	6 364			238	4 823	8 199	
Telimob Nord SARL	56	6 310	80,00	5 082	5 082			188	6 103	5 721	
Federation SARL Akama	16 151	11 271	100,00	27 411	27 411	14 948		0	22	155	
SARL Akama	700	2 273	50,00	36 565	36 565	6 200		896	- 408		
c) Marchand de biens											
SARL GFR Ravinelle	952	1 784	99,98	1 733	1 733			7 088	951		
d) Crédit Bail											
SCI Tostel	15	0	100,00	1 063	498			162	103	123	
SA Primabail Société dissoute le 18/12/2009								22	777	670	
2) ACTIVITÉ PARKING											
SAS Parcs GFR	6 038	63 145	59,50	45 653	45 653		21 230	8 982	1 335		
Gespar	30	- 2	50,00	56	56	46		45	15		
Urbis Park	37	- 76	60,00	22	22			2 893	- 634		
3) ACTIVITÉ PRESTATIONS											
GFR Services	40	- 203 482	100,00	100	100	1 072		0	600		
FDM Gestion	37	4	100,00	37	37			2 692	1 026	1 760	
FDL Gestion Société tupée dans FDR le 29/12/2009								3 569	- 10		
SAS Bossuet Société tupée dans FDR le 27/10/2009								0	9		
SAS Coetlosquet	28 613	- 8 405	100,00	28 613	20 129	50 000		0	- 78		
FDR2	37	- 244	100,00	37	0	6 601			65		
FDR5	1		100,00	1	0	3 792			- 732		
FDR6	1	- 136	100,00	1	0	3 764			- 243		
FDR8	37	- 654	100,00	37	0	1 000		0	- 172		
GFR Property	2 037	2 149	98,18	2 700	2 700	258		11 357	1 539		

(en K€)	Réserves et report à nouveau		Quote part de capital affectation des détenus (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. Participation (10 à 50% du capital détenu par la société)

1) ACTIVITÉS IMMOBILIÈRES

a) Locative											
SCI Esplanade Belvedere III	61	74	25,00	28	28			0	1	10	
Fonciere des Murs SCA	199 784	477 201	25,06	249 160	237 850			144 768	- 3 099	20 249	
Fonciere Developpement											
Logement	662 632	531 773	29,26	345 231	345 231			26 839	18 175	20 350	
Altaréa *			12,06	153 262	128 379					8 596	
Technical Property Fund1 *			27,40	20 009	18 159					1 200	
b) Externalisation											
Telimob Paris SARL	136	4 508	19,00	6 402	6 402	14 343		546	10 713	1 426	
c) Crédit Bail											

II. RENSEIGNEMENTS GLOBAUX

A. Filiales non reprises au paragraphe 1

- a) Filiales Françaises (ensemble)
- b) Filiales Etrangères (ensemble)

B. Participations non reprises au paragraphe 1

- a) Dans les Sociétés Françaises

(comédie/oseo/finantex/MRDIC/FDR Deutschland/FNAIM)*

- b) Dans les Sociétés Etrangères Batisica

* : Information non disponible à la date d'arrêté

1.11.3 Informations sur les participations croisées

Néant.

1.11.4 Opérations avec les apparentés

1.11.4.1 Opérations entre Foncière des Régions et ses actionnaires

En date du 1^{er} septembre 2008, Foncière des Régions a conclu avec la société Batipart, holding animatrice présidée par M. Charles Ruggieri, par ailleurs Président du Conseil de Surveillance de Foncière des Régions, une convention d'assistance au développement au terme de laquelle Batipart fournit son assistance sur tous projets ou opérations d'importance stratégique concernant le groupe formé par Foncière des Régions et les sociétés qu'elle contrôle et/ou dont elle assume la gérance/présidence.

Aux termes de l'article 2 de ladite convention, la rémunération de Batipart pour l'année 2008 est fixée à 3 700 000 € HT et est indexée chaque année sur la base de l'évolution de l'indice SYNTEC constaté au 31 décembre de l'année précédente. À ce titre, un montant de 3 813 897,70 € HT a été constaté en charges chez Foncière des Régions sur l'exercice 2009.

Conformément aux dispositions de l'article L225-86 du Code de commerce, cette convention est visée dans le rapport spécial des Commissaires aux comptes.

Le groupe Batipart ayant procédé à une restructuration interne au terme de laquelle, en date du 28 décembre 2009, le patrimoine de la société Batipart a été transmis à son associé unique, la société SCR (devenue Batipart SAS), en application de la décision de dissolution sans liquidation réalisée par transmission universelle de patrimoine sur le fondement de l'article 1844-5 du Code civil, la convention d'assistance au développement a fait l'objet d'un avenant en date du 12 janvier 2010 au terme duquel la société Batipart SAS se substitue désormais à Batipart pour l'application et le respect de l'ensemble des dispositions contractuelles à compter rétroactivement du 28 décembre 2009.

Par ailleurs, Foncière des Régions en qualité de bénéficiaire, a conclu le 6 novembre 2009 avec la société Predica – Prévoyance Dialogue du Crédit Agricole, membre du Conseil de Surveillance, et la société Diapre Un, filiale de Predica, des contrats d'apports en nature portant sur les parts sociales des sociétés civiles Imefa 106 et Imefa 127, propriétaires d'actifs immobiliers à usage de bureaux. Ces apports en nature,

approuvés par l'Assemblée Générale des actionnaires de Foncière des Régions le 15 décembre 2009, ont été rémunérés en titres Foncière des Régions.

1.11.4.2 Opérations entre les sociétés du Groupe

Foncière des Régions contrôle et/ou anime et gère différentes sociétés organisées par métiers dans le secteur de l'immobilier. Elle bénéficie des fruits d'une longue expérience et d'un savoir-faire spécifique qui s'appuie sur une réputation commerciale et une notoriété indiscutable dans ce domaine. Foncière des Régions constitue et maintient l'unité de décision et de politique économique du groupe et accueille les fonctions supports. À ce titre, Foncière des Régions a conclu au cours de l'exercice 2009 différentes conventions de frais de réseau aux termes desquelles elle fournit aux sociétés du groupe des prestations de services dans les domaines suivants : marchés, développement, gestion des ressources humaines, communication, contrôle de gestion et comptabilité, juridique et fiscal, assurances, systèmes d'information, trésorerie, placements et financements.

Par ailleurs, la gestion des flux de trésorerie est régie par des conventions de centralisation de trésorerie mises en place avec Foncière des Régions, permettant d'en assurer une gestion optimisée en fonction des excédents et des besoins de trésorerie entre les différentes filiales.

1.12. OPÉRATIONS POSTÉRIEURES À LA CLÔTURE

10 février 2010 : Litige fiscal en Italie

Le 10 février 2010, les juridictions italiennes ont confirmé la position prise par l'Administration Fiscale de notifier à Beni Stabili un redressement de 58 M€ relatif à l'acquisition d'un portefeuille immobilier auprès de Comit Fund. Un redressement du même montant a été fait auprès de Comit Fund.

Comme Comit Fund, Beni Stabili a décidé de faire appel et a provisionné dans ses comptes un montant de 42 M€. Le paiement des 58 M€ est immédiat.

Excepté ce litige fiscal en Italie, il n'y a pas eu d'opérations significatives postérieurement à la clôture.

1.13. PERSPECTIVES

Après 10 ans de croissance et la bonne résistance de son modèle économique en 2009, Foncière des Régions souhaite consolider son positionnement immobilier centré sur l'immobilier d'entreprise et les grands clients.

Dans un environnement économique qui restera incertain, la Société entend ainsi poursuivre sa stratégie active d'asset management et saisir les opportunités d'investissements dans un marché en consolidation, tout en poursuivant la réduction de son niveau d'endettement. Foncière des Régions se fixe comme objectif une nouvelle progression de son résultat net récurrent en 2010.

1.14. RAPPORT DU DIRECTOIRE SUR LE TEXTE DES PROJETS DE RÉSOLUTIONS PRÉSENTÉS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 28 MAI 2010

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons convoqués en Assemblée Générale Mixte à l'effet de vous soumettre les projets suivants :

À titre ordinaire

- Approbation des comptes sociaux clos au 31 décembre 2009 – Quitus ;
- Approbation des comptes consolidés clos au 31 décembre 2009 ;
- Affectation du résultat – Distribution de dividendes ;
- Approbation des conventions visées à l'article L225-86 du Code de commerce ;
- Jetons de présence ;
- Autorisation d'un programme de rachat d'actions ;
- Ratification de la cooptation de la société Batipart SAS en qualité de membre du Conseil de Surveillance.

À titre extraordinaire

- Modification de l'article 21 des statuts de la Société – Paiement des dividendes ;
- Autorisation donnée au Directoire pour décider l'augmentation du capital social de la Société par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes ;

- Autorisation donnée au Directoire pour décider l'augmentation de capital par émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires
- Autorisation donnée au Directoire, en cas d'augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription, à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre ;
- Limitation globale des autorisations ;
- Autorisation donnée au Directoire à l'effet d'émettre toutes valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créances ;
- Autorisation donnée au Directoire à l'effet d'augmenter le capital de la Société en faveur des salariés adhérents à un plan d'épargne d'entreprise ;
- Autorisation donnée au Directoire à l'effet de consentir des options de souscription ou d'achat d'actions de la Société ;
- Autorisation à consentir au Directoire à l'effet de réduire le capital social de la Société ;
- Pouvoirs.

Les projets de résolutions relatifs à l'approbation des comptes annuels, qui vous seront présentés lors de l'assemblée générale mixte qui délibérera sur les projets susvisés et qui seront publiés au Bulletin des Annonces légales obligatoires, sont présentés dans le rapport de gestion du Directoire, 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.

1. Jetons de présence

Il vous est proposé de fixer à la somme de 300.000 € le montant global annuel des jetons de présence alloué au Conseil de Surveillance pour l'exercice en cours et pour les exercices ultérieurs jusqu'à nouvelle décision.

2. Autorisation d'un programme de rachat d'actions

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% du capital social existant à la date de l'assemblée générale ;

- l'autorisation serait donnée au Directoire pour une période de 18 mois ;
- le prix d'achat ne pourrait pas être supérieur à 100 euros par action ;
- le montant maximum des achats de titres réalisés au titre de cette autorisation ne devrait pas excéder 150.000.000 d'euros ; et
- la mise en œuvre de ce programme pourrait survenir en période d'offre publique.

Les actions pourront être acquises, en une ou plusieurs fois, par tous moyens, y compris le cas échéant de gré à gré, par cession de blocs ou par l'utilisation de produits dérivés, en vue notamment de :

- (i) l'attribution d'actions aux salariés et/ou mandataires sociaux de la Société et de son groupe, selon toute formule permise par la loi, notamment par l'attribution aux salariés et mandataires sociaux de la Société et de son groupe d'options d'achat et/ou de souscription d'actions ou dans le cadre de la participation des salariés aux fruits de l'expansion de l'entreprise ;
- (ii) l'attribution gratuite d'actions à des salariés et/ou mandataires sociaux dans le cadre des articles L225-197-1 et suivants du Code de commerce ;
- (iii) la remise de titres lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès au capital ;
- (iv) la conservation et la remise ultérieure à titre de paiement ou d'échange notamment dans le cadre d'opérations de croissance externe et ce dans la limite de 5% du capital social de la Société ;
- (v) leur annulation ;
- (vi) l'animation du marché secondaire ou de la liquidité de l'action de la Société par un prestataire de services d'investissement au moyen d'un contrat de liquidité conforme à une charte de déontologie reconnue par l'Autorité des marchés financiers, dans les conditions et selon les modalités fixées par la réglementation et les pratiques de marché reconnues ; ou
- (vii) de toute autre pratique qui viendrait à être admise ou reconnue par la loi ou l'Autorité des marchés financiers ou tout autre objectif qui permettrait de bénéficier de la présomption de légitimité irréfutable tel que prévu par la directive 2003/6/CE.

Cette autorisation remplacerait l'autorisation donnée par l'assemblée générale mixte du 24 avril 2009 dans sa sixième résolution.

3. Ratification de la cooptation de la société Batipart SAS en qualité de membre du Conseil de Surveillance

Il vous est proposé de ratifier la cooptation par le Conseil de Surveillance de la société Batipart SAS en qualité de membre du Conseil de surveillance, en remplacement de la société Batipart SA pour la durée restant à courir du mandat de cette dernière, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

4. Modification de l'article 21 des statuts « Paiement des dividendes »

Afin de permettre la distribution de dividende sous la forme d'attribution d'actions de la société Beni Stabili, il vous est proposé d'ajouter un nouvel alinéa à l'article 21 des statuts « Paiement des dividendes » rédigé comme suit :

« 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 ».

5. Autorisations à consentir au Directoire à l'effet de procéder à des augmentations de capital

5.1 Autorisation donnée au Directoire pour décider l'augmentation du capital social de la Société par incorporation de réserves, bénéfices ou primes

Vous serez amenés à vous prononcer sur l'autorisation à donner au Directoire, pour une durée de 26 mois, à l'effet de procéder à l'augmentation de capital de la Société, en une ou plusieurs fois et sur ses seules décisions, par incorporation au capital de tout ou partie des réserves, bénéfices, primes ou autres sommes dont l'incorporation au capital serait admise, à réaliser par émission d'actions nouvelles attribués gratuitement ou par élévation de la valeur nominale des actions de la Société ou par l'emploi conjoint de ces deux procédés.

Le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées ne pourra excéder 20 000 000 d'euros. A ce plafond s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions à émettre éventuellement en supplément, en cas d'opérations financières nouvelles, pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant droit à terme à des actions de la Société. 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 dixième et onzième résolutions.

Il vous sera demandé de déléguer au Directoire, avec faculté de subdélégation, l'ensemble des compétences nécessaires à la mise en œuvre de ladite résolution.

Cette délégation remplacerait la délégation consentie par l'assemblée générale mixte du 24 avril 2009 dans sa dixième résolution, et annulerait cette dernière pour sa partie non utilisée.

5.2 Autorisation donnée au Directoire pour décider l'augmentation de capital par émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires

Il vous est proposé d'autoriser le Directoire à procéder à l'émission de titres de capital (autres que de actions de préférence) et de valeurs mobilières donnant accès au capital (autres que des valeurs mobilières donnant droit à des actions de préférence), en une ou plusieurs fois et sur ses seules décisions, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, à souscrire soit en espèce, soit par compensation avec des créances sur la Société.

Le Directoire pourra utiliser cette délégation afin de disposer au moment opportun des fonds nécessaires au développement de l'activité de la Société.

Le prix de souscription des titres à émettre serait déterminé par le Directoire lorsqu'il mettra en œuvre, le cas échéant, la présente délégation. Cette délégation serait d'une durée de 26 mois à compter de la réunion de l'assemblée générale à laquelle vous êtes convoqués.

Le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement et/ou à terme serait fixé à 30 000 000 d'euros. Par ailleurs, le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la Société susceptibles d'être émises ne pourra excéder un montant total de 300 000 000 d'euros.

Il vous sera donné lecture du rapport spécial des commissaires aux comptes de la Société.

Il vous sera demandé de déléguer au Directoire, avec faculté de subdélégation, l'ensemble des compétences nécessaires à la mise en œuvre de ladite délégation.

Cette délégation remplacerait la délégation consentie par l'assemblée générale mixte du 24 avril 2009 dans sa onzième résolution, et annulerait cette dernière pour sa partie non utilisée.

En outre, vous serez amenés à vous prononcer sur l'autorisation à donnée au Directoire, en cas d'augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, à l'effet d'augmenter le nombre de titres de capital et/ou de valeurs mobilières à émettre dans les conditions prévues par la loi et au même prix que celui retenu pour l'émission initiale, dans la limite du plafond prévu dans la résolution en application de laquelle l'émission est décidée.

Cette délégation serait consentie pour une durée de 26 mois à compter de la date de l'assemblée générale mixte à laquelle vous êtes aujourd'hui convoqués.

5.3 Limitation globale des autorisations financières

Il vous est proposé de fixer un plafond global des émissions de titres de capital et/ou de titres de créances, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, susceptibles d'être réalisées en vertu de la dixième et onzième résolutions :

- le montant nominal maximum d'augmentations de capital immédiates et/ou à terme par émission de titres ne pourra excéder 30 000 000 d'euros ;
- le montant nominal d'émission de titres de créance ne pourra excéder 300 000 000 d'euros.

5.4 Autorisation donnée au Directoire à l'effet d'émettre toutes valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créances

Il vous sera également proposé d'autoriser le Directoire, pour une durée de 26 mois à compter de la date de la présente assemblée générale, à décider la création ou l'émission de toutes valeurs mobilières donnant droit à l'attribution, immédiatement et/ou à terme, de titres de créance tels que obligations, titres assimilés, titres subordonnés à durée déterminée ou non, ou tous autres titres conférant, dans une même émission, un même droit de créance sur la Société, dans la limite d'un montant nominal de 7 500 000 euros.

Il vous sera demandé de déléguer au Directoire, avec faculté de délégation, l'ensemble des compétences nécessaires à la mise en œuvre de ladite résolution.

5.5 Autorisation donnée au Directoire à l'effet d'augmenter le capital de la Société en faveur des salariés adhérents à un plan d'épargne d'entreprise

En conséquence des propositions qui précèdent, il vous sera demandé d'autoriser le Directoire à procéder, à l'émission en une ou plusieurs fois et sur ses seules décisions, d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital à souscrire en numéraire, dans la limite de 500 000 euros de nominal, réservée aux salariés adhérents à un plan d'épargne d'entreprise institué à l'initiative de la Société ou d'une société qui lui est liée.

Ce montant serait indépendant de toute autre délégation autorisée par l'assemblée générale et ne s'imputerait sur aucun autre plafond global d'augmentation de capital.

Le prix de souscription des actions et la décote offerte seront fixés par le Directoire étant entendu 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. Il vous sera demandé de renoncer expressément à votre droit préférentiel de souscription aux actions nouvelles, au profit des salariés adhérents à un plan d'épargne d'entreprise institué à l'initiative de la

Société ou d'une société qui lui est liée. Cette autorisation serait valable 26 mois à compter de la réunion de l'assemblée.

Il vous sera donné lecture du rapport spécial des commissaires aux comptes de la Société.

Il vous sera demandé de déléguer au Directoire, avec faculté de subdélégation, l'ensemble des compétences nécessaires à la mise en œuvre de ladite résolution.

Cette autorisation remplacerait l'autorisation consentie par l'assemblée générale extraordinaire du 15 décembre 2009 dans sa septième résolution et annulerait cette dernière pour sa partie non utilisée.

6 Autorisation donnée au Directoire à l'effet de consentir des options de souscription ou d'achat d'actions de la Société

Il vous est également proposé d'autoriser le Directoire à mettre en place un plan de stock-options au profit du personnel salarié et/ou des dirigeants sociaux de la Société et des sociétés et groupements d'intérêt économique liés à la Société (article L225-180 du Code de commerce). Cette attribution d'options est une mesure susceptible d'accroître la motivation des bénéficiaires et de les fidéliser à la Société.

Il vous sera proposé de décider que le nombre total des options consenties ne pourra donner droit à un nombre total d'actions supérieur à 759 397.

Le prix d'achat ou de souscription par action sera déterminé au jour où les options seront attribuées par le Directoire et ne pourra être inférieur à 95% de la moyenne des cours cotés de l'action à la clôture sur le marché durant les vingt séances de bourse précédant ce jour. En cas d'octroi d'options d'achat, ce prix ne pourra être inférieur à 95% du cours moyen d'achat des actions acquises ou détenues par la Société au titre des articles L225-208 et L225-209 du Code de commerce.

Aucune option de souscription ou d'achat ne pourra être consentie moins de vingt séances de bourse après le détachement des actions d'un coupon donnant droit à un dividende ou à une augmentation de capital.

Les options ne pourront être consenties :

- dans le délai de dix séances de bourse précédant et suivant la date à laquelle les comptes consolidés, ou à défaut les comptes annuels, sont rendus publics ;
- dans le délai compris entre la date à laquelle les organes sociaux de la société ont connaissance d'une information qui, si elle était rendue publique, pourrait avoir une incidence significative sur le cours des titres de la société, et la date postérieure de dix séances de bourse à celle où cette information est rendue publique.

Les options consenties en vertu de cette autorisation ne pourront être exercées avant l'expiration d'un délai de 2 ans à compter de la date à laquelle elles seront consenties et devront être exercées dans un délai fixé par le Directoire dans la limite d'un délai maximal de 5 ans à compter de leur date d'attribution.

En suite de quoi, vous êtes appelés à décider de déléguer au Directoire, avec faculté de subdélégation, les pouvoirs nécessaires aux fins de consentir en une ou plusieurs fois des options de souscription et/ou d'achat d'actions de la Société au bénéfice du personnel salarié et ainsi que des dirigeants sociaux, ou à certains d'entre eux, de la Société, pendant un délai de 26 mois.

Il vous sera donné lecture du rapport spécial des commissaires aux comptes de la Société.

Cette autorisation remplacerait l'autorisation consentie par l'assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 16 mai 2008 dans sa neuvième résolution et annulerait cette dernière pour sa partie non utilisée. Il vous sera demandé d'approuver, en tant que de besoin, les opérations effectuées par la Société au titre de l'autorisation susvisée.

7 Autorisation donnée au Directoire à l'effet de réduire le capital social de la Société

Corrélativement à l'autorisation donnée à la Société d'opérer sur ses propres titres, il vous est proposé d'autoriser le Directoire, en application de l'article L225-209 du Code de commerce, à réduire le capital social de la Société par annulation, en une ou plusieurs fois, sur ses seules délibérations et aux époques qu'il appréciera, d'actions déjà détenues par la Société et/ou qu'elle pourrait acheter dans le cadre de l'autorisation du programme de rachat d'actions de la Société, dans les conditions exposées au paragraphe 2 ci-avant du présent rapport.

La réduction de capital ne pourra porter sur plus de 10% du capital social par périodes de 24 mois.

Il vous sera donné lecture du rapport spécial des commissaires aux comptes de la Société.

Cette autorisation remplacerait l'autorisation donnée par l'assemblée générale mixte du 24 avril 2009 dans sa quatorzième résolution et annulerait cette dernière pour sa partie non utilisée.

Nous pensons que cet ensemble d'opérations est, dans ces conditions, une mesure opportune et nous vous demandons de bien vouloir approuver les résolutions qui vous seront présentées.

Le Directoire

2. DÉVELOPPEMENT DURABLE

2.1.	STRATÉGIE ET FAITS MARQUANTS	95
2.2.	LA DÉMARCHE DÉVELOPPEMENT DURABLE DU GROUPE ET LES MOYENS MIS EN ŒUVRE	96
2.3.	ASSURER UNE GESTION DURABLE DE NOTRE PATRIMOINE	98
2.4.	IMPACT ENVIRONNEMENTAL : PRÉVENIR ET SÉCURISER	101
2.5.	UNE POLITIQUE RESSOURCES HUMAINES AXÉE SUR L'ESPRIT D'ENTREPRISE ET L'OUVERTURE	106
2.6.	FONCIÈRE DES RÉGIONS : ACTEUR DE LA QUALITÉ DE VILLE	116
2.7.	NOTRE RÉPONSE À LA NRE	118

2. DÉVELOPPEMENT DURABLE

2.1. STRATÉGIE ET FAITS MARQUANTS

2.1.1. LA STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

La Stratégie développement durable de Foncière des Régions, initiée début 2009, se décline en plans d'actions très concrets et constitue aujourd'hui une composante structurante majeure de la stratégie du groupe.

En tant qu'entreprise engagée, Foncière des Régions est consciente de ses responsabilités et estime que la prise en compte de la dimension environnementale ne peut procéder de la seule volonté politique. Au sein de l'entreprise, quel que soit le niveau de responsabilité ou l'activité exercée, il appartient à chacun de mettre en œuvre les meilleures pratiques impulsées par la Direction du développement durable.

Véritable levier pour la valorisation de son patrimoine et de ses savoir-faire, la stratégie développement durable de Foncière des Régions porte cette ambition en déployant un plan d'action autour de trois engagements :

Améliorer la performance énergétique, réduire l'empreinte carbone et maîtriser les risques sanitaires et environnementaux de son patrimoine pour maintenir son attractivité et préserver sa valeur :

- cartographie de la performance environnementale des actifs pour compléter les politiques d'arbitrage et de travaux
- travaux de rénovation et réhabilitations pertinentes dans les bâtiments existants
- recours aux énergies renouvelables et des solutions non émettrices de CO₂
- développement de nouveaux bâtiments selon les standards reconnus de la construction durable (HQE® – THPE – BBC – ...)
- suivi de la conformité réglementaire environnementale et sanitaire
- prise en compte du volet développement durable dans nos relations avec les clients et les fournisseurs

Enrichir par des politiques innovantes la culture du groupe en termes de mobilité, diversité, adaptation professionnelle et dynamisme pour répondre aux différentes mutations :

- sensibiliser et former à l'environnement et à l'éco-comportement pour développer une prise de conscience et susciter l'engagement
- mise en place d'une politique de diversité et de parité pour capitaliser sur une culture d'ouverture
- gestion et valorisation des compétences pour fidéliser et fédérer les collaborateurs
- déploiement d'une politique d'achat éco-responsable

Contribuer à la diffusion des bonnes pratiques en matière de développement durable et prendre une place plus active dans vie de la cité en partenariat avec les parties prenantes locales :

- rôle actif dans les associations et groupes de travail sur le bâtiment durable
- poursuite d'une politique de mécénat axée sur l'architecture et le partage des compétences
- échanges et partage des bonnes pratiques et retours d'expérience en matière de construction durable en Europe

Déclinée en objectifs et plans d'actions opérationnels au sein de toutes ses activités, la Stratégie développement durable de Foncière des Régions se veut à la fois concrète et pragmatique

La croissance du groupe s'est faite en développant des partenariats long terme, synonymes d'engagements forts, conférant au groupe un savoir-faire et une expérience décisifs pour la conduite d'une politique de développement durable pérenne et fédératrice.

Les trois valeurs de Foncière des Régions, esprit d'entreprise, professionnalisme et ouverture, trouvent ici une nouvelle illustration et une nouvelle dimension.

2.1.2 FAITS MARQUANTS 2009

2.1.2.1. Faits marquants « Environnement »

- mise en place d'une cartographie énergétique et environnementale avec une douzaine d'indicateurs utilisés
- livraison et poursuite d'opérations exemplaires en matière de développement durable
 - opérations neuves qui permettent d'acquérir un « capital-savoir faire » : BREEAM sur CB 21, BBC sur Cœur d'Orly, etc.
 - enrichissement métier, notamment en matière de Property management, avec le pilotage d'opérations HQE exploitation (Carré Suffren et CB 21)
- conduite d'une politique de travaux permettant d'intégrer le développement durable
- gestion toujours plus fiable et précise du risque environnemental.
- sensibilisation et information des collaborateurs quant aux questions environnementales et règlementaires

2.1.2.2. Faits marquants « Ressources Humaines »

- signature de plusieurs accords avec l'ensemble des partenaires sociaux en 2009 : Gestion Prévisionnelle des Emplois et Compétences, emploi des seniors, prévention et lutte contre le stress au travail
- autonomisation des sociétés avec le transfert des équipes comptables dans les sociétés produits et l'internalisation du Property Management dans Foncière Développement Logements
- réalisation de nombreuses actions en faveur de l'accueil des handicapés : accueil de stagiaires et d'étudiants handicapés pour des jobs d'été, participation à la semaine nationale du handicap, recours à des Etablissements et Services d'Aides par le Travail...
- refonte de la politique de rémunération des dirigeants en conformité avec les recommandations de l'AFEP-MEDEF

2.1.2.3. Faits marquants « Sociétal »

- poursuite du mécénat contribuant à la rénovation du Collège des Bernardins
- développement du programme PASSERELLE, partenariat mis en place entre Foncière des Régions et

deux lycées dans le cadre du dispositif « Lycée expérimental » initié par Sciences Po. auprès d'établissements scolaires situés en ZEP (Zones d'Education Prioritaire)

- en tant que membre fondateur, Foncière des Régions participe à la création de la fondation Palladio qui œuvre à la promotion et à la professionnalisation de l'ingénierie immobilière via la formation, le soutien à la recherche et la concertation avec tous ceux qui contribuent à l'élaboration de la cité.

2.2. LA DÉMARCHÉ DÉVELOPPEMENT DURABLE DU GROUPE ET LES MOYENS MIS EN ŒUVRE

Le contexte et l'activité

En 2009, la prise de conscience de l'opinion publique et des acteurs de l'immobilier et du bâtiment s'est accélérée de façon sensible. Ceci procède à la fois d'une actualité riche sur les plans législatif et réglementaire avec notamment le vote de la Loi Boutin en mars, la loi Grenelle I en août 2009, l'apparition d'un 3^{ème} régime pour les ICPE, l'instauration d'un plan déchets français 2009/2012, etc.

Le projet de Loi Grenelle II, voté par les sénateurs en octobre 2009 et devant désormais être débattu par l'Assemblée Nationale, apportera des précisions quant aux conditions de mise en œuvre de Grenelle I. Il devrait confirmer la baisse attendue de 38% des consommations énergétiques du parc immobilier français d'ici 2020.

En outre, des décrets et arrêtés sont attendus pour organiser de façon pratique un certain nombre de novations, dont le bail vert, qui pourrait ainsi faire l'objet d'une obligation réglementaire. Également attendues en 2010, la Réglementation Thermique RT 2012 (bâtiments neufs), les nouvelles dispositions qui encadreront les Certificats d'Economie d'Energie (CEE) ou encore la contribution carbone (dite taxe carbone).

Afin d'anticiper au mieux la réglementation, Foncière des Régions participe aux réflexions concernant les applications du développement durable au niveau national. Elle est représentée au Comité Stratégique « Plan Bâtiment Grenelle Environnement ». Ce comité, composé d'une soixantaine de fédérations et

d'institutions, est chargé de piloter pendant une période de deux ans reconductible le suivi du Plan Bâtiment du Grenelle Environnement.

Le Directeur du développement durable de Foncière des Régions anime par ailleurs deux groupes de travail au sein de la RICS France : un premier dédié à la mise en place du Bail Vert et un second sur la Green Value.

2.2.1. UNE ORGANISATION ADAPTÉE AUX ENJEUX

Le groupe dispose d'une organisation et d'équipes dédiées au développement durable.

Rattachée au Secrétariat Général, la Direction du développement durable assiste les directions opérationnelles dans la définition de la stratégie et des plans d'actions. Elle s'appuie notamment sur les Directions Techniques et le Service Environnement. Composées d'experts techniques et juridiques, ces équipes assurent le suivi pertinent des divers dossiers en phase d'exploitation, d'acquisition et également lors des ventes des biens immobiliers. Particulièrement attentives aux risques environnementaux, elles interviennent aussi dans la prévention des sites pollués avec l'identification des risques potentiels et leurs incidences sur l'environnement, la santé des occupants et l'utilisation actuelle ou future des lieux.

2.2.2. SENSIBILISATION ET ACCOMPAGNEMENT DE NOS LOCATAIRES

Foncière des Régions s'est imposée comme la foncière leader des externalisations et des partenariats long terme. Attentive aux besoins de ses clients-partenaires, soucieuse de contribuer à une gestion patrimoniale dynamique et de s'assurer un leadership en matière d'externalisation de patrimoines, Foncière des Régions répond aux nouveaux enjeux immobiliers exprimés par les grandes entreprises.

Avec chacun de ses locataires – France Télécom, EDF, Accor, Dassault Systèmes, Suez Environnement... – l'ambition de Foncière des Régions reste unique : réussir ensemble l'optimisation de la gestion et la valorisation des patrimoines immobiliers confiés.

C'est pourquoi des comités de partenariat réguliers dédiés à chaque grand locataire ont été mis en place. Le développement durable fait partie des points récurrents à l'ordre du jour de ces comités qui permettent aux locataires d'exprimer leurs attentes (travaux, améliorations, démarches innovantes) et à Foncière des Régions d'élaborer avec eux les solutions adaptées.

2.2.3. SENSIBILISATION ET ENGAGEMENT DES COLLABORATEURS

En matière de développement durable, le partage de l'information constitue une des clés de l'appropriation et de la réussite de cette démarche, notamment en interne. C'est pourquoi, en 2009, Foncière des Régions a mis en place plusieurs dispositifs destinés à sensibiliser et informer toujours plus de collaborateurs.

Veille réglementaire développement durable et Green Meeting

Afin que les nouveautés réglementaires et législatives adoptées soient mises à la disposition de tous les collaborateurs de Foncière des Régions, une veille réglementaire a été initiée fin 2008. Un point d'information trimestriel avec un cabinet d'avocat spécialisé partenaire de ce dispositif vient compléter cette veille alimentée de façon hebdomadaire en fonction de l'actualité et accessible via l'intranet du groupe.

Pour faire émerger une culture « verte » partagée et active, des « Green Meetings » ont également été mis en place. Ces réunions, axées sur le partage de l'information et l'expérimentation, proposent aux collaborateurs du groupe des rencontres avec des intervenants aux savoir-faire et à l'expérience reconnus : architectes, organismes de certification, experts intervenant dans nos métiers.

2.2.4. GESTION DES IMPACTS EN PROPRE : ÉCO MANAGEMENT ET ACHATS RESPONSABLES

Achats : mutualiser pour optimiser

Foncière des Régions travaille à l'optimisation et la rationalisation des achats au sein du groupe. Dans une

optique de mutualisation des coûts et de professionnalisation de la fonction, les achats sont centralisés pour l'ensemble des filiales du groupe et assurés par la Direction Ressources Humaines / Administration Générale.

Encourager au quotidien les gestes éco-responsables

Conscient de l'impact de son activité sur l'environnement, Foncière des Régions déploie, auprès de son personnel et dans les locaux qu'il occupe, une politique d'éco management volontaire :

- tri du papier dans les locaux parisiens où les papiers représentent 80% des déchets de bureaux. La mise en place du nouveau dispositif s'est accompagnée d'une économie substantielle sur le poste « enlèvement des déchets » (environ 30%). Cette démarche sera mise en œuvre début 2010 dans les bureaux que le groupe occupe à Metz
- économie d'énergies avec la mise en place de contacteurs de feuillure, d'ampoules à économie d'énergie et d'interrupteurs à détection de présence pour les zones n'étant pas occupées de façon continue...
- incitation au recyclage des piles avec l'installation de bornes de collecte dans les locaux
- récupération systématique des consommables imprimantes, en partenariat avec deux associations qui œuvrent pour l'accès à l'emploi des personnes handicapées
- nouvelle politique transports favorisant le train ; développement de la visioconférence qui offre de nombreux avantages (gain de temps, économie d'énergie, diminution des coûts de transport et réduction de la pollution...),

2.3. ASSURER UNE GESTION DURABLE DE NOTRE PATRIMOINE

La politique développement durable du groupe

Pour Foncière des Régions, le développement durable, à travers ses dimensions économique et immobilière, mais aussi environnementale, sociale et sociétale, est porteur d'une immense réforme, dans la gouvernance de l'entreprise, l'exploitation et la conception des

immeubles, et dans la relation aux autres (locataires, fournisseurs, collectivités).

La réduction de l'empreinte environnementale est devenue une priorité pour le groupe ; elle passe par la réduction des consommations d'énergie et par la maîtrise des risques (ICPE, pollution des sols,...), vis à vis des utilisateurs et des tiers. Cette démarche vise à satisfaire les attentes des locataires mais aussi à prendre en compte le risque d'obsolescence du patrimoine au regard de ces aspects environnementaux et de son éventuel impact sur la valeur des biens.

Afin de mieux connaître les caractéristiques du patrimoine existant et d'identifier les leviers d'améliorations de celui-ci, Foncière des Régions a entamé en 2009, la cartographie énergétique de son patrimoine. Menée en collaboration avec le CSTB (Centre Scientifique et Technique du Bâtiment), cette opération débouchera en 2010 sur l'élaboration d'un plan d'actions pluriannuel.

2.3.1. MISE EN PLACE D'UNE CARTOGRAPHIE ÉNERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE DU PARC

La réduction de l'empreinte environnementale des actifs du groupe correspond à une prise de conscience et une volonté partagées par les différentes sociétés en France, en Allemagne et en Italie.

La politique dynamique d'asset management menée par Foncière des Régions, à laquelle s'ajoute une rotation des actifs comprise chaque année entre 5 et 10%, participe à la valorisation progressive du patrimoine. En 2009, Foncière des Régions a lancé la cartographie de la performance énergétique et environnementale de son patrimoine afin d'identifier ses caractéristiques ainsi que les meilleurs leviers d'amélioration de ses performances. Cette étude, centrée sur les consommations d'énergie, d'eau et les émissions de carbone, intègre également un certain nombre d'aspects développement durable et à caractère réglementaire (ICPE, accessibilité des personnes à mobilité réduite, transport, potentiel solaire...).

Cette opération, pilotée par la Direction du développement durable et conduite en partenariat avec le CSTB, était ambitieuse à la fois par l'étendue et la diversité des portefeuilles concernés : bureaux, murs

d'exploitation, logistique et logements (pour ces deux dernières catégories, l'étude a concerné des actifs situés à la fois en France et en Allemagne).

La première étape a constitué en la collecte des informations relatives aux consommations d'énergies et d'eau, mais aussi aux émissions de carbone et aux éléments de sécurité environnementale (ICPE, accessibilité des personnes à mobilité réduite, transports,...) ainsi qu'aux caractéristiques techniques (types de façades, de toitures, nature et âge des équipements,...).

Dans un second temps, les principaux leviers d'amélioration des performances énergétiques ont été identifiés ainsi que les temps de retour sur investissement, en analysant de façon comparative des actifs par famille, via la mise au point d'un système de notation et benchmark. En tout, 11 familles d'actifs ont été caractérisées : Accor, Courtepaille, EDF, Quick, France Télécom, « autres bureaux », logistique, messagerie, activité, logements en France et logements en Allemagne.

Des opérations pilotes vont permettre de valider des hypothèses et de caractériser les travaux les plus efficaces et un « module acquisition » sera développé début 2010.

Une fois les résultats de la cartographie connus, des plans d'actions travaux seront élaborés pour l'ensemble du patrimoine de Foncière des Régions. La mise en place de tableaux de bord et d'indicateurs permettant le suivi de l'amélioration de la performance.

Outil dynamique d'analyse et de prospective, la cartographie est appelée à devenir un outil d'aide à la décision et un support des politiques de gestion et de travaux du groupe.

2.3.2. AMÉLIORER LES PERFORMANCES DU PATRIMOINE EXISTANT

Politique travaux : des actifs valorisés et un confort optimisé

Dans le cadre de ses programmes de travaux, Foncière des Régions s'est dotée d'une politique volontariste visant à améliorer la performance énergétique de son parc et à réduire les émissions de CO₂.

À l'occasion de chaque libération d'immeuble ou de réalisation de travaux, Foncière des Régions intègre les critères développement durable. Ainsi, les anciennes chaudières cèdent la place à des équipements à très basse consommation (recours au gaz, réseaux de chauffage urbain, géothermie...). De même, un certain nombre de réfections d'étanchéité de terrasses ont donné lieu à la réalisation de toitures végétalisées. L'accessibilité des personnes à mobilité réduite (PMR) ressort aujourd'hui comme une préoccupation forte tant du point de Foncière des Régions que des locataires.

L'analyse des solutions retenues se fait de façon pragmatique et en étroite collaboration avec le locataire, dans le respect d'objectifs de réduction de l'empreinte environnementale et des enveloppes budgétaires qui s'y rapportent.

Priorité aux économies d'énergies

Foncière des Régions mène plusieurs opérations de rénovations lourdes sur son patrimoine existant. Dans le cadre de ces travaux, l'entreprise applique à minima l'arrêté du 13 juin 2008.

C'est le cas de la complète rénovation de la Tour CB 21 à La Défense, immeuble de bureaux de 68 000 m² de surface utile acquise par Foncière des Régions en 2007. Grâce aux solutions techniques retenues et au changement de façade, le niveau de consommation de la tour diminuera de plus de 30%.

À Boulogne-Billancourt, Foncière des Régions a entamé fin 2009 la rénovation d'un immeuble de bureaux de 7 500 m² de surface utile. Là encore le remplacement de la totalité des équipements de chauffage, de climatisation et de ventilation, ainsi que le changement d'une partie de la façade, conduira à une baisse significative du niveau de consommation du bâtiment.

Ces deux rénovations s'inscrivant dans une démarche de certification HQE® Exploitation, complétée par une labellisation BREEAM pour la Tour CB 21.

2.3.3. UN DÉVELOPPEMENT CARACTÉRISÉ PAR LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

Allier qualité architecturale et performance environnementale

Agir sur le patrimoine et faire en sorte qu'il se caractérise par des notions de durabilité et de pérennité, nécessite d'intervenir le plus en amont possible dans sa

conception. C'est dans cet esprit que Foncière des Régions a choisi de se doter, en 2008, d'une entité spécialisée et dédiée aux opérations de développement : Foncière des Régions Développement. Constituée d'une quinzaine de professionnels, cette équipe conçoit, pilote et gère les opérations de développement et de restructuration, mixtes ou tertiaires uniquement, dans lesquelles Foncière des Régions agit en tant qu'investisseur ou co-investisseur.

La qualité environnementale est placée au cœur des opérations de développement par Foncière des Régions qui vise pour chacun d'eux la certification HQE®, BREEAM ou BBC.

Pour chaque opération, Foncière des Régions accorde une attention toute particulière :

- à l'intégration de l'immeuble dans son environnement
- au confort et la qualité des espaces de travail et de services proposés aux occupants
- à la durabilité de l'immeuble dans le temps et à son faible impact sur l'environnement.

Des projets innovants et exemplaires

Ainsi en 2008, Foncière des Régions a mené à son terme une opération de référence : la construction du nouveau siège mondial de Dassault Systèmes à Vélizy, un programme de 60 000 m² de bureaux répartis sur quatre immeubles, au sein d'un parc paysager. Cette opération constitue l'une des plus importantes réalisations tertiaires privées certifiées HQE®.

Autre opération exemplaire : Cœur d'Orly. Ce projet a pour ambition de constituer un important pôle économique du sud francilien à travers la création d'un nouveau quartier d'affaires à proximité immédiate de l'aéroport de Paris-Orly. L'objectif de Foncière des Régions, co-investisseur aux côtés d'Aéroports de Paris et d'Altea - Cogedim, est de faire de Cœur d'Orly un véritable espace de vie caractérisé par une dimension environnementale forte. La démarche développement durable sera ainsi mise en œuvre tant au niveau des immeubles que des espaces (voir zoom ci-contre).

Zoom Cœur d'Orly

Dès sa conception, Cœur d'Orly a été pensé pour répondre aux exigences des certifications HQE® et THPE®. Très vite, les partenaires ont souhaité aller plus loin et ont fait le choix de concevoir des bâtiments de bureaux répondant au label BBC-Effinergie® pour l'ensemble du quartier.

La construction du quartier est guidée par l'utilisation de techniques, matériaux et dispositifs propres à l'éco-conception et l'éco-construction.

Le niveau de performance requis est atteint grâce aux options et choix techniques suivants :

- surfaces de vitrage dimensionnées pour minimiser les déperditions thermiques
- isolation performante, puissance d'éclairage adaptée pour réduire les apports de chaleur interne et la consommation électrique
- récupération de chaleur sur l'air extrait des bureaux par la VMC, permettant une diminution des besoins en chauffage
- bâtiments rafraîchis grâce au réseau d'eau glacée géré par Aéroports de Paris sur la plate-forme aéroportuaire
- préchauffage de l'air neuf réalisé par le réseau de chaleur existant et assuré à terme par la géothermie
- confort climatique assuré dans les bâtiments par des ventilo-convecteurs à débit variable très basse consommation
- production d'eau chaude par panneaux solaires (environ 30% de couverture des besoins annuels)

En matière de chauffage, Cœur d'Orly bénéficiera de la géothermie. Le réseau sera alimenté grâce à deux forages à 1700 mètres de profondeur permettant de puiser de l'eau chaude dans le sous-sol. Cette eau alimentera ensuite le circuit de chauffage du site aéroportuaire.

Aujourd'hui engagées dans plusieurs des plus importantes opérations de développement et d'aménagement urbain, les équipes de Foncière des Régions travaillent également sur des opérations de rénovations lourdes menées sur le patrimoine Foncière des Régions en Ile de France et en Régions. Comme pour le neuf, chacune de ces opérations comporte un volet spécifique environnemental et développement durable, (économies d'énergies, traitement de l'eau, des déchets, intégration du bâtiment...).

2.4. IMPACT ENVIRONNEMENTAL : PRÉVENIR ET SÉCURISER

En poursuivant une politique de gestion des risques environnementaux dans le cadre de ses activités immobilières, Foncière des Régions s'assure de la meilleure prévention possible du risque environnemental, de la sécurisation des personnes et des biens, de la pérennité des immeubles, de la garantie d'acquisitions contrôlées et de cessions en bonne conformité réglementaire.

Le risque environnemental est différent selon le secteur concerné. Chaque société du groupe met en place une politique spécifique gérée par des spécialistes du risque environnemental, s'appuyant sur une veille réglementaire constamment mise à jour.

La démarche d'une maîtrise préventive du risque, impliquant le recensement des activités et des natures de risque environnemental et sanitaire, permet de garantir la conformité des immeubles et de planifier en temps utile les actions préventives et correctives à engager.

2.4.1. LES INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (I.C.P.E.)

Les ICPE ou « installations classées pour la protection de l'environnement » ont pour origine la loi du 19 juillet 1976, codifiée sous l'art. L511-1 et suivants du Code de l'Environnement et son décret d'application du 21 septembre 1977. Les activités concernées sont définies par une nomenclature qui les classe sous le régime de déclaration ou d'autorisation en fonction de la gravité des dangers ou inconvénients qu'elles peuvent générer. Cette nomenclature se décline en deux séries : la série des 1000 qui représente les substances et la série des 2000 qui concerne les activités.

Les installations classées relèvent en droit de la responsabilité de l'exploitant, lequel peut être soit le propriétaire, soit le locataire, selon l'activité ou l'équipement concerné et selon les clauses contractuelles des baux.

L'impact de la réglementation ICPE est différent selon la nature du bien immobilier : l'immeuble d'habitation est peu ou pas concerné ; l'entrepôt logistique représente généralement à lui seul une ICPE et en comporte en général plusieurs ; les ICPE des immeubles de bureaux concernent essentiellement certains de leurs équipements.

Les sites logistiques

Les entrepôts couverts de l'activité logistique qui abritent souvent plusieurs installations font l'objet de la rubrique 1510 afférente au stockage de matières combustibles et sont soumises à autorisation. Ces sites concernent différentes autres rubriques spécifiques au métier de la logistique, soumises selon leur importance au régime de l'autorisation ou de la déclaration. Le risque le plus important reste l'incendie.

À noter que les locaux d'activités, tels que CAP 18 ou CAP 19, ne constituent pas, sauf exception, des ICPE, du fait des installations de faible capacité qu'ils exploitent.

La filiale de Foncière des Régions, Foncière Europe Logistique, a mis en place un suivi mensuel de la conformité ICPE au regard des arrêtés préfectoraux. Chaque site logistique est analysé périodiquement en fonction des ICPE qu'il contient et des obligations réglementaires à respecter. Ce suivi intègre la réalisation d'audits de stocks et de conformité afin de vérifier la compatibilité des marchandises stockées avec les prescriptions préfectorales.

En 2009, en région lyonnaise, les deux sites de Corbas qui totalisent plus de 50 000 m² ont bénéficié de mises en conformité prenant en compte les activités des nouveaux locataires. En région parisienne, Foncière Europe Logistique a mis l'accent sur la sécurité incendie d'une majorité de sites logistiques.

Ainsi, la Brigade des Sapeurs Pompiers de Paris a effectué en 2009 un exercice incendie sur trois des grands sites du groupe : Eurostore Gennevilliers (65 000 m²), Pantin Citrail (151 000 m²) et Garonor Aulnay-sous-Bois (350 000 m²). Ces exercices ont été concluants et ont permis d'actualiser, en les réorganisant, leurs plans de prévention et de sensibiliser les locataires et les équipes de sécurité.

En 2009, le site du Parc de Saint Witz (6 bâtiments, 79 800 m²) a fait l'objet de la mise en place d'un *plan d'opération interne* définissant les mesures d'organisation et précisant les méthodes et moyens d'intervention en cas d'accident afin de protéger le personnel, les populations et l'environnement.

Les sites de Garonor (Aulnay-sous-Bois, Sénart et Cergy) bénéficient de programmes de mise en conformité et de mise en place de plans de prévention contre le risque d'incendie. En 2009, la conformité des trois sites de Cergy (les bâtiments 1bis, 7 et 8 totalisant 46 400 m²) a été validée par la préfecture. Quant au site de Sénart, qui comporte trois bâtiments pour 40 300 m², il a obtenu la validation de son autorisation d'exploiter complémentaire.

Garonor / Aulnay-sous-Bois, situé à proximité du pôle aéroportuaire de Roissy-Charles de Gaulle, et regroupe 30 bâtiments sur un terrain de 75 hectares a fait l'objet d'un suivi particulier en termes d'ICPE, avec notamment l'élaboration d'un *plan d'opération interne*.

Enfin, l'ensemble des sites logistiques soumis à autorisation a fait l'objet d'une campagne d'analyse du risque foudre conformément à l'arrêté « foudre » du 15 janvier 2008.

Les bureaux et sites tertiaires

Les ICPE du secteur tertiaire bureaux concernent certains de leurs équipements susceptibles de comporter des risques, du fait de leur fonctionnement, par les substances qu'ils contiennent ou les rejets qu'ils peuvent générer.

La plupart des ICPE des immeubles de bureaux sont classées sous le régime de la déclaration regroupant les installations de petite et moyenne importance, situées en dessous d'un seuil au-delà duquel l'activité relève de l'autorisation, régime plus complexe que l'on retrouve en logistique. Les installations soumises à déclaration présentent moins de risques que celles soumises à autorisation.

Les ICPE des immeubles de bureaux de Foncière des Régions relèvent principalement du régime de la déclaration et ont toutes été recensées. La meilleure des préventions effectuée par Foncière des Régions consiste en la mise en place et au bon suivi des contrats de

maintenance et de vérifications périodiques, dans le respect de la réglementation spécifique à chaque équipement.

La plupart des installations classées ICPE qu'on trouve dans les bureaux sont énumérées ci-après :

- installation de combustion (ICPE 2910)
- installation de refroidissement d'air à voie sèche type Dry Cooler (ICPE 2920)
- installation de refroidissement d'air à voie humide ou tours aéroréfrigérantes (ICPE 2921)
- ateliers de charge d'accumulateurs (ICPE 2925)
- transformateur électrique (ICPE 1180)
- équipements avec fréon ou gaz inhibiteur (ICPE 1185)
- dépôt de liquides inflammables (ICPE 1430)
- stockage en réservoirs manufacturés de liquides inflammables (ICPE 1432)
- installations de remplissage ou de distribution de liquides inflammables (ICPE 1434)

Ces ICPE se répartissent en fonction du portefeuille d'actifs :

- *immeubles de bureaux dont Foncière des Régions est propriétaire et exploitante* : les ICPE sont essentiellement les installations de refroidissement assujetties à la rubrique 2920 de la nomenclature
- *immeubles EDF pour lesquels le locataire (EDF) est exploitant des ICPE* : sur 34 sites, 31 sont sous déclaration ICPE (rubriques 1180, 1434, 2910, 2920, 2921) ; 4 sont sous autorisation (rubriques 2920 et 1180)
- *immeubles France Télécom pour lesquels le locataire (FT) est exploitant des ICPE* : le recensement exhaustif des ICPE a été effectué en 2009 par France Télécom, ce qui a permis à Foncière des Régions de bien mesurer les risques induits et de s'assurer du bon suivi des équipements concernés. Du fait de la technicité de ces immeubles, on y trouve l'ensemble des ICPE énumérés ci-avant
- *autres portefeuilles détenus par Foncière des Régions (sites Eiffage et ETDE)* : ces sites exploités par les locataires ne relèvent pas ou exceptionnellement du régime des ICPE, du fait de leurs activités spécifiques

Les ICPE des sites EDF et France Télécom sont gérées directement par les locataires, s'agissant d'équipements propres à leur activité. Foncière des Régions organise avec eux des actions de coordination et de contrôle, notamment par des réunions périodiques et des échanges d'informations.

Lors des acquisitions, Foncière des Régions vérifie systématiquement si le bien immobilier est en conformité réglementaire vis-à-vis de la réglementation des ICPE.

2.4.2. LES POLLUTIONS DE SOLS

Foncière des Régions, toujours attentive au risque de sols pollués, péril à la fois environnemental, sanitaire et financier, procède à des analyses historiques et documentaires sur les sites en cours d'acquisition. L'éventuelle contamination peut provenir de l'historique du site ou de ses activités actuelles. Il est alors nécessaire de chiffrer les responsabilités potentielles et évaluer les conséquences immobilières en fonction des utilisations actuelles ou futures des biens considérés.

Sont particulièrement recherchées les zones de stockages, les cuves et citernes enterrées, l'identification des déchets et des rejets gazeux, les infiltrations dans le sous-sol, etc. Les rapports d'analyse des sols sont examinés par des experts dûment choisis et, si cela s'avère nécessaire, des sondages complémentaires sont opérés afin de maîtriser le risque de pollution des sols.

Il est utile de connaître les mesures de réhabilitation éventuelles à mettre en œuvre pour permettre l'utilisation des sites sans danger pour les usagers et les riverains et d'envisager les dispositions adéquates en ce qui concerne la gestion et l'élimination des éventuelles terres polluées.

Ainsi, le portefeuille Eiffage avait fait l'objet lors de son acquisition en 2008 de l'examen de 129 sites, hiérarchisés en trois niveaux de risques : faible, moyen et élevé.

En 2009, Eiffage ayant souhaité connaître les incidences financières et environnementales des sites classés en niveau élevé et moyen, a demandé à Foncière des Régions de cibler son expertise sur 65 sites. Le bureau d'études ICF Environnement a été missionné et a réalisé les sondages et analyses complémentaires sur 39 sites répartis sur le territoire national et a effectué des études historiques et documentaires sur les autres sites. La fin de mission est prévue pour 2010.

Ces rapports ont été analysés par l'équipe spécialisée de Foncière des Régions, assistée d'un cabinet d'experts. Une classification en trois niveaux de risques a été établie. Certains sites à risque élevé ou à forte capacité

de revalorisation, ont bénéficié d'analyses de sols complémentaires, avec l'évaluation des coûts de dépollution ayant une incidence sur le prix d'acquisition.

2.4.3. LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Ces risques concernent à la fois l'environnement et l'urbanisme, ils impactent le bâti et ont une incidence sur la valorisation du bien immobilier et sur son éventuel redéveloppement.

Les risques naturels sont par définition les inondations, les mouvements de terrains, les séismes, les avalanches, les éruptions volcaniques,... Les risques technologiques sont les risques industriels, nucléaires, biologiques et ceux liés au transport des matières dangereuses.

La loi du 30 juillet 2003, relative à la prévention des risques naturels et technologiques, a instauré l'obligation à compter du 1^{er} juin 2006, pour le vendeur ou le bailleur, d'informer l'acquéreur ou le locataire, dans un état annexé à l'acte de vente ou au bail de location, de l'existence de ces risques pour tout bien immobilier.

Foncière des Régions a conclu un contrat annuel avec un cabinet parisien de géomètres experts pour la réalisation et la mise à jour des états des risques naturels et technologiques (ERNT). Ces derniers, complétés avec les cartes géographiques et les arrêtés préfectoraux, sont centralisés et classés par région et portefeuille immobilier. En phase d'acquisition, les ERNT sont analysés par les équipes de Foncière des Régions.

La durée de validité étant de 6 mois, ces états sont actualisés en tenant compte de cette échéance.

L'ensemble des immeubles du groupe est concerné, tant en phase locative qu'en phase de cession.

En 2008, 230 ERNT ont été réalisés, dont 155 pour le parc tertiaire et 75 pour le patrimoine logements. En 2009, le nombre d'ERNT réalisés et actualisés s'élève à près de 400.

2.4.4. L'AMIANTE

Foncière des Régions s'assure en permanence, sur l'ensemble de son patrimoine, du respect des obligations réglementaires concernant l'amiante.

La maîtrise du risque amiante passe par la bonne gestion des dossiers techniques amiante (DTA) obligatoires pour les immeubles bâtis dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997, conformément aux articles R1334-14 et suivants du Code de la santé publique.

En juin 2009, Foncière des Régions et trois de ses filiales ont décidé de recourir à un prestataire extérieur afin de gérer les DTA via une plateforme informatique externalisée avec accès internet sécurisé (respectivement Foncière des Régions pour les bureaux, Foncière Europe Logistique pour les sites logistiques et locaux d'activités et Foncière Développement Logements pour les actifs résidentiels). Cette gestion des DTA qui avait fait l'objet d'un test sur 43 immeubles EDF en 2008, est étendue en 2009 et 2010 à l'ensemble du patrimoine Foncière des Régions, dans le but de :

- accéder à l'information amiante en « 3 clics »
- mettre à niveau et homogénéiser tous les DTA
- déterminer pour chaque immeuble un plan d'action des opérations à engager
- faciliter l'exploitation des dossiers et leur mise à jour
- mettre à disposition des occupants des immeubles et des entreprises appelées à y travailler les documents nécessaires à leur information : DTA et fiche récapitulative, ainsi que les rapports de repérages
- disposer d'un centre d'aide capitalisant et mettant à jour l'information réglementaire
- mettre en place une surveillance des événements impactant la gestion des risques amiante en vue du déclenchement des opérations appropriées
- constituer un échéancier des travaux et des visites périodiques

À l'exception du portefeuille France Télécom, dont les DTA sont gérés directement par le locataire, le nombre des DTA intégrés dans la plateforme PROVEXI est de 364, dont 330 ont pu être analysés en 2009.

2.4.5. LES LÉGIONELLES

Les légionelles sont des bactéries aérobies, présentes dans les milieux naturels et dans certains réseaux d'eau chaude sanitaire et les circuits de refroidissements. Elles prolifèrent entre 20°C et 45°C. Cette bactérie peut entraîner, par inhalation de fines gouttelettes d'eau, une infection pulmonaire appelée légionellose, accompagnée d'un syndrome grippal, qui peut conduire à des cas graves.

Un des modes de contamination avéré est la dissémination dans l'atmosphère de légionelles par les installations de refroidissement d'air par voie humide appelées tours aéroréfrigérantes, fonctionnant sur le principe de la pulvérisation de l'eau dans l'air.

Ces installations sont soumises au régime d'autorisation ou de déclaration, conformément au décret 2004-1331 du 1^{er} décembre 2004, classées dans la nomenclature ICPE sous le numéro 2921. Les exploitants sont tenus d'effectuer leur déclaration auprès du Préfet de département. Le recensement est tenu à jour par les DRIRE.

La maîtrise du risque consiste à assurer le bon entretien des installations et leur surveillance. Foncière des Régions s'assure, à l'aide de contrats de maintenance adaptés, du suivi sanitaire des équipements avec analyses périodiques. Mais depuis ces dernières années, a été mise en place une politique de réduction du nombre des tours aéroréfrigérantes, en les remplaçant lorsque celles-ci arrivent en fin de cycle, par des systèmes par voie sèche, sans pulvérisation d'eau, supprimant ainsi le risque de légionellose.

Accompagnant l'évolution du patrimoine, un inventaire des tours aéroréfrigérantes est régulièrement mis à jour. En 2009, à l'exception des portefeuilles France Télécom et EDF, dont les installations ICPE sont de la responsabilité des locataires, en leur qualité d'exploitants, on dénombre 7 sites avec tours aéroréfrigérantes. À noter que Foncière des Régions n'est exploitante que de deux de ces tours, les autres sites restant sous la responsabilité du locataire ou du syndicat des parties communes.

2.4.6. LE PCB OU PYRALÈNE

Les PCB, plus communément appelés pyralène, sont des liquides utilisés comme diélectriques dans certains transformateurs, en raison de leurs propriétés d'isolant électrique et de leur faible inflammabilité. Malgré ces qualités, les PCB présentent le défaut d'être non biodégradables et de former en cas d'incendie, des composés toxiques comme la dioxine.

Le décret du 18 janvier 2001 prescrit un calendrier national d'élimination qui doit s'achever au plus tard le 31 décembre 2010. Le plan mis en place par l'arrêté du 26 février 2003 impose la décontamination et

l'élimination des transformateurs contenant des PCB selon des échéances en rapport avec la date de fabrication de l'appareil.

Foncière des Régions respecte ces obligations réglementaires et procède à des recensements par portefeuille dans le but de supprimer ces transformateurs au PCB. Les locataires France Télécom et EDF se sont engagés à démanteler à leur charge et dans les délais, tous les transformateurs au PCB restants.

Sur les autres portefeuilles de Foncière des Régions, tous les transformateurs au PCB ont été supprimés et remplacés.

2.4.7. LE PLOMB

Le plomb est dangereux pour l'homme par ingestion et dans une moindre mesure par inhalation. La césure, composé issu du plomb, a été longtemps utilisée dans la fabrication des peintures en raison de ses qualités hydrofuges et anti-fongicides. La césure a été interdite dans les peintures depuis le 1^{er} janvier 1949, mais certaines peintures au plomb sont encore présentes dans l'habitat ancien. Considérant que la peinture au plomb ne présente un danger que si elle est dégradée, les enfants sont la population la plus exposée.

Le diagnostic plomb est un Constat du Risque d'Exposition au Plomb, dénommé communément « CREP ». Il est obligatoire en cas de vente, dans les parties privatives des immeubles d'habitations construits avant le 1^{er} janvier 1949, et depuis le 12 août 2008, il a été étendu aux locations de logements et aux parties communes des immeubles collectifs.

Foncière des Régions a recensé ses immeubles concernés, y compris les immeubles « mixtes » contenant logements et bureaux. Les immeubles Haussmanniens, antérieurs à 1949 sont les plus susceptibles de contenir des peintures au plomb.

Chaque acquisition d'immeubles de ce type étant accompagnée des « CREP » correspondants, la maîtrise du risque plomb consiste en l'analyse détaillée des diagnostics et le lancement d'un nouveau repérage en cas de doute. La filiale de Foncière des Régions, Foncière Développement Logements, a mis en place une procédure en vue de supprimer le risque plomb dans ses logements en exploitation concernés par ce

risque, ainsi qu'avant chaque relocation. Les actions consistent principalement en travaux de déplombage ou de recouvrement, avec suivi des déchets et contrôle après travaux.

2.4.8. LE DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE (DPE)

Dans le cadre de la politique européenne pour l'économie d'énergie des bâtiments, le DPE (Diagnostic de Performance Énergétique) a été institué par la loi du 9 décembre 2004 de simplification du droit. Il s'agit d'un document qui présente la quantité d'énergie effectivement consommée ou estimée pour une utilisation standardisée du bâtiment ou de la partie de bâtiment et une classification en fonction de valeurs de référence.

Obligatoire en cas de vente (tertiaire et résidentiel) depuis le 1^{er} novembre 2006, le diagnostic de performance énergétique n'a qu'une valeur informative. Il permet cependant au candidat acquéreur d'être informé sur les caractéristiques thermiques du bien qu'il souhaite acheter et sur ses consommations d'énergie, et d'être sensibilisé à la lutte contre l'effet de serre par les "étiquettes énergie" graduées de A à G pour le logement et jusqu'à I pour le tertiaire.

En locatif, il n'est obligatoire qu'en secteur résidentiel et n'a pas encore été imposé pour le tertiaire.

Un des objectifs de Foncière des Régions est d'optimiser la gestion de ses biens en utilisant les résultats des DPE, avec mise en place d'une cartographie des valeurs énergétiques (consommations) et des émissions de CO₂ ou gaz à effet de serre (GES) par type d'immeuble et par type de patrimoine. Ceci est réalisé systématiquement lors des acquisitions d'immeubles.

Sur l'exercice 2009, le nombre de DPE réalisés pour le secteur résidentiel est de 1240, tandis que 300 ont été réalisés pour le secteur tertiaire. Pour le résidentiel, le DPE est effectué à l'unité logement, tandis que pour les bureaux, le DPE est le plus souvent réalisé pour l'immeuble entier ou pour des parties d'immeuble.

Les premières campagnes de DPE réalisées sur cette partie de notre patrimoine montrent globalement qu'une majorité des actifs tertiaires se situe dans la catégorie des lettres D à F et plus généralement entre A

et F. Les notations concernant les émissions de CO₂ sont en règle générale plus favorables que celles attribuées au titre des consommations d'énergie. Cette observation est vérifiée sur les actifs de bureaux et de façon plus sensible sur la logistique, où les notes G, H et I sont très exceptionnelles. Pour le logement, en revanche, ce sont les notes de consommation qui profitent de meilleures appréciations que les émissions carbone.

Les travaux qui ont été menés dans le cadre de la réalisation de la cartographie énergétique ont utilisé pour partie les DPE, en particulier pour les logements.

2.4.9. TERMITES (ÉTATS PARASITAIRES)

La loi n° 99-471 – dite loi termites – du 8 juin 1999 a institué la protection des acquéreurs et propriétaires d'immeubles contre les termites et autres insectes xylophages, avec obligation de déclarer la présence de termites lorsque celle-ci est connue.

Le Code de la construction et de l'habitation (articles L133-1 à L133-5 et R133-1 à R133-8) définit les conditions dans lesquelles la prévention et la lutte contre les termites et les autres insectes xylophages sont organisées par les pouvoirs publics en vue de protéger les bâtiments.

Afin de donner à l'acquéreur d'un bien situé en zone contaminée (délimitée par arrêté préfectoral) une information complète et précise sur l'état réel de celui-ci, le vendeur d'un immeuble bâti situé dans une telle zone doit annexer à la promesse de vente ou à défaut, à l'acte authentique un état du bâtiment relatif à la présence de termites, établi depuis moins de six mois à la date de la promesse et de l'acte authentique.

Lors de ses cessions, Foncière des Régions prévoit systématiquement la réalisation ou l'actualisation des états parasitaires dans les zones concernées. En 2009, il y a eu 170 états parasitaires de réalisés ou d'actualisés dans le tertiaire, et 560 dans le résidentiel (unités logements). Il n'y a pas eu à déclarer de cas d'infection.

* Contrairement aux années précédentes, ne sont ici pas pris en compte dans les effectifs allemands, les apprentis, étudiants et retraités.

2.5. UNE POLITIQUE RESSOURCES HUMAINES AXÉE SUR L'ESPRIT D'ENTREPRISE ET L'OUVERTURE

Foncière des Régions est implantée en France, en Allemagne et en Italie.

Les effectifs de l'entreprise ont légèrement baissé en 2009, passant de 838 à 809 collaborateurs.*

Une année 2009 structurante

En raison de la crise économique, on constate une légère contraction des effectifs sur l'ensemble des 3 pays où Foncière des Régions est présente due pour l'essentiel au non remplacement de certains départs et à la baisse du nombre de recrutements effectués.

Cette période de « transition » a été l'occasion pour le groupe de renforcer ses pratiques de formation, de développer plus encore le professionnalisme et le dynamisme des équipes.

Elle aura aussi donné lieu à un dialogue social riche et intense, au maintien d'une politique de rémunération ambitieuse et à l'accroissement de notre engagement social et sociétal.

2.5.1 FRANCE

1. Accompagner l'évolution du groupe

a. Vers une stabilité des effectifs

L'année 2009 a marqué une pause dans la croissance des effectifs du groupe. En effet, le rythme en matière de recrutement a été moins soutenu que les années précédentes et dans le même temps, le rythme des départs s'est fortement ralenti (23 départs en 2009 contre 40 en 2008).

Au total, 15 personnes ont été recrutées, dont 3 en CDI, pour renforcer principalement les équipes opérationnelles. En 2009, 90% des personnes bénéficiant d'un CDD ont fait l'objet d'une proposition de passage en CDI.

De nombreux recrutements décidés fin 2009 seront concrétisés au cours du 1^{er} semestre 2010.

Au 31 décembre 2009, l'effectif en France pour Foncière des Régions et ses filiales qui constituent l'UES Foncière des Régions était de 337 personnes. Il convient de noter que bien que Foncière Développement Logements ne soit plus consolidée, les effectifs de cette société sont toujours pris en compte dans l'Unité Économique et Sociale de Foncière des Régions

Effectif total France

2007	2008	2009
349	362	337

Répartition des collaborateurs par statut et sexe

	Total	%	H	F
Cadres	217	65%	127	90
Agents de Maîtrise	82	24%	23	59
Employés	23	7%	5	18
Agents d'immeuble	15	4%	4	11
	337	100%	159	178

Répartition des collaborateurs par sexe

Femmes	53%
Hommes	47%
	100%

Répartition des salariés par types de contrats de travail

CDI	96%
CDD	4%
	100%

Malgré une très légère augmentation du nombre de CDD en 2009, le nombre des CDI pour Foncière des Régions et de ses filiales reste très élevé.

Il s'agit là d'une volonté de fidéliser le personnel et de pérenniser des emplois à long terme.

b. Développer le professionnalisme et le dynamisme des équipes

La formation : un développement continu des compétences

Le plan de formation sert les objectifs stratégiques de Foncière des Régions en aidant les hommes et les femmes qui la composent à s'adapter en permanence aux évolutions.

La politique de formation exprime la volonté de Foncière des Régions d'engager l'ensemble de ses collaborateurs à maintenir, développer et renforcer les différents savoir-faire du groupe. Il s'agit de répondre aux évolutions de l'environnement immobilier en améliorant toujours plus la maîtrise de nos compétences.

Cette politique de formation s'inscrit dans la durée et vise à assurer :

- la rentabilité des activités économiques du groupe
- la satisfaction des clients et des actionnaires
- l'implication et la professionnalisation du personnel
- l'adaptation avec un environnement en pleine mutation

En 2009, l'effort de formation a représenté plus de 3,10% de la masse salariale, dispensé sur 804 journées, soit 5 625 heures de formation.

Au total, 433 actions de formation ont été dispensées, ce qui représente environ 2,5 journées en moyenne par personne concernée.

230 collaborateurs ont suivi au moins une action de formation en 2009, soit plus de 66% des effectifs.

Statut	Stagiaires	%
Employés	19	8%
Agents de maîtrise	51	22%
Cadres	160	70%
Total	230	100%

Le bilan qualitatif

Au cours de l'année 2009, de nombreuses actions de formation ont été dispensées en inter-entreprise et en interne.

6 axes de professionnalisation ont été définis et déployés :

Axe 1 : Professionnaliser les métiers du groupe

- renforcer l'expertise dans nos métiers
- s'adapter à notre environnement
- intégrer un service client (investisseurs, locataires, exploitants, fonctionnels)
- tenir compte de la concurrence

Axe 2 : Développer des compétences managériales

- responsabiliser les managers (gestion des ressources et des projets)

Axe 3 : Accroître l'efficacité professionnelle et personnelle

- augmenter la productivité et optimiser la gestion du temps

Axe 4 : Renforcer la performance des outils

- optimiser les outils internes & maîtriser les logiciels bureautiques
- préparer et anticiper la migration du nouveau Système d'Informations (FEDER)

Axe 5 : Poursuivre l'internationalisation des échanges à l'égard de nos clients, de nos confrères et partenaires

Axe 6 : Former les collaborateurs à la sécurité des personnes

Les actions de formation ont visé essentiellement l'adaptation des compétences des collaborateurs au poste de travail. Toutefois, on note que des formations axées sur la « reconversion professionnelle » ont permis à des collaborateurs d'être accompagnés dans leurs parcours de mobilité professionnelle. Les actions de formation transverses ont permis aux collaborateurs de partager et d'avoir une représentation commune d'une problématique métier.

Au cours de l'année 2009, nous avons renforcé la mise en œuvre d'actions de formations internes. Ces actions ont permis aux experts internes d'assurer une fonction pédagogique auprès de leurs collègues. Il est prévu de poursuivre et d'accroître ce dispositif au cours de l'année 2010.

Préparer le management de demain

Des cycles de formation ambitieux et mobilisateurs

Foncière des Régions a mis en place depuis 3 ans deux cycles de formation intensifs et novateurs à destination de plusieurs collaborateurs. Ces programmes allient

renforcement des savoir-faire, ouverture vers les connaissances des métiers du groupe, perfectionnement managérial et travail en équipe. « FDR Découverte », composé de collaborateurs « juniors » et « FDR Université », composé de collaborateurs « expérimentés », suivent un rythme de deux jours de formation tous les deux mois, sur une période d'un an et demi.

Ces programmes de formation favorisent la prise de recul, la réflexion sur de nouvelles problématiques et la mise en perspective de la vision professionnelle que peuvent avoir les participants. De plus, le partage d'expériences et le travail de groupe lors des différentes sessions renforcent la culture de l'entreprise à l'échelle européenne.

Une nouvelle promotion FDR Découverte composée de 13 collaborateurs a débuté en mars 2009. Ce programme prendra fin par un voyage d'études en septembre 2010.

Favoriser la mobilité interne

2007	2008	2009
8	23	21

Foncière des Régions a choisi d'encourager et d'accompagner la mobilité interne (professionnelle et/ou géographique). Les postes à pourvoir au sein des sociétés du groupe sont systématiquement diffusés dans un premier temps en interne au moyen de l'intranet Sesame.

Au cours de l'année 2009, 21 personnes ont bénéficié de mobilités internes, soit environ 6% des effectifs.

Un accompagnement spécifique et adapté à chaque cas est organisé par la DRH (formations, entrevue avec la DRH 3 mois après la prise de poste, etc.). Ce mécanisme est une source supplémentaire de motivation, d'implication et d'ouverture pour les collaborateurs.

Intégration des jeunes

Foncière des Régions s'engage dans un partenariat avec deux Lycées

Depuis 2008, Foncière des Régions est engagée dans le dispositif « Lycée expérimental », développé par Sciences Po. Paris. Un partenariat avec deux lycées, le

lycée Louise Michel en Seine Saint Denis et le lycée Blaise Pascal en Moselle, a été mis en place et se poursuit actuellement. La Direction des Ressources Humaines participe activement à cette démarche sociétale basée sur le volontariat et le mécénat de compétences. Ainsi, 5 jeunes issus de ces lycées ont été accueillis au sein de Foncière des Régions, 1 en stage école et 4 dans le cadre d'un job d'été.

Par ailleurs, les élèves ont pu bénéficier de présentations RH adaptées à leurs besoins. Les équipes de Foncière des Régions se sont rendues dans les établissements pour animer des ateliers CV et préparer les lycéens et étudiants à l'exercice des entretiens d'embauche.

Pour plus d'informations sur cette démarche, se reporter à la page 118 (§ 2.6.4).

Foncière des Régions « recrute » des étudiants

Stages écoles

Convaincue de l'importance d'une première expérience professionnelle dans le cadre des études, Foncière des Régions souhaite développer ses offres de stages conventionnés ou de contrats en alternance.

Encadrés par des collaborateurs expérimentés, les étudiants sont très vite intégrés et participent pleinement à l'activité de l'entreprise. Véritable soutien au manager, le recours à des stagiaires ou apprentis permet d'obtenir un appui mais aussi une nouvelle dynamique au sein des équipes.

Au cours de l'année 2010, dans le cadre d'une prochaine démarche de politique « relations écoles », Foncière des Régions travaillera à la mise en place de partenariats avec plusieurs écoles ou formations liées aux différents métiers du groupe.

Jobs d'été

Au cours de l'été 2009, 21 jeunes étudiants ont été accueillis pour exercer un « job d'été ». Il s'agit pour ces jeunes de réaliser des tâches administratives variées et de renforcer les effectifs en période estivale.

Plusieurs étudiants, issus des lycées avec lesquels nous sommes en relation dans le cadre de « PASSERELLE », et jeunes handicapés ont été recrutés.

c. De nombreux outils au service du développement personnel et des performances collectives

Entretiens Annuels d'Évaluation et de Développement (EAED)

Les Entretiens Annuels d'Évaluation et de Développement ont pour objectif de créer une fois par an un moment privilégié de discussion entre le manager et son/ses collaborateur(s). Cet entretien permet de réaliser une évaluation des résultats individuels au titre de l'année passée et de fixer les objectifs de l'année qui s'annonce, tout en appréciant la mise en œuvre des compétences techniques et managériales requises. Ce moment est aussi l'occasion pour le collaborateur de faire part de ses souhaits d'évolution et de ses attentes en matière de formation, demandes qui viendront nourrir le plan de formation.

Pour cette 3^e campagne d'entretiens, le taux de retour s'est élevé à 98% pour 2009, contre 91% en 2008.

People Review

La People Review est un exercice collectif de gestion des carrières. Il consiste notamment à identifier les compétences, anticiper les évolutions professionnelles, déterminer les besoins en formation des collaborateurs d'un même métier. Véritable outil de gestion et d'anticipation des carrières, ces réunions s'inscrivent pleinement dans l'axe stratégique de Foncière des Régions en matière de Ressources Humaines.

Ces réunions ont permis de mettre en avant les expertises métiers, la concrétisation de mobilités professionnelles mais aussi l'adaptation des compétences à l'environnement immobilier et des postes de développement pour de nombreux collaborateurs.

À fin 2009, tous les métiers du groupe ont bénéficié d'une people review.

2. Ouverture et dialogue social

a. De nouvelles avancées sociales : signatures de nombreux accords d'entreprise

2009 a été une année riche en matière sociale avec la signature par l'ensemble des partenaires sociaux de trois nouveaux accords.

Accord relatif à la Gestion Prévisionnelle des Emplois et des Compétences (GPEC)

La Direction de Foncière des Régions et les délégués syndicaux ont signé en octobre 2009 un accord sur la GPEC au sein du groupe.

Les discussions se sont inscrites dans une volonté de progrès social, notamment sur les problématiques suivantes :

- comment améliorer l'information et la connaissance du personnel et de ses représentants sur la stratégie de l'entreprise et l'évolution de ses métiers
- comment accompagner au mieux socialement toutes les évolutions de l'entreprise
- comment gérer au mieux les carrières des collaborateurs et les inscrire dans une dynamique de progrès

Les parties ont donc orienté les termes de l'accord en faveur d'un cadre et d'objectifs ambitieux au sujet de l'évolution de nos différents métiers et ses conséquences sur l'emploi, mais aussi en matière de gestion des carrières et de mobilité professionnelle.

Plusieurs outils ont été prévus et notamment la mise en place d'une commission de suivi de l'évolution de l'emploi, composée de partenaires sociaux et de membres de la Direction des Ressources Humaines. Elle aura pour mission de veiller à la bonne application de cet accord.

Accord relatif à l'emploi des seniors

La Direction de Foncière des Régions et les délégués syndicaux ont lancé début 2008, à l'occasion des négociations sur la GPEC, des discussions sur la place des seniors au sein du groupe. Un accord spécifique « Emploi des seniors » a été signé le 21 octobre 2009.

Considérant que la performance de l'entreprise repose sur l'équilibre général des âges et notamment la

capacité des salariés dits « seniors » à accompagner dans leur mission les collaborateurs plus jeunes, Foncière des Régions et les délégués syndicaux ont prévu la mise en place de mesures ambitieuses en faveur de l'emploi des seniors.

L'accord prévoit notamment :

- l'anticipation de l'évolution des carrières professionnelles
- l'amélioration des conditions de travail et de la prévention de la pénibilité
- la transmission des savoirs et des compétences et le tutorat

Outre les outils prévus (monitorat, passage à temps partiel, ...), une Commission « Emploi des seniors », composée de partenaires sociaux et de membres de la Direction des Ressources Humaines, sera chargée d'analyser l'impact du dispositif mis en place.

Accord sur la prévention et la lutte contre le stress au travail

La prévention du stress au travail est considérée comme une priorité par la Direction de Foncière des Régions et les représentants du personnel.

Un groupe de travail composé de représentants du personnel et de la Direction des Ressources Humaines a été créé. Au terme de ses réflexions, un accord sur la prévention et la lutte contre le stress au travail a été signé en octobre 2009.

L'entreprise s'engage à mettre en œuvre des actions préventives et volontaristes, conditions de réussite d'une démarche de prévention collective du stress.

Plusieurs outils ont été prévus et notamment la mise en place d'une commission de prévention et lutte contre le stress composée de partenaires sociaux et de collaborateurs. Elle est chargée d'offrir écoute et conseils à tout salarié qui en exprimerait le besoin et de proposer le cas échéant des axes d'amélioration.

b. Un engagement fort en faveur des handicapés

En 2009, Foncière des Régions a placé l'accueil des salariés handicapés parmi ses priorités en matière de Ressources Humaines.

Plusieurs stages ou jobs d'été ont ainsi été pourvus par des personnes handicapées. L'entreprise, qui ouvre la quasi-totalité de ses postes aux personnes handicapées, a également participé à des actions de sensibilisation locales et nationales (« 1 jour, 1 métier en action », job dating avec la Région Lorraine et le département de la Moselle).

c. Sécurité

En étroite collaboration avec le CHSCT (Comité d'Hygiène, de Sécurité et des Conditions de Travail), les actions de formation et de sensibilisation engagées en 2008 sur la sécurité à destination du personnel se sont poursuivies :

- 40 personnes ont suivi des formations Secourisme Sauveteur du Travail réalisées par les équipes de la Croix Rouge à Paris et Metz. De nouvelles actions seront réalisées en 2010
- 35 personnes ont suivi des actions de formation « intervenir sur un début d'incendie ». Au total, sur 2008 et 2009, 81 personnes auront été formées
- Sur 2008 et 2009, l'ensemble du personnel a été sensibilisé aux modalités d'évacuation des locaux en cas d'incendie

d. Diversité et égalité professionnelle

La Direction des Ressources Humaines s'engage fortement pour lutter contre toutes formes de discriminations au sein du groupe. Pour cela, elle s'appuie et fait respecter la législation qui garantit une égalité de traitement en interne, entre tous les collaborateurs, et en externe, lors des processus de recrutement par exemple. Toute politique luttant contre les discriminations suppose également d'agir sur les cultures professionnelles, la prise de conscience et les valeurs à l'intérieur du groupe, et de contrer les logiques discriminatoires.

Tout au long de l'année 2009, la Direction et les partenaires sociaux ont entamé des discussions avec pour objectif d'aboutir en 2010 à un accord sur les thèmes suivants :

- mesures favorisant la parentalité
- égalité professionnelle hommes / femmes
- l'emploi des seniors.

Dans ce cadre, Foncière des Régions a engagé une réflexion quant à son processus de recrutement en vue de diversifier davantage son sourcing et d'assurer un

maximum d'objectivité à toutes les étapes du recrutement. Cette année, Foncière des Régions a aussi choisi de participer à l'expérimentation du CV anonyme initiée par le Gouvernement.

3. Partager les performances

Foncière des Régions a mis en place, depuis plusieurs années, un ensemble de mesures financières qui permettent à tous les collaborateurs d'être associés au développement et à la croissance de la société et de développer leur implication personnelle.

Pour le personnel, la stratégie de rémunération est fondée sur une politique salariale dynamique pour la partie fixe, à laquelle s'ajoute une part variable individuelle fondée sur le professionnalisme, les performances et le potentiel de chacun.

a. La politique de rémunération des dirigeants et mandataires sociaux

En 2009 a été engagée une refonte totale du dispositif de rémunération des dirigeants et mandataires sociaux du groupe. Le Comité des rémunérations a initié un principe de benchmarks réguliers s'assurant de la cohérence des rémunérations avec le marché.

Par ailleurs, l'attribution des parts variables 2009 a été soumise à des objectifs liés d'une part à la limitation du taux d'endettement, d'autre part à l'atteinte de critères opérationnels précis et individuels.

L'attribution définitive de cette part variable était conditionnée par l'atteinte d'un objectif de cash flow fixé par le Conseil de surveillance. Un upside versé en actions de performance Foncière des Régions a pu également être versé en cas de dépassement des objectifs fixés.

Enfin, un intéressement long terme viendra compléter ces deux premières composantes de la rémunération.

b. Les actions gratuites

L'Assemblée Générale du 16 mai 2008 a autorisé l'attribution d'actions gratuites à certains collaborateurs de Foncière des Régions et ses filiales. Le nombre total d'actions ordinaires susceptibles d'être attribuées gratuitement ne pourra représenter plus de 0,5% du capital social de Foncière des Régions.

Pour la seconde année consécutive, certains collaborateurs Italiens et Allemands se sont vus attribuer des actions gratuites. Afin d'adapter les conditions d'attribution aux spécificités de chaque pays, et compte tenu notamment des régimes fiscaux applicables, les règles suivantes ont été retenues :

- en France, l'attribution des actions gratuites du plan 2009 sera définitive au terme d'une période d'acquisition d'une durée de trois ans, qui commence à courir à compter de la décision d'attribution, soit jusqu'au 20 novembre 2012. Le période minimale de détention est fixée à deux ans
- la décision d'attribution des actions gratuites aux membres du Directoire et aux mandataires sociaux a été repoussée en février 2010, date permettant au Comité des rémunérations de décider de cette attribution en fonction des performances réalisées sur l'année 2009
- attribution d'actions gratuites définitives en 2009 au titre de l'année 2006, après une période d'acquisition de trois ans

Au titre du plan d'attribution d'actions pour l'année 2006, 18 200 actions gratuites ont été attribuées de façon définitive dont :

- membres du Directoire : 4 500
- autres membres du personnel : 13 700
- en Allemagne et Italie, l'attribution des actions du plan 2009 sera définitive au terme d'une période d'acquisition d'une durée de quatre ans qui commence à courir à compter de la décision d'attribution, soit jusqu'au 20 novembre 2013. Il n'y a pas de période minimale de détention dans ces 2 pays

Les critères d'attribution sont principalement liés à la performance et au potentiel.

Au titre de l'année 2009, un total de 43 808 actions gratuites ont été ainsi attribuées dont :

- dix premiers attributaires : 8 865

Sur la base des effectifs présents au 31 décembre 2009, 136 908 titres sont exerçables.

		Actions gratuites 2007	Actions gratuites 2008	Actions gratuites 2009	Total
Christophe	Kullmann	2 500	3 500	0	6 000
Olivier	Estève	1 500	1 500	0	3 000
Yan	Perchet	1 500	2 000	0	3 500
Denis	Moscovici	1 000	1 500	0	2 500
Aldo	Mazzocco	5 000	1 500	0	6 500
Total		11 500	10 000	0	21 500

c. Intéressement, épargne salariale et actionnariat salarié

Les dispositifs d'épargne salariale sont généralisés au sein du groupe Foncière des Régions. Ils permettent aux salariés de partager la croissance de l'entreprise et l'amélioration de sa rentabilité.

L'accord d'intéressement signé en 2007 pour l'ensemble des salariés attachés aux sociétés qui composent l'Unité Economique et Sociale Foncière des Régions a été mis en œuvre pour la deuxième année en 2009 sur la base des résultats de l'année 2008. La masse distribuable, soit 1% du cash flow courant consolidé avant impôt de

Foncière des Régions, est plafonnée à titre collectif à 11,5% de la masse salariale brute sociale 2008, et à titre individuel à 7 500 €.

Compte tenu des conditions d'ancienneté de 3 mois imposées par l'accord d'intéressement en vigueur, 391 salariés sont entrés dans le champ d'application, représentant 341 bénéficiaires équivalent temps plein.

L'intéressement moyen a représenté 10,06% d'un salaire annuel moyen, et demeure quasiment constant par rapport à l'intéressement moyen 2007 versé en juin 2008. Il s'élève à 6 100 € en moyenne par personne.

d. Plan d'Épargne Groupe et abondement

Afin d'associer davantage le personnel aux avantages liés à l'épargne salariale et de lui permettre d'optimiser ses placements, les salariés qui perçoivent leur intéressement ont la possibilité d'en verser tout ou partie sur le Plan d'Épargne Groupe (PEG). Tout versement sur ce PEG fait l'objet d'un abondement à hauteur de 100% de la somme épargnée dans la limite de 2 000 €.

Chaque salarié a la faculté de placer sa prime d'intéressement sur les supports de son choix : fonds communs de placement gérés par BNP Paribas et / ou titres Foncière des Régions dans le cadre d'augmentations de capital réservées, avec une décote de 15%.

Année 2009	Bénéficiaires Intéressement	Nombre d'épargnants	% par rapport à l'effectif	Versements globaux Intéressement + abondement	Versements individuels moyens
Cadres	245	210	85,71%	1 340 376,88	6 382,75
Employés – Agents de maîtrise	146	88	60,27%	402 794,45	4 577,21
Total	391	298	76,21%	1 743 171,33	5 849,57

2.5.2 ALLEMAGNE

Immeo Wohnen est la société allemande gestionnaire du parc de logements de Foncière Développement Logements et des actifs logistiques détenus par Foncière Europe Logistique en Allemagne. L'entreprise a intégré le périmètre de Foncière des Régions fin 2006.

Au 31 décembre 2009, les effectifs d'Immeo Wohnen s'élevaient à 334 personnes*.

1. Les effectifs

Mouvements de personnel

Les effectifs d'Immeo Wohnen sont restés stables en 2009 par rapport à 2008 (334 contre 336).

Cadres	6	2%
Employés	328	98%
TOTAL	334	100%

L'année 2009 a été marquée par d'importants mouvements de personnel.

Ainsi, on note :

- 37 arrivées
- 39 départs

Formation

Journées de formation :	190
Nombre de participants :	117
Nombre de formations :	68
Participants aux cours de langues :	38
Jeunes en formation professionnelle :	13

En 2009 comme pour les années précédentes, l'accent a été mis sur le développement des compétences métiers et les formations linguistiques (français et anglais).

Au cours de ces derniers mois, c'est l'amélioration de la « relation client » qui a été placée en tête des priorités en matière de formation.

2. Cultiver l'ouverture et le dynamisme

Dialogue social

En 2009, la Commission économique du Comité d'Entreprise est intervenue à plusieurs reprises pour présenter aux collaborateurs d'Immeo Wohnen des points réguliers sur le contexte économique de l'entreprise et les questions budgétaires.

Parallèlement aux échanges habituels entre les Ressources Humaines et le Comité d'Entreprise, des réunions ont lieu périodiquement. Partenaires sociaux et

* Contrairement aux années précédentes ne sont ici pas pris en compte les apprentis, étudiants et retraités.

direction se retrouvent ainsi une semaine sur deux pour une discussion ouverte sur des sujets multiples.

En outre, un groupe de travail ayant pour mission d'examiner et d'améliorer les accords d'entreprise a été créé.

Santé au travail

Immeo Wohnen affiche un taux d'absentéisme faible : 3%.

Malgré ce résultat positif, l'entreprise continue à s'engager plus encore pour améliorer ces résultats. Plusieurs actions de sensibilisation ont été lancées en 2009 (lutte contre le tabagisme, promotion du sport au sein de l'entreprise, etc.)

Communication interne

Fidèle à sa culture d'entreprise, Immeo Wohnen a organisé plusieurs manifestations en 2009 pour renforcer l'esprit d'équipe et la motivation de l'ensemble des collaborateurs :

- Convention annuelle des managers
- 2^e Conférence 50 + Lancée en 2008, cette démarche de changement et de progrès (comment faire évoluer l'entreprise autour du chiffre 50) s'est poursuivie en 2009. Elle a permis à plus d'une centaine de participants de se retrouver pour échanger sur les projets en cours et la stratégie d'entreprise
- Réunions trimestrielles d'information pour l'encadrement
- Course à pieds organisée par l'entreprise dans les rues de Duisbourg

3. Partager les performances

Politique de rémunération

En 2009, toutes les rémunérations ont été réajustées conformément à la convention collective sectorielle en vigueur. Parallèlement, l'indexation de certains groupes de rémunération a été décidée en accord avec le Comité d'Entreprise.

Le régime de bonification pour les cadres a été aligné sur les nouveaux objectifs définis en 2009. En fonction

des responsabilités exercées et des performances réalisées, le collaborateur concerné bénéficie d'une part variable qui peut représenter de 20 à 50% de la rémunération annuelle fixe.

Actions gratuites

En fonction de critères de responsabilités et de performances, plusieurs salariés allemands ont pu cette année encore bénéficier du programme d'actions gratuites mis en place par Foncière des Régions. Il a été décidé d'inclure également dans les bénéficiaires, de jeunes collaborateurs ayant affiché un haut niveau de performance tout au long de l'année 2009.

Au total, 59 collaborateurs allemands ont bénéficié en 2009 de ces actions gratuites Foncière des Régions.

2.5.3 ITALIE

Beni Stabili est la filiale italienne de Foncière des Régions. Détenu à 68% par Foncière des Régions, Beni Stabili emploie 138 personnes dans ses établissements de Rome et de Milan.

1. Évolution des effectifs

Mouvements du personnel

Afin de consolider ses équipes, d'améliorer la qualité des processus de gestion et de s'adapter à l'évolution de la stratégie de Beni Stabili, 8 personnes ont été recrutées en 2009. Ces recrutements ont permis de répondre principalement aux objectifs suivants :

- consolidation de la structure opérationnelle
- renforcement de l'équipe chargée du portefeuille de promotion immobilière
- renouvellement de l'équipe de gestion de fonds de Beni Stabili Gestioni

Par ailleurs, 10 salariés ont quitté le groupe en 2009 à la suite de démissions ou de départs en retraite.

Parallèlement, un certain nombre de mobilités internes ont permis de répondre aux besoins générés par l'évolution de la stratégie du groupe. Les équipes « portefeuille dynamique », « projets de développement » et « Ressources Humaines » ont ainsi accueilli de nouveaux collaborateurs au sein de leur service ou direction.

Pour 2010, la mobilité interne devrait se poursuivre au même rythme.

Le personnel italien est principalement employé dans le cadre de contrats à durée indéterminée : 95% à fin 2009.

Répartition des effectifs

Dirigeants	Cadres	Employés	Concierges (ouvriers)	TOTAL
19	39	70	10	138
13,7%	28,3%	50,7%	7,3%	100%

NB : le droit italien reconnaît quatre catégories de salariés : ouvriers, employés, cadres et dirigeants.

Répartition par sexe

À fin 2009	Dirigeants	Cadres	Employés	Concierges (ouvriers)	TOTAL
Nombre de femmes par catégorie	5	18	45	3	71
Répartition des femmes	7%	25%	64%	4%	100%
Représentation des femmes par catégorie	26%	46%	64%	30%	51%

Le taux de féminisation a légèrement augmenté par rapport à fin 2008 et s'élève à 51%. Plus d'un tiers des dirigeants sont des femmes et l'une d'elle fait partie de la Direction Générale.

Formation

En 2009 et suite à une évaluation des besoins effectuée fin 2008, plusieurs actions de formation ont été réalisées et ont concerné 31 personnes. Les principaux thèmes abordés sont : coaching, aspects fiscaux des normes IAS, gestion des risques et audit interne, prévention incendie et accidents, planification et contrôle, informatique. Au total, plus de 332 heures de formation ont été dispensées.

Le plan de formation linguistique lancé en 2008 s'est poursuivi, avec la participation de 42 personnes à des cours de langues pour un total de 570 heures de formation.

Le cursus de formation organisé pour les collaborateurs de l'équipe développement en collaboration avec l'Université de Brescia s'est terminé en 2009. Au total, 10 personnes y ont participé pour 288 heures de formation dispensée.

Évaluation du personnel

Lancée au cours de l'année 2008, l'année 2009 a vu la confirmation d'une procédure d'évaluation des salariés mise en œuvre au travers de deux outils : le bilan de compétences et l'IVSP (entretien d'évaluation et de développement personnel).

Les bilans de compétence ont permis de dresser un inventaire des connaissances/compétences professionnelles de chaque collaborateur au travers d'une auto-évaluation analysée ensuite par les responsables. Toutes les informations recueillies feront l'objet, courant 2010, d'un programme informatisé spécifique qui permettra d'obtenir un outil de connaissance des ressources et de sélection des capacités individuelles.

Par ailleurs, la campagne d'IVSP a constitué une occasion de renforcer le dialogue collaborateur – manager grâce aux entretiens formalisés au cours de l'année 2009. En 2010, les outils d'évaluation italiens intégreront plusieurs des critères français, à savoir :

- pour le collaborateur :
 - l'atteinte des objectifs de l'année
 - les compétences professionnelles et managériales
 - l'adéquation du comportement du collaborateur aux valeurs du groupe
 - la fixation des objectifs pour l'année suivante
 - l'évaluation des besoins de formation
- pour son manager : l'amélioration de sa relation de travail avec le collaborateur

Un suivi de ces objectifs sera programmé tout au long de l'année.

2. Cultiver l'ouverture et le dynamisme

Dialogue social

En 2009, de nombreuses réunions ont eu lieu avec les représentants syndicaux au sein de l'entreprise afin de leur exposer la stratégie poursuivie et de partager avec eux les évolutions d'organisation, ce qui a eu pour effet de renforcer la relation partenariale en place.

Communication interne

En 2009, plusieurs initiatives ont été menées au niveau national :

- le Comité Beni Stabili, créé en 2008, regroupant des managers italiens a permis un meilleur partage de la stratégie du groupe, de son activité et de ses objectifs. Ce Comité devrait continuer à se réunir de nombreuses fois au cours de l'année 2010 selon une fréquence hebdomadaire
- plusieurs réunions regroupant l'ensemble du personnel ont été organisées afin de partager les résultats, les défis et les objectifs du groupe

En 2010, l'effort en matière de communication interne sera poursuivi.

3. Partager la performance

Politique de rémunération

Beni Stabili développe une politique de rémunération dynamique et motivante qui comporte une partie fixe, à laquelle s'ajoute une part variable individuelle fondée sur le professionnalisme, les performances et le potentiel de chacun.

Le Comité des rémunérations détermine les parts fixes des dirigeants, ainsi que les parts variables, attribuées en cas de réalisation des performances de gestion en matière de progression du cash-flow, ainsi que de la réalisation d'objectifs managériaux spécifiques.

Programme de stocks options / actions gratuites

Stock options

Des plans de stock-options ont été lancés en 2005, 2007 et 2008.

Conformément à la politique de rémunération du groupe, les plans de stocks options réservés initialement aux dirigeants supérieurs du groupe en Italie ont été étendus à l'ensemble des collaborateurs italiens.

Quatre plans de stock-options sont actuellement en cours :

- un plan de stocks options (année 2005) de Beni Stabili avec 4 bénéficiaires pour 3 500 000 options
- un plan de stocks options (année 2007) de Beni Stabili Gestione avec 2 bénéficiaires pour 374 options
- un plan de stocks options (année 2008) de Beni Stabili avec 103 bénéficiaires pour 21 010 000 options
- un plan de stocks options (année 2008) de Beni Stabili Gestione avec 22 bénéficiaires pour 274 options

L'attribution de ces stocks options s'est effectuée selon des critères de responsabilités et de niveau de performance.

Ces plans de stocks options sont d'une durée de 3 ans.

Actions gratuites Foncière des Régions

Le programme d'attribution d'actions gratuites de Foncière des Régions a été étendu à la quasi-totalité des collaborateurs italiens.

Ainsi, 84 collaborateurs italiens (33 en 2008) ont reçu quelques 9 550 actions gratuites Foncière des Régions.

Pour le personnel italien, la période d'acquisition des titres a été portée à 4 ans pour des raisons fiscales, sans délais de conservation.

2.6. FONCIÈRE DES RÉGIONS : ACTEUR DE LA QUALITÉ DE VILLE

À travers la gestion de son patrimoine, sa politique de mécénat et la mobilisation de ses collaborateurs, Foncière des Régions, entreprise citoyenne, s'engage de façon concrète pour une meilleure qualité de ville.

2.6.1. S'ENGAGER AUPRÈS D'ASSOCIATIONS QUI MILITENT EN FAVEUR DE L'ENVIRONNEMENT

Foncière des Régions est membre de plusieurs associations et organismes qui œuvrent pour une prise en compte toujours plus importante des problématiques liées au développement durable par les entreprises :

- SB Alliance qui a pour objectif de mettre au point des indicateurs communs afin d'évaluer, de comparer et d'harmoniser les systèmes de notation verte appliqués à l'immobilier. SB Alliance réunit les principaux acteurs du secteur (www.sballiance.org)
- ORÉE qui réunit entreprises et collectivités pour développer une réflexion commune sur la prise en compte de l'environnement par ces acteurs (www.oree.org)
- AFILOG, qui rassemble les acteurs de la logistique dans le but de promouvoir cette activité et de l'adapter aux nouvelles exigences du marché, notamment en ce qui concerne l'environnement et la sécurité (www.afilog.org)
- APOGÉE, Institut Français du Management Immobilier, qui regroupe de nombreux propriétaires et gestionnaires immobiliers, soucieux de perfectionner le management immobilier (www.apogee-perigee.com).

Au sein de ces associations, Foncière des Régions participe à des groupes de travail et de réflexion qui ont pour but de favoriser l'émergence, tant en interne qu'en externe, des comportements responsables et citoyens de la part des participants.

2.6.2. MÉCÉNAT ARCHITECTURAL : PROTÉGER ET VALORISER LE PATRIMOINE

En tant qu'acteur de la ville et investisseur long terme, Foncière des Régions attache une attention toute particulière à l'architecture, en tant qu'art, discipline et témoignage historique.

Collège des Bernardins

En 2008, Foncière des Régions a apporté son soutien à la restauration du Collège des Bernardins, magnifique exemple d'architecture cistercienne situé au cœur de Paris. Joyau architectural du XIII^e siècle, le Collège des Bernardins est l'un des plus vastes édifices

médiévaux parisiens. La restauration de cet édifice, qui aura duré 4 ans et mobilisé l'État, la Région, la Ville et le Diocèse de Paris, n'avait qu'un seul objectif : restituer le Collège des Bernardins dans son état d'origine, tout en le dotant d'infrastructures modernes (amphithéâtre, salles de réunions...). Les partis pris esthétiques proposent une traduction contemporaine de la sobriété cistercienne par le choix de formes simples et de matériaux nobles.

Grâce au travail d'Hervé Baptiste, Architecte en Chef des Monuments Historiques, et de Jean-Michel Wilmotte, ce haut lieu historique est devenu un « haut lieu culturel » en proposant aux visiteurs un espace d'exposition, de recherche et de débats sur des questions de société.

Engagée dans un partenariat long terme, Foncière des Régions continue de participer à la préservation et au rayonnement de ce patrimoine architectural.

2.6.3. NAISSANCE DE LA FONDATION PALLADIO

C'est en 2009 que la fondation Palladio a vu le jour grâce à l'implication de ses mécènes fondateurs, au premier rang desquels Foncière des Régions. Placée sous l'égide de la Fondation de France, Palladio a pour objet de rassembler les acteurs de l'industrie immobilière en vue d'en assurer le rayonnement via la formation, le soutien à la recherche et la concertation avec tous ceux qui contribuent à l'élaboration de la cité.

Palladio compte 5 membres fondateurs : Foncière des Régions, Altarea, GE Real Estate Europe, Klépierre et FSIF-Copi, et affiche 4 objectifs : la formation universitaire supérieure ; la recherche et la formation doctorante (Institut de Recherche en Sciences Immobilières) ; l'octroi de bourses et de prix, et la création de l'Institut des Hautes Etudes Immobilières (IDHEI).

En s'associant à Palladio, Foncière des Régions participe à la diffusion d'un savoir-faire immobilier concret appliqué à de multiples métiers : asset et property management, finance, technique... Il ne s'agit ni plus ni moins que de promouvoir un secteur, l'immobilier, et des métiers afin de préparer et de former les futurs acteurs du marché. Investir aujourd'hui sur la formation des talents de demain, c'est miser sur l'avenir et mieux se préparer aux évolutions futures.

2.6.4. PASSERELLE : UNE DÉMARCHÉ SOCIÉTALE AXÉE SUR LE MÉCÉNAT DE COMPÉTENCES

Depuis maintenant plusieurs années, Foncière des Régions est engagée dans divers programmes de mécénat (Cité de l'architecture, Collège des Bernardins). En 2008, Foncière des Régions a choisi d'élargir le champ de ses actions sociétales en intégrant le dispositif « lycée expérimental », développé par l'Institut d'Études Politiques de Paris (Sciences Po). Regroupées au sein d'un même programme-bannière intitulé PASSERELLE, ces actions s'inscrivent dans une démarche globale menée à l'échelle du groupe.

Les idées forces et objectifs de cette démarche sont :

- renforcer les interactions entre l'entreprise et son environnement
- développer le mécénat de compétences et d'expériences
- valoriser les savoir-faire internes et diffuser les valeurs groupe.

Le dispositif lycée expérimental, initié par Sciences Po. en 2005, a un objectif simple : mettre en relation l'entreprise et l'école, et plus spécialement des classes de ZEP, dans un esprit d'ouverture pour donner aux

lycéens l'envie et les moyens de réussir. Foncière des Régions a fait le choix de s'impliquer dans ce dispositif efficace et reconnu en accompagnant une dizaine de classes au Lycée Louise Michel de Bobigny (93) et au Lycée Blaise Pascal de Forbach (57).

Les formes de collaboration sont nombreuses : organisation d'interview métiers avec plusieurs collaborateurs volontaires, accueil de stagiaires, tutorat... Plus de 30 collaborateurs participent à ce programme. Toutes ces actions ont porté leurs fruits et connu un franc succès auprès des élèves au cours de l'année 2009. Les professeurs ont en effet noté une nette amélioration du comportement et des résultats scolaires de la plupart des élèves.

Fort du succès rencontré, du retour très positif des élèves et de la forte mobilisation de ses collaborateurs, Foncière des Régions a choisi de poursuivre ces actions avec les lycées de Forbach et Bobigny pour l'année scolaire 2009-2010.

Par ailleurs, pour conforter et compléter sa collaboration avec ces 2 lycées, Foncière des Régions leur verse depuis 2008 près de la moitié de sa taxe d'apprentissage afin de leur permettre d'améliorer plus encore leurs engagements vers les élèves.

2.7. NOTRE RÉPONSE À LA NRE

N° Art.	Éléments requis par la NRE ¹	Page/paragraphe du présent document de référence répondant à l'obligation NRE.
Social/Sociétal		
Art. 148-2.-1° a)	L'effectif total, les embauches en distinguant les contrats à durée déterminée et les contrats à durée indéterminée et en analysant les difficultés éventuelles de recrutement, les licenciements et leurs motifs, les heures supplémentaires, la main-d'oeuvre extérieure à la société ;	2.5
Art. 148-2.-1° b)	Le cas échéant, les informations relatives aux plans de réduction des effectifs et de sauvegarde de l'emploi, aux efforts de reclassement, aux réembauches et aux mesures d'accompagnement ;	-
Art. 148-2.-2°	L'organisation du temps de travail, la durée de celui-ci pour les salariés à temps plein et les salariés à temps partiel, l'absentéisme et ses motifs ;	2.5.1

N° Art.	Éléments requis par la NRE ¹	Page/paragraphe du présent document de référence répondant à l'obligation NRE.
Art. 148-2.-3°	Les rémunérations et leur évolution, les charges sociales, l'application des dispositions du titre IV du livre IV du code du travail, l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes	2.5.1.2.d
Art. 148-2.-4°	Les relations professionnelles et le bilan des accords collectifs	2.5.1.2
Art. 148-2.-5°	Les conditions d'hygiène et de sécurité ;	2.5.1.2.c
Art. 148-2.-6°	La formation ;	2.5.1.1.b
Art. 148-2.-7°	L'emploi et l'insertion des travailleurs handicapés ;	2.5.1.2.b.
Art. 148-2.-8°	Les oeuvres sociales ;	-
Art. 148-2.-9°	Le rapport expose la manière dont la société prend en compte l'impact territorial de ses activités en matière d'emploi et de développement régional.	2.5.1.1.a
	Il décrit, le cas échéant, les relations entretenues par la société avec les associations d'insertion, les établissements d'enseignement, les associations de défense de l'environnement, les associations de consommateurs et les populations riveraines.	2.6
	Il indique l'importance de la sous-traitance et la manière dont la société promeut auprès de ses sous-traitants et s'assure du respect par ses filiales des dispositions des conventions fondamentales de l'Organisation internationale du travail.	-
	Il indique en outre la manière dont les filiales étrangères de l'entreprise prennent en compte l'impact de leurs activités sur le développement régional et les populations locales.	
Environnement ¹		
Art. 148-3.-1°	La consommation de ressources en eau, matières premières et énergie avec, le cas échéant, les mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables, les conditions d'utilisation des sols, les rejets dans l'air, l'eau et le sol affectant gravement l'environnement et dont la liste sera déterminée par arrêté des ministres chargés de l'environnement et de l'industrie, les nuisances sonores ou olfactives et les déchets ;	2.3
Art. 148-3.-2°	Les mesures prises pour limiter les atteintes à l'équilibre biologique, aux milieux naturels, aux espèces animales et végétales protégées ;	2.4
Art. 148-3.-3°	Les démarches d'évaluation ou de certification entreprises en matière d'environnement ;	2.3.2.1
Art. 148-3.-4°	Les mesures prises, le cas échéant, pour assurer la conformité de l'activité de la société aux dispositions législatives et réglementaires applicables en cette matière ;	2.4.1 2.6.1

N° Art.	Éléments requis par la NRE ¹	Page/paragraphe du présent document de référence répondant à l'obligation NRE.
Art. 148-3.-5°	Les dépenses engagées pour prévenir les conséquences de l'activité de la société sur l'environnement ;	-
Art. 148-3.-6°	L'existence au sein de la société de services internes de gestion de l'environnement, la formation et l'information des salariés sur celui-ci, les moyens consacrés à la réduction des risques pour l'environnement ainsi que l'organisation mise en place pour faire face aux accidents de pollution ayant des conséquences au-delà des établissements de la société ;	2.2
Art. 148-3.-7°	Le montant des provisions et garanties pour risques en matière d'environnement, sauf si cette information est de nature à causer un préjudice sérieux à la société dans un litige en cours ;	-
Art. 148-3.-8°	Le montant des indemnités versées au cours de l'exercice en exécution d'une décision judiciaire en matière d'environnement et les actions menées en réparation de dommages causés à celui-ci ;	-
Art. 148-3.-9°	Tous les éléments sur les objectifs que la société assigne à ses filiales à l'étranger sur les points 1° à 6° ci-dessus. »	-

LÉGENDE

¹ : Décret n° 2002-221 du 20 février 2002 pris pour l'application de l'article L. 225-102-1 du code de commerce et modifiant le décret n° 67-236 du 23 mars 1967 sur les sociétés commerciales

3. RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

3.1.	COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2009	124
3.2.	ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2009	134
3.3	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2009	206
3.4.	COMPTES SOCIAUX AU 31 DÉCEMBRE 2009	207
3.5.	ANNEXE AUX COMPTES SOCIAUX 31 DÉCEMBRE 2009	211
3.6.	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS	238
3.7.	RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS	240
3.8.	PROJET DE RÉOLUTIONS	243
3.9.	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'AUGMENTATION DE CAPITAL PAR ÉMISSION D'ACTION OU DE VALEURS MOBILIÈRES DONNANT ACCÈS AU CAPITAL SOCIAL SANS SUPPRESSION DU DROIT PRÉFÉRENTIEL DE SOUSCRIPTION	254

3.10.	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'AUGMENTATION DE CAPITAL RÉSERVÉE AUX SALARIÉS ADHÉRENTS D'UN PLAN D'ÉPARGNE ENTREPRISE	255
3.11.	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LA RÉDUCTION DE CAPITAL PAR ANNULATION D'ACTIONNACHETÉES (ART L225-209 DU CODE DE COMMERCE)	256
3.12	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES RELATIF À L'OUVERTURE D'OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D'ACTIONNACHETÉES	257

3. RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

3.1. COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2009

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, d'entrepôts logistiques, de murs d'exploitation, de logements et de parkings.

Enregistrée en France, Foncière des Régions est une société anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance. Elle est consolidée par mise en équivalence par Batipart et Delfin.

BILAN CONSOLIDÉ AU 31 DÉCEMBRE 2009

K€

	Note	Net 31-déc.-09	Net 31-déc.-08	Net 31-déc.-07
ACTIFS NON-COURANTS				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Goodwill		0	0	0
Autres immobilisations incorporelles	3.2.3.1	156 357	140 746	35 547
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains	3.2.3.1	54 484	56 830	54 244
Constructions	3.2.3.1	98 441	113 880	208 682
Autres	3.2.3.1	4 536	8 077	6 152
Immobilisations en Cours	3.2.3.1	970	873 601	896 599
IMMEUBLES DE PLACEMENT	3.2.3.1	11 262 690	13 746 867	15 154 902
ACTIFS FINANCIERS				
Autres actifs disponibles à la vente				192
Prêts	3.2.3.4	14 770	34 639	66 781
Autres actifs financiers	3.2.3.4	55 959	56 998	
Instruments Financiers	3.2.3.13	1 111	908	155 313
Créances de crédit-bail	3.2.3.4	23 930	38 422	66 184
PARTICIPATIONS SOCIÉTÉS ASSOCIÉES	3.2.3.4	541 326	190 624	321 428
IMPÔTS DIFFÉRÉS ACTIFS	3.2.3.6	122 293	110 122	83 120
TOTAL ACTIFS NON-COURANTS (I)		12 336 867	15 371 714	17 049 144
ACTIFS COURANTS				
PRÊTS À CT et CRÉANCES CRÉDIT BAIL À CT	3.2.3.4	14 839	30 645	48 060
STOCKS ET EN COURS	3.2.3.8	117 307	135 517	207 383
CRÉANCES CLIENTS	3.2.3.9	95 675	174 010	170 024
IMPÔT COURANT	3.2.3.9	12 522		
AUTRES CRÉANCES	3.2.3.9	223 881	188 422	245 051
CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	3.2.3.9	9 193	8 251	4 784
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE	3.2.3.10	191 591	199 460	300 501
TOTAL ACTIFS COURANTS (II)		665 008	736 305	975 803
ACTIFS NON COURANTS ET GROUPES D'ACTIFS DESTINÉS À ÊTRE CÉDÉS (III)	3.2.3.1	950 731	1 338 733	948 626
TOTAL ACTIFS (I + II + III)		13 952 606	17 446 752	18 973 573

	NOTE	Exercice 31-déc.-09	Exercice 31-déc.-08	Exercice 31-déc.-07
CAPITAUX PROPRES				
CAPITAL		151 879	123 263	124 824
PRIMES D'ÉMISSION, DE FUSION, D'APPORT		2 454 653	2 259 379	2 257 873
ACTIONS PROPRES		-31 538	- 32 994	- 25 690
RÉSERVES CONSOLIDÉES		1 104 452	1 648 108	1 111 891
RÉSULTATS		- 262 058	- 556 524	792 669
TOTAL CAPITAUX PROPRES GROUPE	3.2.3.11	3 417 388	3 441 232	4 261 567
INTÉRÊTS MINORITAIRES	3.2.3.11	1 390 059	2 355 645	2 901 001
TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)		4 807 447	5 796 877	7 162 568
TITRES PARTICIPATIFS ÉMIS (II)			0	0
PASSIFS NON-COURANTS (III)				
EMPRUNTS PORTANT INTÉRÊTS	3.2.3.12	7 125 431	9 463 516	9 279 294
INSTRUMENTS FINANCIERS	3.2.3.12	599 113	495 310	115 180
PASSIFS D'IMPÔTS DIFFÉRÉS	3.2.3.6	315 068	481 105	512 761
ENGAGEMENT DE RETRAITE ET AUTRES	3.2.3.14	2 782	37 197	37 748
AUTRES DETTES A L,T,		12 992	16 416	7 832
TOTAL PASSIFS NON-COURANTS (III)		8 055 386	10 493 544	9 952 815
PASSIFS COURANTS (IV)				
FOURNISSEURS & COMPTES RATTACHÉS	3.2.3.15	69 420	85 085	250 980
EMPRUNTS À COUT TERME PORTANT INTÉRÊTS	3.2.3.12	681 358	697 523	1 245 931
DÉPÔTS DE GARANTIE DES LOCATAIRES	3.2.3.15	11 661	17 876	26 533
AVANCES & ACOMPTES REÇUS S/CDES EN COURS	3.2.3.15	98 039	142 356	122 523
PROVISIONS C.T.	3.2.3.14	57 662	41 500	41 810
IMPÔT COURANT	3.2.4.6	4 316	28 796	6 497
AUTRES DETTES	3.2.3.15	122 634	98 705	121 821
COMPTES DE RÉGULARISATION	3.2.3.15	44 683	44 490	42 095
TOTAL PASSIFS COURANTS (IV)		1 089 773	1 156 331	1 858 190
PASSIFS DESTINÉS À ÊTRE CÉDÉS (V)			0	0
TOTAL PASSIFS (I + II + III + IV + V)		13 952 606	17 446 752	18 973 573

ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL TOTAL – PARTIE 1 AU 31 DÉCEMBRE 2009

ÉTAT DU RÉSULTAT	Note	31-déc.-09	31-déc.-08	31-déc.-07
PRODUITS DES ACTIVITÉS ORDINAIRES				
Recettes locatives		938 081	997 308	848 229
Recettes des parcs de stationnement		20 438	19 998	20 326
Cessions d'immeubles en stocks		11 612	58 026	19 478
Prestations		20 954	19 007	13 199
Montant net du chiffre d'affaires	3.2.4.1	991 085	1 094 339	901 232
Autres produits d'exploitation		2 620	1 939	3 533
Total produits opérationnels courants		993 705	1 096 278	904 765
CHARGES DES ACTIVITÉS ORDINAIRES				
Coûts des cessions de stocks	3.2.4.1	10 925	48 107	- 5 169
Autres achats et charges externes	3.2.4.1	91 704	110 266	129 936
Impôts, taxes et versements assimilés	3.2.4.1	24 167	25 191	24 492
Charges de personnel	3.2.4.1	62 807	66 742	61 649
Dotations aux amortissements et aux provisions	3.2.4.1	9 718	154 754	11 318
Charges nettes des provisions sur actif circulant	3.2.4.1	157	- 1 034	698
Charges nettes des provisions pour risques et charges	3.2.4.1	- 10 313	1 506	- 8 908
Autres charges d'exploitation	3.2.4.1	2 332	916	4 851
Total charges opérationnelles courantes		191 497	406 448	218 867
1. RÉSULTAT OPÉRATIONNEL AVANT CESSIONS DES ACTIFS DE PLACEMENT				
		802 208	689 830	685 898
Cessions nets d'actifs non-courants	3.2.4.2	- 29 350	30 986	26 261
Variation de juste valeur d'actifs de placement	3.2.3.1	- 603 138	- 497 779	959 086
Autres produits et charges non récurrents	3.2.4.3	- 42 176	- 69 184	- 241 731
Total autres produits et charges opérationnels		- 674 664	- 535 977	743 616
2. RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT				
		127 544	153 853	1 429 514
Produits d'intérêt sur opérations de trésorerie		49 516	55 599	31 087
Produits des opérations de location financement (CB)		4 984	8 662	15 942
Produits financiers d'actualisation		2 607	3 363	3 388
Variation positive de juste valeur actifs et passifs financiers		0	1 843	99 601
Total produits financiers		57 107	69 467	150 018
Charges d'intérêt sur opérations de financement		422 011	511 268	392 164
Charges des opérations de location financement (CB)		592	2 384	1 523
Charges financières d'actualisation		17 786	24 060	19 632
Variation négative de juste valeur actifs et passifs financiers		186 093	453 824	9 461
Charges nettes financières des provisions		12 601	23 630	7 007
Total charges financières		639 083	1 015 166	429 787

ÉTAT DU RÉSULTAT

	Note	31-déc.-09	31-déc.-08	31-déc.-07
3. RÉSULTAT FINANCIER	3.2.4.4	- 581 976	- 945 699	- 279 769
Q.P. dans les résultats des entreprises associées	3.2.4.5	- 38 493	- 34 316	61 491
4. RÉSULTAT AVANT IMPÔTS		- 492 925	- 826 162	1 211 236
Impôts sur les résultats	3.2.4.6	31 337	45 185	13 013
Impôts différés	3.2.3.2	- 59 780	- 39 250	- 34 285
5. RÉSULTAT NET DES ACTIVITÉS POURSUIVIES		- 464 482	- 832 097	1 232 508
Perte de l'exercice sur activités abandonnées			0	0
6. RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE		- 464 482	- 832 097	1 232 508
RÉSULTAT DE LA PÉRIODE ATTRIBUABLE				
À la Part Groupe		- 262 058	- 556 524	792 669
Aux Intérêts Minoritaires		202 424	275 573	- 439 839
RÉSULTAT DE LA PÉRIODE		- 464 482	- 832 097	1 232 508
RÉSULTAT GROUPE NET PAR ACTION	3.2.5.2	- 5,97	- 13,60	22,00
RÉSULTAT GROUPE NET DILUÉ PAR ACTION	3.2.5.2	- 5,91	- 13,56	21,95

ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL TOTAL – PARTIE 2 AU 31 DÉCEMBRE 2009

K€

	31-déc.-09	31-déc.-08	31-déc.-07
RÉSULTAT DE LA PÉRIODE	- 464 482	- 832 097	1 232 508
AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL			
Ecart de conversion des activités à l'étranger	- 756	- 1 948	- 2 097
Partie efficace des produits ou pertes sur instruments de couverture	- 10 443	- 59 945	7 139
AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL (NET D'IMPÔTS)	- 11 199	- 61 893	5 042
RÉSULTAT GLOBAL TOTAL DE LA PÉRIODE	- 475 681	- 893 990	1 237 550
RÉSULTAT GLOBAL TOTAL ATTRIBUABLE			
Aux propriétaires de la société mère	- 270 746	- 601 768	796 922
Aux intérêts minoritaires	- 204 935	- 292 222	440 628
RÉSULTAT GLOBAL TOTAL DE LA PÉRIODE	- 475 681	- 893 990	1 237 550

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

K€	Capital	Prime d'émission	Actions propres
Au 31 décembre 2007	124 824	2 257 873	- 25 690
Distribution de dividendes			
Augmentation de capital	119	1 662	
Réduction de Capital	- 1 680		
Frais sur opérations en capital		- 156	
Résultat Global Total de la période			
Valorisations des options d'achat d'actions et des droits d'attribution d'actions gratuites			
Titres d'autocontrôle			- 7 304
Variation pourcentage détention Beni Stabili			
Opération Altarea			
Autres			
Au 31 décembre 2008	123 263	2 259 379	- 32 994
Augmentation de capital	28 616	426 432	
Distribution de dividendes		- 231 157	
Résultat Global Total de la période			
Valorisations des options d'achat d'actions et des droits d'attribution d'actions gratuites			
Titres d'autocontrôle			1 456
Variation pourcentage détention Beni Stabili			
Changement de méthode Foncière Développement Logements			
Variation pourcentage détention Foncière Europe Logistique			
Variation pourcentage détention Foncière des Murs			
Autres			
Au 31 décembre 2009	151 879	2 454 654	- 31 538

Dividendes versés au cours de l'exercice :

- en numéraire : 28,5 M€
- en actions : 5 489 897 actions au nominal de 34€

Réserves et résultats non distribués	Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	Total Capitaux propres part du Groupe	Intérêts minoritaires	Total capitaux propres
1 941 737	- 37 177	4 261 567	2 901 001	7 162 568
- 217 615		- 217 615	- 110 098	- 327 713
		1 781		1 781
- 44 777		- 46 457		- 46 457
		- 156		- 156
- 556 524	- 45 244	- 601 768	- 291 282	- 893 050
3 711		3 711		3 711
		- 7 304		- 7 304
33 985		33 985	- 126 142	- 92 157
8 033		8 033		8 033
5 455		5 455	- 17 834	- 12 379
1 174 005	- 82 421	3 441 232	2 355 645	5 796 877
		455 048	0	455 048
15 988		- 215 169	- 93 327	- 308 496
- 262 058	- 8 688	- 270 746	- 204 935	- 475 681
3 491		3 491		3 491
		1 456		1 456
- 327		- 327		- 327
		0	- 702 839	- 702 839
		0	- 5 187	- 5 187
		0	36 496	36 496
2 404		2 404	4 205	6 609
933 503	- 91 109	3 417 388	1 390 059	4 807 447

TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE

K€	31-déc-09	31-déc-08	31-déc-07
Résultat net consolidé (y compris intérêts minoritaires)	- 464 482	- 832 097	1 232 508
Dotations nettes aux amortissements et provisions (à l'exclusion de celle lié à l'actif circulant)	49 833	203 441	170 979
Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur	789 231	949 760	- 1 049 226
Charges et produits calculés liés aux stock-options et assimilés	2 867	3 711	2 611
Autre produits et charges calculés	24 817	26 061	15 827
Plus et moins-value de cession	32 032	- 25 671	- 26 790
Profits et pertes de dilution – relation	- 2 682	- 5 315	529
Quote-part de résultat liée aux sociétés mises en équivalence	38 493	34 316	- 61 491
Dividendes (titres non consolidés)	- 2 228	0	
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt	467 881	354 206	284 947
Coût de l'endettement financier net	370 331 *	449 391	346 658
Charge d'impôt (y compris impôt différés)	- 28 443	5 935	7 082
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt	809 769	809 532	638 687
Impôt versé	- 66 626	- 36 018	- 29 537
Variation du BFR lié à l'activité (y compris dette liée aux avantages au personnel)	- 46 699	130 537	- 31 237
FLUX NET DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉ PAR L'ACTIVITÉ	696 444	904 051	577 913
Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	- 340 591	- 681 846	- 2 612 670
Encaissements liés aux cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	702 169	889 918	311 277
Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations financières (titres non consolidés)			
Encaissements liés aux cessions d'immobilisations financières (titres non consolidés)			
Incidence des variations de périmètre	- 104 799	8 218	- 710 438
Dividendes reçus (sociétés mises en équivalence, titres non consolidés)	11 135	11 028	
Variation des prêts et avances consentis	632	- 7 662	25 575
Subventions d'investissements reçues	2 712	1 192	
Autres flux liés aux opérations d'investissement			283 579
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT	271 258	220 848	- 2 702 677
Sommes reçues des actionnaires lors d'augmentations de capital			
Versées par les actionnaires de la société mère	186 657		
Versées par les minoritaires des sociétés intégrées	10 382	1 874	
Sommes reçues lors de l'exercice des stock-options	1 089	1 781	2 320
Rachats et reventes d'actions propres	1 456	- 144 537	- 25 455
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	- 215 169	- 217 216	- 348 507
Dividendes versés aux minoritaires de sociétés intégrées	- 93 313	- 110 098	- 39 989
Encaissements liés aux nouveaux emprunts	18 754 629	24 481 812	12 712 660
Remboursement d'emprunts (y compris contrats de location financement)	- 19 343 357	- 24 678 568	- 9 830 600
Intérêts financiers nets versés (y compris contrats de location financement)	- 368 003	- 457 133	- 346 658
Autres flux sur opérations de financement			
Impact de la variation des taux de change			
FLUX NET DE TRÉSORERIE AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT	- 1 065 629	- 1 122 085	2 123 771
VARIATION DE LA TRÉSORERIE NETTE	- 97 927	2 814	- 993
Trésorerie d'ouverture	63 981	61 167	62 160
Trésorerie de clôture ⁽¹⁾	- 33 946	63 981	61 167
Variation de trésorerie	- 97 927	2 814	- 993

* hors dividendes et incluant IMSER Bonds (i.e. point événements significatifs de la période 3.2.1)

K€	Ouverture	Variations	Clôture
Trésorerie Brute (a)	199 460	- 7 869	191 591
Soldes débiteurs et concours bancaires courants (b)	135 479	90 058	225 537
Trésorerie Nette (c) = (a)-(b)	63 981	- 97 927	- 33 946
Endettement brut (d)	10 071 820	- 2 453 139	7 618 681
Amortissement frais de financement (e)	- 47 439	10 002	- 37 437
Endettement financier net (d)-(c)+(e)	9 960 400	- 2 345 210	7 615 190

Les variations de périmètre correspondent aux éléments suivants :

- acquisition des titres du Groupe Corton et Gewo Datteln (- 51,6 M€)
- cessions des titres Beni Stabili, Foncière des Murs et Fonds H1 (34,1 M€)
- trésorerie d'ouverture des sociétés apportées par Prédica et Groupama (4,3 M€)
- trésorerie Corton et Foncière Développement Logements le jour du changement de mode de consolidation (- 91,6 M€)

Le détail des emprunts est identifié au point 3.2.3.12 – État des dettes.

3.2. ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS

3.2.1. ÉVÉNEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

3.2.1.1. Segment Bureaux France

6 février 2009 : Signature d'un bail avec Suez Environnement concernant 42 000 m² dans la Tour CB 21 à La Défense

Foncière des Régions et Suez Environnement ont signé, le 6 février, un bail pour la location de 42 000 m² de la Tour CB 21 à La Défense, premier quartier d'affaires d'Europe. Ce bail est établi sur une durée de 10 ans et 3 mois à compter de 2010. Les surfaces seront livrées en 2 temps : 25% fin 2009 et 75% mi-2010. Ce bail a été étendu à 44 500 m², suite à la location de 2 étages complémentaires.

28 mai 2009 : Foncière des Régions renforce ses fonds propres de 187 M€, 87% des actionnaires ayant opté pour le paiement du dividende en actions

Foncière des Régions a annoncé le renforcement de ses fonds propres de 187 M€ résultant de la souscription à hauteur de 87% à l'option de paiement du dividende en actions proposée aux actionnaires.

Le prix d'émission des actions remises en paiement a été fixé par une résolution de l'Assemblée Générale du 24 avril dernier à 34 €, soit 95% de la moyenne des cours cotés à la clôture des vingt séances de bourse précédant l'Assemblée Générale, diminuée du montant du dividende net de 5,3 €. Ce dispositif a conduit à la création de 5 489 897 actions nouvelles admises aux négociations le 29 mai 2009.

À l'issue de l'opération, le capital social de la société est composé de 46 578 028 actions et le montant du dividende payé en numéraire a été limité à 28 M€.

23 juin 2009 : Nouvel accord stratégique pour Foncière des Régions et France Télécom

Foncière des Régions et France Télécom ont signé un accord visant à conforter leur partenariat immobilier sur

173 immeubles (887 M€ selon les valeurs d'expertise à fin 2008), propriété de Foncière des Régions et occupés par France Télécom.

Après un premier accord signé en 2008 visant 155 immeubles et prévoyant des extensions de baux et cessions d'immeubles, ce nouvel accord permet ainsi de poursuivre le processus d'adaptation de l'immobilier occupé par France Télécom aux besoins actuels et futurs de l'entreprise.

Ce protocole illustre plusieurs années de partenariat immobilier avec France Télécom et démontre la capacité de Foncière des Régions à trouver des solutions immobilières créatrices de valeur, à la fois pour le locataire et le propriétaire.

Le protocole signé se décline en trois axes :

- de nouveaux baux : Foncière des Régions et France Télécom ont signé durant le second semestre de nouveaux baux sur 108 immeubles en région parisienne et dans des métropoles régionales. Ces actifs représentent une valeur d'expertise de 754 M€ à fin 2008 pour un loyer annualisé de 65 M€. La durée moyenne des nouveaux baux signés sera de 7 années fermes, à comparer à 2 années de durée résiduelle auparavant
- des cessions d'immeubles : France Télécom a décidé de se porter acquéreur de 65 actifs principalement en régions, pour un montant de 133 M€
- une flexibilité accrue : À l'échéance des nouveaux baux, France Télécom pourra procéder, selon ses besoins, aux réaménagements de surfaces techniques et tertiaires

28 juillet 2009 : une acquisition de bureaux à Vélizy

Durant le 3^e trimestre 2009, Foncière des Régions a acquis auprès de Morgan Stanley la participation résiduelle de 50% dans le parc d'affaires Vélizy Campus pour 46 M€ (prix des titres incluant les prêts subordonnés). Foncière des Régions détient désormais 100% de ce parc d'affaires valorisé au 31 décembre 2009 à 388 M€.

Le site est constitué du siège de Dassault Systèmes (56 000 m², bail ferme jusqu'en 2020, immeuble HQE), de bâtiments loués à Thales et Alstom (83 000 m²) et dispose également d'un potentiel de développement à moyen terme supérieur à 100 000 m². Cette acquisition a

été réalisée sur la base d'un rendement net de 7,7%. La durée résiduelle moyenne ferme des baux est de 8,5 années.

Un goodwill de 17 M€ a été constaté sur la période et entièrement déprécié. Celui-ci avait été partiellement constaté au 30 juin 2009 (8 M€), suite à la promesse de rachat signée à cette date.

15 décembre 2009 : Opération de croissance et de renforcement de ses fonds propres

Foncière des Régions a annoncé le 14 octobre procéder à l'acquisition (rémunérée via l'émission de 3,9 millions d'actions nouvelles) de cinq immeubles de bureaux pour 267 M€, et proposer une attribution gratuite de BSA (Bon de Souscription en Action) pour ses actionnaires à la date du 16 décembre 2009.

Cette attribution gratuite de BSA permet aux actionnaires de Foncière des Régions de souscrire des actions nouvelles Foncière des Régions pour un montant total de 200 M€, dans des conditions économiques similaires à l'émission d'actions réalisée au titre de l'acquisition d'actifs.

Le patrimoine acquis est constitué de 5 immeubles de bureaux de grande qualité représentant 41 600 m², dont 27 420 m² à Paris (3 actifs représentant 74% du portefeuille en valeur), 11 290 m² à Issy-les-Moulineaux (1 actif – 24%) et 2 890 m² à Lyon (1 actif – 2%). Il génère un rendement net de 7%, d'une durée moyenne ferme résiduelle des baux de 3,2 années et d'un taux de vacance de 3%. Le loyer moyen du portefeuille est de 459 € par m² et par an, en ligne avec les valeurs de marché.

Cette opération a été votée en Assemblée Générale Extraordinaire le 15 décembre 2009.

3.2.1.2. Segment Bureaux Italie

Rachat des IMSER Bonds

Au cours de l'exercice 2009, Beni Stabili a réalisé un rachat de plusieurs tranches de sa dette dite « IMSER » (dette titrisée) avec des décotes significatives. Ces rachats ont un impact net favorable dans le résultat financier pour 30,7 M€. Cet impact se décomposant en produits financiers (41 M€) et en variation de juste valeur des instruments de couverture attachés aux tranches rachetées (10,3 M€).

Variation de patrimoine

Au 31 décembre 2009, le Groupe Beni Stabili a cédé des actifs pour un prix de vente total de 142 M€ et a signé quatre accords préliminaires pour un prix de vente total de 138,9 M€, le total s'élevant à 280,9 M€.

Litige Comit Fund

Le 17 juillet 2009, Beni Stabili a reçu une notification de l'Administration fiscale italienne relative à un redressement sur taxes d'enregistrement, d'hypothèque et cadastrale pour un montant de 106,2 M€, augmenté d'intérêts de 8,7 M€. Ce redressement est en relation avec l'acquisition, en 2006 par Beni Stabili auprès de la Caisse de Retraite du Personnel de la Banca Commerciale Italiana (Fond Comit), de la totalité de sa participation dans la société Immobilière Fortezza Srl. Le Fonds Comit a reçu la même notification.

Beni Stabili et le Fonds Comit ont fait appel de cette notification. Le paiement a été suspendu en attente du jugement. Par conséquent, la situation au 31 décembre 2009 est la suivante : Beni Stabili a provisionné dans ses comptes un montant de 42 M€ et a constitué une garantie via un dépôt sur compte bancaire à hauteur de 59,6 M€. Le jugement a été rendu le 10 février 2010 (cf. point 1.7.3).

3.2.1.3. Segment Logements

Changement de mode de consolidation de Foncière Développement Logements

Le 22 juillet 2009, le Conseil de Surveillance de Foncière Développement Logements a approuvé la transformation de la société en Société Anonyme (contre Société en commandite par actions, dont le gérant est FDL Gestion, société détenue à 100% par Foncière des Régions). Une Assemblée Générale Extraordinaire s'est tenue le 10 novembre 2009 en vue de délibérer sur ce projet.

Suite à la décision de transformation des statuts, les organes de gouvernance du Groupe Foncière Développement Logements sont les suivants :

- Conseil d'Administration, composé de 13 membres dont le Président : 3 membres représentent Foncière des Régions ; les missions principales du Conseil d'Administration sont la gestion et la définition de la stratégie du groupe ; les décisions sont prises à la majorité des membres

- Directeur Général : nommé par le Conseil d'Administration
- Comité d'investissements : composé de 5 membres

Par conséquent, l'abandon de la forme sociale de commandite par action entraîne une perte de contrôle de Foncière des Régions. Cette perte de contrôle se manifeste de la manière suivante :

- Foncière des Régions n'est plus seule dans le contrôle de la direction générale de la société. Ce rôle appartient désormais au Conseil d'Administration (non contrôlé par Foncière des Régions, car seulement 3 voix sur 13)
- Foncière des Régions ne dispose plus d'un droit de veto sur les décisions extraordinaires (et notamment sur les modifications statutaires)

La transformation de la société Foncière Développement Logements en société anonyme entraîne de facto la perte du contrôle de fait de Foncière des Régions dans Foncière Développement Logements et, par voie de conséquence, le changement de mode de consolidation.

Foncière Développement Logements est donc consolidé par la méthode de la mise en équivalence à partir du 10 novembre 2009. Compte tenu de l'échéancier de l'opération, le résultat de Foncière Développement Logements est appréhendé en deux temps dans Foncière des Régions de la manière suivante :

- période du 1 janvier au 10 novembre 2009 : méthode de l'intégration globale, taux de détention 38,25%
- période du 11 novembre au 31 décembre 2009 : méthode de la mise en équivalence, taux de détention de 35,36% (suite aux opérations sur le capital décrite en 3.2.1.3.)

Au 31 décembre 2009, Foncière Développement Logements est intégré dans le bilan consolidé Foncière des Régions au niveau du poste « Titres des entreprises associées ». Les mouvements sur l'ensemble des postes du bilan consolidé de Foncière des Régions intégrant les actifs et passifs relatifs Foncière Développement Logements font l'objet d'une « diminution pour changement de méthode de consolidation ».

Opérations sur le capital de Foncière Développement Logements

Afin de développer son patrimoine d'exploitation, les actionnaires de Foncière Développement Logements

ont donné leur accord, lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 21 décembre 2009, pour réaliser une opération, par voie d'apport en nature d'immeubles et de titres de SCI (366 logements). Ces apports ont été réalisés avec les partenaires MMA, le Groupe BNP/Cardif et Prédica.

Ces apports ont généré une augmentation de capital de 6 252 856 titres, soit un montant total de 111,2 M€.

En outre, Foncière Développement Logements a proposé, de manière irrévocable, à ses actionnaires de racheter leurs actions dans le cadre d'une offre publique d'actions simplifiée. Ce programme de rachat a été autorisé par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 9 avril 2009 et les Conseils de Surveillance du 22 juillet 2009 et du 28 septembre 2009.

Le prix de l'offre a été établi à 18 € par action et l'opération a été ouverte du 23 octobre 2009 au 5 novembre 2009. Sur les 1 681 044 actions visées par l'OPAS, 1 360 023 actions ont été présentées pour un prix d'achat de 24,5 M€. Les frais liés à l'OPAS se sont élevés à 1,1 M€ et ont été incorporés à la valeur de ces actions, portant leur prix de revient à 25,9 M€.

Suite à ces opérations sur le capital, le taux de détention de Foncière des Régions dans Foncière Développement Logements passe de 38,24% à 35,36%.

3.2.1.4. Segment Logistique

8 juin 2009 : Augmentation de la participation de Foncière des Régions dans Foncière Europe Logistique suite à l'augmentation de capital de 50 M€ réalisée en juin 2009

Foncière des Régions a vu sa participation passer de 60% à 67% suite à l'augmentation de capital de 50 M€ réalisée en juin par Foncière Europe Logistique, Foncière des Régions ayant souscrit à hauteur de 47 M€.

Le montant brut de l'opération s'élève à 51 112 884 € et se traduit par la création de 25 556 442 actions nouvelles Foncière Europe Logistique au prix de souscription de 2 € par action.

3.2.1.5. Segment Murs d'exploitation

Signature d'un nouvel accord créateur de valeur avec Accor

La bonne tenue des valeurs du secteur Hôtellerie au 2^e semestre 2009 s'explique notamment par l'accord conclu entre Accor et Foncière des Murs prévoyant une révision, à l'issue de la première période du bail en 2017 et 2018, des loyers du portefeuille hôtelier. En contrepartie, Foncière des Murs financera, au cours des 5 années à venir, de nouveaux travaux (49 M€) destinés à valoriser le parc hôtelier géré par Accor dont il est propriétaire.

Cession de 4% de Foncière des Murs pour 28 M€

4% du capital de Foncière des Murs a été cédé pour un montant global de 28 M€ le 11 mai 2009. La participation de Foncière des Régions dans Foncière des Murs est désormais de 25,1%.

Cession de quatre actifs Korian

Foncière des Murs a cédé le 5 juin 2009 les murs de quatre Établissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD), acquis et loués à Korian depuis fin 2004, pour un montant de 38 M€ (actes en mains, soit 35,8 M€ hors droits), pour un taux rendement de 6,9%. Ces actifs situés à Eaubonne, Bordeaux, Suresnes et Lyon représentent 17 000 m² SHON et 410 lits. Cette cession a généré une moins-value de 3,8 M€.

Cession du fonds immobilier italien H1

Foncière des Murs a cédé le 6 mai 2009, la totalité de sa participation dans le fonds immobilier italien H1. La quote-part de Foncière des Murs dans le prix de cession de H1 est de 75%, celle de FDR Lux (filiale à 100% de Foncière des Régions) est de 25%. La cession, pour un montant total de 5,5 M€, a engendré une moins-value de 7,1 M€.

Acquisition

Foncière des Murs a acquis, en juillet 2009, une extension réalisée dans le village de vacances Sunparks de Haan, en Belgique, pour un montant de 15 M€.

3.2.1.6. Segment Parkings

Le 15 décembre 2009, Foncière des Régions a racheté la participation des frères Heulin au sein de Parcs GFR, soit 49 040 actions à un prix total de 0,9 M€ (soit 18€/action). Cette opération entraîne une hausse du taux de détention de Foncière des Régions dans Parcs GFR, passant de 58,5% à 59,5% au 31 décembre 2009.

3.2.1.7. Évènements postérieurs à la clôture

10 février 2010 : Litige fiscal en Italie

Le 10 février 2010, l'Administration Fiscale a notifié à Beni Stabili un redressement de 58 M€ relatif à l'acquisition d'un portefeuille immobilier auprès de Comit Fund. Un redressement du même montant a été fait auprès de Comit Fund. La société a interjeté appel de ce jugement.

Le paiement des 58 M€ a été réalisé ce même jour et imputé sur le dépôt déjà constitué en banque (cf. point 3.2.3.14). La provision de 42 M€ a été maintenue car elle constitue la meilleure appréciation du risque de redressement, appréciation confirmée par les conseils externes.

3.2.2. PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES

3.2.2.1 Principes généraux – Référentiel comptable

Les comptes consolidés 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. Ils ont été arrêtés par le Directoire en date du 12 février 2010.

Les états financiers consolidés 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.

Les nouvelles normes et amendements aux normes existantes, entrant en vigueur au 1^{er} janvier 2009 et parues au Journal Officiel de l'Union européenne à la date d'arrêté des comptes ont été appliqués. Il s'agit des normes suivantes :

- l'ensemble des normes amendées dans le cadre de l'amélioration des IFRS publié le 24 janvier 2009 au Journal Officiel de l'Union européenne
- IAS 1 révisée « Présentation des États Financiers »
- IAS 19 amendée et IFRIC 14 « Avantages du personnel », sans impact sur les comptes
- IAS 23 révisée « Coûts d'emprunts »
- Amendements IAS 32 et IAS 1 « Instruments financiers – classification des puttable instruments », sans impact sur les comptes
- IAS 40 amendée « immeubles de placement en cours de construction ou d'aménagement »
- IFRS 2 « Amendements relatifs aux conditions d'acquisitions et aux annulations », sans impact sur les comptes
- Amendement IFRS 1 / IAS 27 : coût d'un investissement dans une filiale, une co-entreprise et une joint-venture, sans impact sur les comptes
- IFRS 8 « Segments opérationnels » : la présentation sectorielle historique sur laquelle le Management de la société fonde ses décisions répond aux caractéristiques de IFRS 8. Par conséquent, l'application de cette norme est sans impact sur les comptes
- IFRIC 13 « Programme de fidélisation des clients », sans impact sur les comptes
- IAS 39 amendée « Instruments financiers : comptabilisation et évaluation » : reclassement des actifs financiers
- Amendements IFRIC 9 et IAS 39 « Réexamen de dérivés incorporés », sans impact sur les comptes consolidés
- Amendements IFRS 7 « Informations communiquées au titre des instruments financiers »

Foncière des Régions n'a pas appliqué de façon anticipée les dernières normes et interprétations publiées dont l'application ne sera obligatoire qu'au titre des exercices ouverts postérieurement au 1^{er} janvier 2009. Il s'agit des normes et interprétations :

- l'ensemble des normes amendées dans le cadre de l'amélioration des IFRS publié en avril 2009 par l'IASB et non encore adopté par l'Union européenne
- Amendements IFRS 2 relatifs aux transactions cash-settled intra-groupes, obligatoire à partir du 1^{er} janvier 2010, non encore adoptée par l'Union européenne

- Amendement IAS 32 relatif au classement des droits de souscription émis, obligatoire à partir du 1^{er} février 2010
- IFRS 5 amendée « Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées », obligatoire à partir du 1^{er} juillet 2009
- IAS 27 révisée suite au projet « business Combination phase II », obligatoire à partir du 1^{er} juillet 2009
- IAS 38 amendée « Immobilisations incorporelles » : coût de publicité et de promotion, obligatoire à partir du 1^{er} juillet 2009
- IFRS 3 révisée « Regroupements d'entreprises », obligatoire à partir du 1^{er} juillet 2009
- IFRS 1 révisée « Révision de la structure de la norme », obligatoire à partir du 1^{er} juillet 2009
- IAS 39 amendée « Éléments éligibles à la couverture », obligatoire à partir du 1^{er} juillet 2009
- IFRIC 15 « Accords de construction immobilières », obligatoire à partir du 1^{er} janvier 2010
- IFRIC 16 « Couverture d'un investissement net dans une activité à l'étranger », obligatoire à partir du 1^{er} juillet 2009
- IFRIC 17 « Distribution en nature aux actionnaires » obligatoire à partir du 1^{er} novembre 2009
- IFRIC 18 « Transferts d'actifs de la part des clients » obligatoire à partir du 1^{er} novembre 2009

3.2.2.2. Changement de méthode comptable – IAS 40 amendée

À partir du 1^{er} janvier 2009, la norme IAS 40 amendée entre en vigueur. Par conséquent, les immeubles en cours de construction, destinés à être loués, constitue des immeubles de placement. Foncière des Régions a opté pour la valorisation de ces immeubles en juste valeur, sauf s'il n'est pas possible de déterminer cette juste valeur de façon fiable et continue (cf. note 3.2.6.3 Immeubles en développement).

Ce changement de méthode a pour conséquence, au 31 décembre 2009, le reclassement des projets en développement et des travaux en-cours sur les actifs de placement depuis le poste immobilisations en-cours vers immeubles de placement évalués en juste valeur.

3.2.2.3. 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, ce qui est présumé quand le pourcentage des droits de vote est supérieur ou égal à 20%. Les sociétés contrôlées conjointement sont consolidées par la méthode de mise en équivalence.

Foncière des Murs est détenu à 25,06% par Foncière des Régions au 31 décembre 2009. La société mère du groupe Foncière des Murs est une société en commandite par actions dans laquelle l'associé commandité est le gérant, FDM Gestion, une société détenue à 100% par Foncière des Régions.

Les statuts de Foncière des Murs confèrent le pouvoir de diriger les politiques financières et opérationnelles au gérant, à savoir FDM Gestion.

Par conséquent, 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 détenues à moins de 50% est consolidée par la méthode de l'intégration globale.

La Société Altarea est détenue par Foncière des Régions à hauteur de 12,06%. Bien que le taux de détention se situe en deçà des 20%, la structure est intégrée dans les comptes consolidés par la méthode de mise en équivalence. En effet, deux membres des organes de direction du Groupe Foncière des Régions font également partie du Conseil de Surveillance d'Altarea, ce dernier étant composé de 13 membres au total.

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.

3.2.2.4. 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 et des instruments financiers
- l'évaluation des provisions
- l'évaluation des engagements de retraite et assimilés
- la valorisation des options issues des plans de stock options

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 du Groupe fait usage de jugements pour définir le traitement comptable adéquat de certaines activités et transactions lorsque les normes et interprétations IFRS en vigueur ne traitent pas de manière précise des problématiques comptables concernées. En particulier, la direction exerce son jugement pour la classification des contrats de location (location simple et location-financement).

3.2.2.5. Segments 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 segments opérationnels sont les suivants :

- *Bureaux France* : les bureaux et les commerces en France
- *Bureaux Italie* : les bureaux et les commerces en Italie
- *Logement* : le patrimoine logement
- *Logistique* : les entrepôts et autres locaux d'activité
- *Murs d'exploitation* : les murs d'exploitation dans l'hôtellerie, les restaurants, les loisirs et la santé
- *Parcs de stationnement* : les parkings détenus en propre ou en concession

Ces segments sont suivis par le management de la société.

3.2.2.6. Règles et méthodes d'évaluation appliquées par Foncière des Régions pour les principaux postes du bilan

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^{er} janvier 2008. L'analyse des contrats de concession du groupe conduit à classer les contrats en actif incorporel puisque le groupe est directement payé 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.

Immeubles de placement

Les immeubles de placement sont les biens immobiliers détenus pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital, ou les deux, plutôt que pour les utiliser dans la production ou la fourniture de biens ou de services ou à des fins administratives ou les vendre dans le cadre de l'activité ordinaire.

Les immeubles de placement représentent l'essentiel du patrimoine du groupe. 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 la 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 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)

Les immeubles de placement détenus (directement et indirectement) par Foncière des Régions ont été intégralement évalués au 31 décembre 2009 par des experts immobiliers membres de l'AFREXIM (notamment DTZ Eurexi, Lang Lasalle, BNP Paribas Real Estate, CBRE, ...) sur la base d'un cahier des charges commun élaboré par Foncière des Régions 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. Ils sont enregistrés dans les comptes à leur valeur hors-droits.

Méthode de valorisation des Bureaux – Logistique

Les estimations sont réalisées sur la base de la méthode de capitalisation des loyers, de la méthode de l'actualisation des flux futurs (discounted cash-flows) et de la méthode comparative.

i. 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 de ventes d'autres biens immobiliers locatifs et doit être resitué dans le contexte général des rendements attendus des différents placements dans un environnement économique donné.

Plus précisément, cette méthode est mise en œuvre en observant les étapes suivantes :

- constater le revenu brut annuel de chaque lot à partir de l'état locatif fourni

- en déduire le cas échéant un pourcentage correspondant aux frais non récupérables (y compris taxes foncières et taxes sur les bureaux non récupérées) selon les informations communiquées par le propriétaire
- actualiser les flux de loyer jusqu'à la fin du bail actuel (en tenant compte d'éventuels loyers progressifs), sauf dans les cas où le loyer d'aujourd'hui dépasse la valeur locative du marché. Dans ce deuxième cas, une renégociation du loyer à la prochaine échéance triennale est normalement envisagée
- calculer le loyer que le propriétaire pourrait percevoir à partir de la fin du bail, en tenant compte de la législation en vigueur (plafonnement des loyers commerciaux). Pour les locaux vides ou ceux qui sont libérés, il s'agit de la valeur locative du marché. Cependant, pour ceux où le départ du locataire n'est pas envisageable, il a été retenu le « loyer de renouvellement », qui est souvent inférieur à celui que l'on pourrait obtenir en cas de commercialisation des locaux vides
- en déduire un pourcentage au titre des frais non récupérables subis par le propriétaire
- capitaliser la valeur locative de renouvellement à perpétuité, à partir de la fin du bail ou de la prochaine échéance triennale, le cas échéant, avec actualisation du montant obtenu afin de le ramener à sa valeur d'aujourd'hui
- additionner les deux montants ainsi obtenus (loyer d'aujourd'hui actualisé + valeur locative de renouvellement capitalisée)
- déduire pour prendre en compte des frais non récurrents à envisager au titre, notamment de travaux de rénovation, transformation, ravalement, de frais de commercialisation de locaux vacants et de taxes et autres coûts liés aux périodes de vacance
- arrondir le montant net ainsi obtenu afin d'obtenir une valeur vénale droits compris
- déduire de la valeur droits inclus obtenue, un montant au titre des droits d'enregistrement ou au titre des frais du notaire s'il s'agit d'un bien qui est vendu sous le régime de la TVA immobilière

ii. Méthode d'actualisation des flux futurs (« DCF »)

Cette méthode prend en considération des revenus à venir et des produits résiduels provenant d'une éventuelle vente à la fin de la période de détention.

Cette analyse par le cash flow actualisé repose sur des prévisions et sur un certain nombre d'hypothèses qui pourraient se révéler fausses si les conditions du marché

devaient changer de façon inattendue. Cette méthode est mise en œuvre en observant les étapes suivantes :

- déduire le montant des frais non récupérables par propriétaire auprès des locataires du revenu net provenant de chaque locataire et/ou de chaque local
- actualiser ce revenu net sur une période de détention donnée (en fonction de l'actif)
- envisager l'hypothèse que le loyer serait augmenté jusqu'au niveau de l'estimation faite par l'expert de la valeur locative de renouvellement lors du renouvellement des baux
- déduire des loyers nets actualisés les montants d'éventuels coûts de gros travaux ou autres frais non récurrents, eux aussi actualisés
- additionner les montants des revenus nets actualisés
- envisager de façon générale, l'hypothèse d'une vente sur la base d'une capitalisation du revenu net prévu pour l'année terminale
- déterminer à partir de cette hypothèse, le prix de vente duquel sont déduits les droits d'enregistrement et autres frais annexes et actualiser le prix net obtenu
- additionner le montant des revenus nets actualisés et le prix net de vente actualisé afin d'obtenir une estimation de la valeur vénale droits inclus du bien
- déduire les droits d'enregistrement et frais de notaires (notamment) des valeurs vénales brutes afin d'obtenir le montant hors droits

iii. Méthode dite par comparaison de valeurs unitaires

Elle consiste à se référer aux prix de vente constatés sur le marché pour les 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.

Cette méthode est plus probante pour les biens qui sont libres dans la mesure où la situation locative et notamment le montant du loyer et les échéances de renouvellement créent des différences sensibles de valeurs.

Il s'agit davantage d'une méthode de recoupement des deux méthodes décrites ci-dessus que d'une méthode principale.

Pour la logistique et les bureaux, il n'y a pas de distinction entre les valeurs lot par lot et les valeurs institutionnelles. Les estimations sont réalisées

majoritairement sur la base de la méthode de l'actualisation des flux futurs (discounted cash-flows) et de la méthode de capitalisation des loyers, la méthode comparative n'étant pas utilisée de manière significative dans la détermination des expertises.

Méthode de valorisation des Logements

Les actifs ont été estimés en valeur vénale bloc hors droits et droits inclus et en valeur détail libre et/ou en valeur locative, la valeur bloc, correspondant à la valeur bloc occupée de l'actif et la valeur détail, correspondant à la valeur libre de l'actif.

Les méthodes d'évaluation qui ont été utilisées sont les suivantes :

i. Méthode dite par comparaison

Elle se réfère aux prix pratiqués dans le secteur géographique considéré pour des locaux similaires ou comparables. La comparaison s'effectue par le truchement d'une unité de mesure pertinente pour le bien considéré (surface, nombre de locaux).

ii. Méthode dite par capitalisation du revenu

Elle consiste à appliquer au revenu, préalablement apprécié, un taux de capitalisation raisonné conduisant à une valeur hors droits et frais. L'utilisation du taux de rendement aboutit en revanche à une valeur « acte en mains » intégrant les droits et frais de la mutation; en vue de l'obtention d'une valeur hors droits, les experts déduisent un montant forfaitisé de droits s'élevant à 6,2% en France et à 4,5% en Allemagne.

La totalité des actifs Logements est concernée par ces deux méthodes (méthode couplée par capitalisation du revenu et par comparaison).

Méthode de valorisation des Murs d'exploitation

Pour les murs d'exploitation, les méthodes de valorisation sont les suivantes :

i. Valorisation des maisons de retraite

Les maisons de retraite sont évaluées par capitalisation du revenu locatif qu'elles sont susceptibles de générer.

ii. Valorisation des hôtels

La valeur des hôtels a été déterminée en actualisant les revenus nets annuels futurs sur la base des principes suivants :

- la valorisation des projections de cash flow a été faite majoritairement sur 10 années
- les cash flow sont déterminés en fonction des loyers, eux-mêmes fonction du chiffre d'affaires des hôtels, et les investissements directs du Groupe Foncière des Murs sont déduits du cash flow
- les loyers sont calculés en appliquant un taux fixe au chiffre d'affaires des hôtels. Les taux varient en fonction de l'enseigne et de la localisation de l'actif
- les taux d'actualisation et de capitalisation appliqués ont été définis par marque et par type de ville

iii. Valorisation des villages de vacances Sunparks

Les villages de vacances sont évalués par actualisation de l'ensemble des revenus locatifs sur une période de 15 ans. Les taux d'actualisation sont estimés en tenant compte de la prime de risque d'illiquidité propre de chaque immeuble, en fonction de sa situation et de ses caractéristiques ainsi que de sa situation locative propre. La valeur résiduelle est établie à la fin de la période de 15 ans et actualisée à la date d'expertise.

iv. Valorisation du village de vacances Club Méditerranée

Le village de vacances a été évalué par capitalisation du revenu locatif qu'il est susceptible de générer, ainsi que par actualisation de l'ensemble des revenus locatifs sur une période de 15 ans.

v. Valorisation des jardineries

Les jardineries ont été évaluées par capitalisation du revenu locatif qu'elles sont susceptibles de générer (en tenant compte du niveau estimé du loyer normatif que l'actif est susceptible de supporter) ainsi que par actualisation de l'ensemble des revenus locatifs sur une période de 12 ans.

vi. Valorisation des restaurants Quick

Les restaurants ont été évalués par capitalisation du revenu locatif qu'ils sont susceptibles de générer (en tenant compte du niveau estimé du loyer normatif que

l'actif est susceptible de supporter), par actualisation de l'ensemble des revenus locatifs sur une période de 12 ans.

vii. Valorisation des restaurants Courtepaille

Les restaurants ont été évalués par capitalisation du revenu locatif qu'ils sont susceptibles de générer (en tenant compte du niveau estimé du loyer normatif que l'actif est susceptible de supporter) ainsi que par actualisation de l'ensemble des revenus locatifs sur une période de 10 ans.

viii. Valorisation des cliniques Générale de Santé

Les cliniques ont été évaluées par capitalisation du revenu locatif qu'elles sont susceptibles de générer (en tenant compte du niveau estimé du loyer normatif que l'actif est susceptible de supporter) ainsi que par actualisation de l'ensemble des revenus locatifs sur une durée correspondant à l'échéance moyenne des baux, et enfin par comparaison, à titre de recoupement.

Immeubles en développement

À partir du 1^{er} janvier 2009 et conformément à la norme IAS 40 amendée, les immeubles en cours de construction sont évalués selon le principe général de valorisation à la juste valeur sauf s'il n'est pas possible de déterminer cette juste valeur de façon fiable et continue. Dans ce cas, l'immeuble est valorisé à son coût de revient.

En conséquence, les programmes de développement, d'extension ou de restructuration des immeubles existants et non encore mis en exploitation sont évalués à la juste valeur et classés en immeubles de placement dès lors que les critères de fiabilité de la juste valeur (critères administratifs et techniques) sont remplis. Jusqu'au 31 décembre 2008, ces programmes étaient évalués au coût, conformément à IAS 16.

Conformément à IAS 23 révisée et à l'instar de l'exercice précédent, 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 effectués payés ou, le cas échéant, du taux moyen de la dette concernée.

Immobilisations en-cours

Les immobilisations en-cours correspondent aux travaux sur actifs d'exploitation et sur les parkings. Conformément à la norme IAS 16, elles sont évaluées au coût historique.

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'actif, il le classe en tant qu'actif détenu en vue de la vente si :

- l'actif ou le groupe d'actif 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 ; ce délai étant rapporté à 6 mois sur les segments Bureaux France, Logistique et Murs d'exploitation

Pour Foncière des Régions, seuls les immeubles répondant aux critères ci-dessus et faisant partie du plan de vente arrêté par le Conseil de Surveillance 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.

Créances

Les créances comprennent principalement les créances de crédit-bail et les créances de location simple. Ces éléments sont évalués au coût amorti.

Les créances font l'objet d'un test de dépréciation lorsqu'il existe un indice que l'actif a pu perdre de la valeur.

A – 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

Pour les clients du secteur tertiaire, 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.

Sur le périmètre allemand, des provisions à caractère général sont constituées sur l'ensemble de l'encours clients (provisions de 5% de l'encours).

Des provisions sur la base de critères individuels sont constituées pour les locataires considérés comme douteux quoiqu'encore en place.

Pour les locataires sortis, les provisions s'établissent à 80% de l'encours.

B – 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.

Stocks

Les stocks détenus par Foncière des Régions concernent les immeubles des structures Marchand de Biens et 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).

Actifs financiers

A – Autres actifs financiers

Les autres actifs financiers sont constitués des participations dans des fonds de placement ne satisfaisant pas aux critères de classement en tant qu'équivalent 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 dividendes perçus sont enregistrés lorsqu'ils ont été votés. Les intérêts sont enregistrés en résultat sur la base d'un taux d'intérêt effectif.

B – Prêts

Lors de leur comptabilisation initiale, les prêts sont mesurés à leur juste valeur augmentée des coûts de transaction qui leurs 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.

C – Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent les disponibilités, les dépôts à court terme et les SICAV monétaires.

Participations dans les sociétés 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 la Société.

Changement de mode de consolidation de Foncière Développement Logements

L'abandon de la forme sociale de commandite par action entraîne une perte de contrôle de Foncière des Régions. Cette perte de contrôle se manifeste de la manière suivante.

Foncière des Régions n'est plus seul dans le contrôle de la direction générale de la société. Ce rôle appartient désormais au Conseil d'Administration (non contrôlé par Foncière des Régions, car seulement 3 voix sur 13). Foncière des Régions ne dispose plus d'un droit de veto sur les décisions extraordinaires (et notamment sur les modifications statutaires).

La transformation de la société Foncière Développement Logements en société anonyme entraîne de facto la perte du contrôle de fait de Foncière des Régions dans

Foncière Développement Logements et, par voie de conséquence, le changement de mode de consolidation. Le Groupe Foncière Développement Logements est donc consolidé par la méthode de la mise en équivalence à partir du 10 novembre 2009.

Actions d'autocontrôle

Les actions de la société mère détenues par elle-même sont comptabilisées en réduction des capitaux propres.

Provisions

Les provisions pour risque et charges, notamment lors de litiges de nature fiscale, peuvent faire l'objet d'une évaluation par un prestataire externe à la société (cf. points 3.2.3.14 et 1.7.3).

Passifs financiers

Les passifs financiers comprennent les emprunts et autres dettes porteuses d'intérêt.

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.

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.

Instruments dérivés et instruments de couverture

Foncière des Régions utilise des instruments dérivés pour la couverture de ses dettes à taux variable contre le risque de taux (couverture de flux de trésorerie futurs). À compter du 1^{er} janvier 2007, compte tenu des caractéristiques de son endettement, Foncière des Régions (hors Beni Stabili) ne qualifie plus à la

comptabilité de couverture au sens de la norme IAS 39. 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.

Beni Stabili utilise des instruments dérivés pour la couverture de ses dettes à taux variable contre le risque de taux (couverture de flux de trésorerie futurs) et applique 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.

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.

Impôts exigibles et impôts différés (y compris Exit tax)

A – 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. Le taux de cet impôt passe à 19% au 1^{er} janvier 2009. 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 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 transparentes fiscalement (dite article 8 de la loi) 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.

B – 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 du Groupe 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.

Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires consolidé comprend essentiellement les revenus liés aux activités suivantes :

- les recettes locatives
- les recettes des parcs de stationnement
- les cessions d'immeubles en stock
- les prestations de services

En règle générale, le quittancement est trimestriel pour les biens de nature tertiaire (bureaux, ...) et mensuel pour les actifs résidentiels.

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, travaux) font l'objet d'un étalement linéaire sur la durée du contrat de location.

Pour les prestations de service, le chiffre d'affaires est comptabilisé à l'avancement de la prestation.

Pour les cessions se rapportant aux structures Marchand de Biens, le chiffre d'affaires est comptabilisé à la date où la majorité des risques et avantages inhérents à la propriété sont transférés (date de transfert de propriété).

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.

Au 31 décembre 2009, des actions gratuites ont été attribuées à certains membres du personnel, pour un total de 43 808 actions. Cette charge est constatée en résultat financier de la période.

IFRS 7 – Table de correspondance

Risque de crédit	§ 2.6
Risque de marché	§ 2.6
Risque de liquidité	§ 2.6
Sensibilité aux frais financiers	§ 3.12
Covenants	§ 3.12

3.2.2.7. Gestion des risques financiers

Les activités opérationnelles et financières du groupe l'exposent aux risques suivants :

Les risques 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. 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.

Toutefois, il importe de prendre en considération les spécificités liées à certaines segments du Groupe, notamment :

- le segment Logistique étant étroitement liée à l'activité économique générale elle est soumise à des fluctuations et aux cycles économiques : le taux de vacance financière au 31 décembre 2009 est de 12,3%
- l'évolution des loyers du segment 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 toutefois subir des corrections de valeur dont l'ampleur serait limitée du fait de la protection apportée par les conventions conclues avec ses locataires
- la spécificité du segment Logement est détaillée ci-dessous (*Contreparties locatives*)

Impact des variations de taux de rendement sur la variation de juste valeur des actifs immobiliers par segment opérationnel

Au niveau de Foncière des Régions :

M€	Taux Rendement - 50 bps		Taux Rendement + 50 bps		Taux Rendement + 100 bps	
	Groupe	PdG	Groupe	PdG	Groupe	PdG
Bureaux France	178.4	178.4	- 158.1	- 158.1	- 299.2	- 299.2
Bureaux Italie	393.4	287.6	- 327.1	- 239.1	- 603.4	- 441.1
Murs d'exploitation	245.0	61.4	- 210.4	- 52.7	- 393.0	- 98.5
Logistique	65.7	44.1	- 58.8	- 39.4	- 111.7	- 75.0
TOTAL	882.5	571.5	- 754.4	- 489.4	- 1 407.4	- 913.8

Liquidité

La gestion du risque de liquidité est assurée à moyen et long terme dans le cadre de plans pluriannuels et, à court terme, par le recours à des lignes de crédit confirmées et non tirées.

Par ailleurs, le groupe ne doit faire face à aucune échéance majeure de sa dette au cours des 3 prochaines années (les échéances annuelles représentant de l'ordre de 5% maximum de la dette totale entre 2009 et 2011 et moins de 10% en 2012).

Taux

La politique de gestion du risque de taux d'intérêt de Foncière des Régions décrite dans la partie ci-dessus, a pour but de limiter l'impact d'une variation de taux d'intérêt sur le résultat, ainsi que de sécuriser le coût global de la dette. Pour ce faire, le Groupe utilise des produits dérivés (principalement des swaps et des caps) et couvre ainsi son exposition au risque de taux de façon globale.

Contreparties financières

Le Groupe suit de manière continue son exposition au risque de contreparties financières. La politique du Groupe est de ne contracter qu'avec des contreparties de premier rang.

Concentration de crédit

Les revenus des loyers du Groupe sont sujets à un certain degré de concentration, dans la mesure où les

principaux locataires (France Télécom, Telecom Italia, EDF, Accor, Korian) génèrent l'essentiel des revenus annuels de loyers. Malgré cela, Foncière des Régions considère ne pas être exposé de manière significative au risque de crédit, 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.

Contreparties locatives

Bénéficiant d'un portefeuille diversifié de clients dont les principaux en termes de revenus locatifs sont de tout premier rang, généralement leaders dans leurs secteurs respectifs (France Télécom et Telecom Italia, EDF, Accor, Korian), Foncière des Régions n'est pas exposé à des risques significatifs dans ce domaine.

Sur le segment Logements, le portefeuille diversifié, et donc mutualisant, de locataires, garantit l'absence de risques significatifs dans ce domaine

Pas de défaut locatif ou d'impayé significatif sur le Groupe.

Valeur de patrimoine

Les investissements immobiliers sont comptabilisés au compte de résultat à leur juste valeur. Des changements dans les valeurs des immeubles peuvent en conséquence avoir un impact significatif sur la performance opérationnelle du groupe.

De plus, une partie des résultats opérationnels du groupe proviennent de l'activité d'arbitrage, activité également impactée par les valeurs des biens immobiliers et le volume de transactions potentielles.

Les loyers et les prix des biens immobiliers sont cycliques par nature ; la durée des cycles est variable mais en général, ils sont toujours 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 plus, 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 qui, par voie de conséquence, déterminent 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 segment des bureaux. Ces deux conséquences induisent une hausse sur les prix des actifs immobiliers. Néanmoins, à moyen terme, une croissance économique conduit normalement à une hausse de l'inflation et donc une hausse des taux d'intérêts, ce qui accroît 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 du groupe a eu 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

Taux de change

Le Groupe opère en zone Euro et n'est par conséquent pas exposé au risque de taux de change.

Les investissements réalisés à titre exceptionnel dans des monnaies autres que l'euro sont généralement financés par emprunt dans ces mêmes monnaies.

Actions

Les actions détenues sont les titres de filiales consolidées, soit en intégration globale, soit en mise en équivalence. Par nature, Foncière des Régions intègre les résultats de ces sociétés dans ses propres comptes quel que soit son pourcentage de détention et n'est donc pas sensible à une variation du cours de bourse des actions des filiales au niveau des comptes consolidés. Ce sont les variations du contenu patrimonial des filiales cotées et de leurs résultats qui sont intégralement répercutées dans les résultats consolidés publiés et ce en permanence et en totalité.

Seuls les comptes sociaux pourraient être affectés mais il ne s'agit pas de titres de placement, il s'agit d'un mode d'investissement qui identifie des responsabilités et des contributions aux résultats du groupe ce qui donne plus de lisibilité à son organisation.

3.2.2.8. Méthodologie concernant l'établissement des données pro forma

Les informations financières pro forma sont présentées à des fins de comparabilité comme si les opérations de développement réalisées par le groupe au cours de l'exercice 2009, avaient eu lieu au 31 décembre 2008 pour l'élaboration des informations financières pro forma présentées. Elles ne sont pas obligatoires et ont vocation à traduire l'effet sur des informations financières historiques, de la réalisation à une date antérieure à sa survenance réelle ou raisonnablement envisagée, des opérations intervenues en 2009. De ce fait, elles ne sont pas pleinement représentatives de la situation financière ou des résultats effectifs de Foncière des Régions. Ainsi, elles ne donnent une indication ni sur ce qu'aurait été la

situation opérationnelle et financière de Foncière des Régions si l'opération mentionnée était effectivement intervenue à la date retenue pour l'élaboration des informations financières pro forma, ni ne peuvent être utilisées pour présumer de l'évolution future des résultats de Foncière des Régions.

Bilan pro forma

Le bilan pro forma a été établi sur la base des comptes consolidés de Foncière des Régions publiés au 31 décembre 2008. Les états financiers consolidés publiés en décembre 2008 ont été retraités en mode pro forma des opérations réalisées en 2009 pour les rendre comparables à ceux présentés au 31 décembre 2009.

	Net 31-déc.-09 Publié	Net 31-déc.-08 Proforma
ACTIFS NON-COURANTS		
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES		
Goodwill		0
Autres immobilisations incorporelles	156 357	140 567
IMMOBILISATIONS CORPORELLES		
Terrains	54 484	54 484
Constructions	98 441	106 548
Autres	4 536	5 746
Immobilisations en Cours	970	862 519
IMMEUBLES DE PLACEMENT		
Terrains et constructions	11 262 690	11 096 422
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES		
Autres actifs disponibles à la vente	0	0
Prêts	14 770	34 639
Autres actifs financiers	55 959	57 533
Créances de crédit-bail	23 930	908
Instruments financiers	1 111	38 221
Participations dans les entreprises associées	541 326	615 759
IMPÔTS DIFFÉRÉS ACTIFS	122 293	87 080
TOTAL ACTIFS NON-COURANTS (I)	12 336 867	13 100 426
ACTIFS COURANTS		
PRÊTS À CT et CRÉANCES CRÉDIT BAIL À CT	14 839	30 645
STOCKS ET EN COURS	117 307	125 590
CRÉANCES CLIENTS	95 675	81 512
AUTRES CRÉANCES	236 403	170 809
CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	9 193	10 994
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE	191 591	127 565
TOTAL ACTIFS COURANTS (II)	665 008	547 115
ACTIFS NON-COURANTS DISPONIBLES À LA VENTE (III)	950 731	1 190 737
TOTAL ACTIFS (I + II + III)	13 952 606	14 838 278

	Net 31-déc.-09 Publié	Net 31-déc.-08 Proforma
CAPITAUX PROPRES		
CAPITAL	151 879	135 282
PRIMES D'ÉMISSION, DE FUSION, D'APPORT	2 454 653	2 514 662
ACTIONS PROPRES	- 31 538	- 32 994
RÉSERVES CONSOLIDÉES	1 104 452	1 648 108
RÉSULTATS	- 262 058	- 565 316
TOTAL CAPITAUX PROPRES GROUPE	3 417 388	3 699 742
INTÉRÊTS MINORITAIRES	1 390 059	1 598 106
TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	4 807 447	5 297 848
TITRES PARTICIPATIFS ÉMIS		
PASSIFS NON-COURANTS		
EMPRUNTS PORTANT INTÉRÊTS	7 125 431	7 696 911
INSTRUMENTS FINANCIERS	599 113	449 945
PASSIFS D'IMPÔTS DIFFÉRÉS	315 068	357 468
ENGAGEMENT DE RETRAITE ET AUTRES	2 782	3 029
AUTRES DETTES À LT	12 992	16 042
TOTAL PASSIFS NON-COURANTS (II)	8 055 386	8 523 395
PASSIFS COURANTS		
FOURNISSEURS & COMPTES RATTACHÉS	69 420	71 878
EMPRUNTS À COURT TERME PORTANT INTÉRÊTS	681 358	692 881
DÉPÔTS DE GARANTIE DES LOCATAIRES	11 661	11 805
AVANCES & ACOMPTES REÇUS S/CDES EN COURS	98 039	44 695
PROVISIONS À CT	57 662	34 229
IMPÔT COURANT	4 316	23 778
AUTRES DETTES	122 634	93 728
COMPTES DE RÉGULARISATION	44 683	44 041
TOTAL PASSIFS COURANTS (III)	1 089 773	1 017 035
TOTAL PASSIFS (I + II + III)	13 952 606	14 838 278

Opérations traitées dans les comptes pro forma

Le bilan pro forma au 31 décembre 2008 a été établi en considérant que les opérations suivantes avaient eu lieu en date du 31 décembre 2008. Ainsi :

- Foncière Développement Logements est mise en équivalence au 31 décembre 2008 comme si le changement de statut de la société avait eu lieu le 31 décembre 2008
- l'opération d'apport d'actifs du 15 décembre 2009 pour 267 M€ est traitée comme si les actifs reçus et les titres émis en rémunération de l'apport avaient été comptabilisés au 31 décembre 2008
- les sociétés qui détiennent les actifs du périmètre Corton sont intégrées globalement le 31 décembre 2008 comme si l'acquisition complémentaire des 50% de titres non détenus de ce périmètre avait été effectuée le 31 décembre 2008
- les éventuels goodwill ou badwill dégagés au 31 décembre 2008 ont été immédiatement soldés en résultat comme il a été fait au 31 décembre 2009, cette hypothèse ne concernant que l'intégration du Groupe Corton

Informations historiques utilisées pour l'établissement du bilan pro forma

Le bilan pro forma a été établi sur la base des éléments suivants :

- bilan consolidé Foncière des Régions arrêté au 31 décembre 2008
- bilans consolidés des groupes Foncière Développement Logements et Corton arrêtés au 31 décembre 2008
- impact du résultat complémentaire pro forma généré par l'opération d'acquisition de 267 M€ d'actifs sur un exercice plein à partir du business plan de l'opération pour les actifs isolés et les comptes des SCI pour ceux détenus en société

Des tableaux de passage entre le bilan arrêté au 31 décembre 2009 et le bilan pro forma et le compte de résultat arrêté au 31 décembre 2009 et le compte de résultat pro forma reprennent l'impact sur les comptes de l'intégration en exercice plein dans les comptes consolidés de Foncière des Régions, des opérations de développement 2009.

FONCIÈRE DES RÉGIONS	Exercice 31-déc.-08 Publié	Impact FDL en équivalence	Impact Corton en Int globale	Opération d'acquisitions d'actifs	Exercice 31-déc.-08 Pro forma
ACTIFS NON-COURANTS					
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES					
Goodwill	0	0	0	0	0
Autres immobilisations incorporelles	140 746	- 179	0	0	140 567
IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Terrains	56 830	- 2 346	0	0	54 484
Constructions	113 880	- 7 332	0	0	106 548
Autres	8 077	- 2 331	0	0	5 746
Immobilisations en cours	873 601	- 13 930	2 848	0	862 519
IMMEUBLES DE PLACEMENT					
Terrains et constructions	13 746 867	- 3 319 117	402 300	266 372	11 096 422
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES					
Autres titres immobilisés	0	0	0	0	0
Prêts	34 639	0	0	0	34 639
Autres actifs financiers	56 998	- 328	863	0	57 533
Créances de crédit-bail	38 422	- 201	0	0	38 221
Instruments financiers	908	0	0	0	908
Participations dans les entreprises associées	190 624	451 208	- 26 073	0	615 759
IMPÔTS DIFFÉRÉS ACTIFS	110 122	- 23 046	4	0	87 080
TOTAL ACTIFS NON COURANTS	15 371 714	- 2 917 602	379 942	266 372	0 13 100 426
ACTIF COURANT					
PRÊTS À CT et Créances crédit bail CT	30 645	0	0	0	30 645
STOCKS et en cours	135 517	- 9 927	0	0	125 590
CRÉANCES CLIENTS	174 010	- 101 036	8 003	535	81 512
AUTRES CRÉANCES	188 422	- 22 267	4 522	132	170 809
CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	8 251	- 427	3 170	0	10 994
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE	199 460	- 41 812	- 32 107	2 024	127 565
TOTAL ACTIF COURANT	736 305	- 175 469	- 16 412	2 691	0 547 115
ACTIFS NON COURANTS DESTINÉS À LA VENTE	1 338 733	- 147 996	0	0	1 190 737
TOTAL ACTIF	17 446 752	- 3 241 067	363 530	269 063	0 14 838 278

FONCIÈRE DES RÉGIONS	Exercice 31-déc.-08 Publié	Impact FDL en équivalence	Impact Corton en Int globale	Opération d'acquisitions d'actifs	Exercice 31-déc.-08 Pro forma
CAPITAUX PROPRES					
CAPITAL	123 263	0	0	12 019	135 282
PRIMES D'ÉMISSION, DE FUSION, D'APPORT	2 259 379	0	0	255 283	2 514 662
ACTIONS PROPRES	- 32 994	0	0	0	- 32 994
	0	0	0	0	0
		0	0	0	0
	0	0	0	0	0
RÉSERVES CONSOLIDÉES	1 648 108	0	0	0	1 648 108
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	- 556 524	0	- 9 203	411	- 565 316
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE	3 441 232	0	- 9 203	267 713	0
INTÉRÊTS MINORITAIRES	2 355 645	- 757 539	0	0	1 598 106
TOTAL CAPITAUX PROPRES	5 796 877	- 757 539	- 9 203	267 713	0
TITRES PARTICIPATIFS ÉMIS	0				0
PASSIF NON COURANT					
EMPRUNTS PORTANT INTÉRÊTS	9 463 516	- 2 057 784	290 854	325	7 696 911
INSTRUMENTS FINANCIERS	495 310	- 55 836	10 471	0	449 945
PASSIF D'IMPÔT DIFFÉRÉ	481 105	- 164 089	40 452	0	357 468
ENGAGEMENTS DE RETRAITE	37 197	- 34 168	0	0	3 029
AUTRES DETTES À LONG TERME	16 416	- 374	0	0	16 042
TOTAL PASSIFS NON COURANTS	10 493 544	- 2 312 251	341 777	325	0
PASSIF COURANT					
FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHÉS	85 085	- 19 292	5 266	819	71 878
EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES	697 523	- 29 872	25 230	0	692 881
DÉPÔTS DE GARANTIE DES LOCATAIRES	17 876	- 6 072	1	0	11 805
AVANCES ET ACOMPTES/COMMANDES	142 356	- 97 661	0	0	44 695
PROVISIONS CT	41 500	- 7 272	0	1	34 229
IMPÔT COURANT	28 796	- 5 018	0	0	23 778
AUTRES DETTES	98 705	- 5 641	459	205	93 728
COMPTES DE RÉGULARISATION	44 490	- 449	0	0	44 041
TOTAL DETTES	1 156 331	- 171 277	30 956	1 025	0
TOTAL PASSIF	17 446 752	- 3 241 067	363 530	269 063	0

Compte de résultat pro forma

POSTES	FDR conso publié 31-déc.-09	FDR conso proforma 31-déc.-09
PRODUITS DES ACTIVITÉS ORDINAIRES		
Recettes locatives	958 519	813 854
Cessions d'immeubles en stocks	11 612	10 128
Autres	20 954	20 010
Montant net du chiffre d'affaires	991 085	843 992
Autres produits d'exploitation	2 620	581
Total produits opérationnels courants	993 705	844 573
CHARGES DES ACTIVITÉS ORDINAIRES		
Coûts des cessions de stocks	10 925	9 541
Autres achats et charges externes	91 704	65 044
Impôts, taxes et versements assimilés	24 167	20 913
Charges de personnel	62 807	40 531
Dotations aux amortissements et aux provisions	9 718	8 375
Charges nettes des provisions sur actif circulant	157	- 197
Charges nettes des provisions pour risques et charges	- 10 313	-10 352
Autres charges d'exploitation	2 332	1 270
Total charges opérationnelles courantes	191 497	135 125
1. RÉSULTAT OPÉRATIONNEL AVANT CESSIONS DES ACTIFS DE PLACEMENT	802 208	709 448
Cessions nets d'actifs non-courants	- 29 350	- 36 483
Variation de juste valeur d'actifs de placement	- 603 138	- 581 855
Autres produits et charges opérationnels	- 42 176	- 33 635
Total autres produits et charges opérationnels	- 674 664	- 651 973
2. RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT	127 544	57 475
Produits d'intérêt sur opérations de trésorerie	49 516	48 907
Produits des opérations de location financement (CB)	4 984	4 984
Produits financiers d'actualisation	2 607	2 607
Variation positive de juste valeur actifs et passifs financiers	0	0
Total produits financiers	57 107	56 498
Charges d'intérêt sur opérations de financement	422 012	359 670
Charges des opérations de location financement (CB)	592	592
Charges financières d'actualisation	17 786	15 165
Variation négative de juste valeur actifs et passifs financiers	186 093	149 102
Charges nettes financières des provisions	12 601	12 601
Total charges financières	639 084	537 130
3. RÉSULTAT FINANCIER	- 581 977	- 480 632
Q.P. dans les résultats des entreprises associées	- 38 492	- 43 745
4. RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	- 492 925	- 466 902
Impôts sur les résultats	31 337	30 085
Impôts différés	- 59 780	- 72 739
5. RÉSULTAT NET	- 464 482	- 424 248
Part revenant aux intérêts minoritaires	202 424	178 341
6. RÉSULTAT NET PART DU GROUPE	- 262 058	- 245 907

Principales hypothèses concernant l'établissement du compte de résultat pro forma au 31 décembre 2009

Le compte de résultat pro forma au 31 décembre 2009 a été établi comme si les opérations de développement de l'exercice 2009 s'étaient déroulées au 1^{er} janvier 2009 et que les sociétés consolidées dans ce périmètre avaient appartenues au groupe Foncière des Régions pendant tout l'exercice 2009.

Informations historiques utilisées pour l'établissement des comptes de résultat pro forma

Le compte de résultat pro forma de Foncière des Régions au 31 décembre 2009 est établi à partir du compte de résultat arrêté au 31 décembre 2009 en tenant compte des opérations de développement réalisées en 2009 par le groupe Foncière des Régions

comme si elles avaient eu lieu au 1^{er} janvier 2009 et qu'elles portaient sur un exercice complet.

La différence entre le compte de publié et le compte de résultat pro forma nous fournit l'impact complémentaire de ces opérations du 1^{er} janvier à leur date de réalisation.

Les opérations de développement 2009 dont les résultats ont été pris en compte sur un exercice complet sont les suivantes :

- Foncière Développement Logements est mis en équivalence sur 12 mois en 2009
- les sociétés du groupe Corton sont intégrées globalement au 1^{er} janvier 2009
- l'acquisition d'actifs pour 267 M€ réalisée le 15 décembre 2009 est retraitée comme si elle avait eu lieu au 1^{er} janvier 2009

en K€ POSTES	FDR publié au 31-déc.-09	Impact FDL en MEE sur 12 mois	FDR avec FDL en MEE sur 12 mois 31-déc.-09	Impact opération FOCH sur 12 mois	Impact opération Corton en IG sur 12 mois	FDR proforma au 31-déc.-09
PRODUITS DES ACTIVITÉS ORDINAIRES						
Recettes locatives	958 519	- 176 700	781 819	18 805	13 230	813 854
Cessions d'immeubles en stocks	11 612	- 1 484	10 128	0	0	10 128
Prestations de services	20 954	- 1 459	19 495	0	515	20 010
Montant net du chiffre d'affaires	991 085	- 179 643	811 442	18 805	13 745	843 992
Autres produits d'exploitation	2 620	- 2 042	578	3	0	581
Total produits opérationnels courants	993 705	- 181 685	812 020	18 808	13 745	844 573
CHARGES DES ACTIVITÉS ORDINAIRES						
Coûts des cessions de stocks	10 925	- 1 384	9 541	0	0	9 541
Autres achats et charges externes	91 704	- 30 017	61 687	2 134	1 223	65 044
Impôts, taxes et versements assimilés	24 167	- 3 277	20 890	- 3	26	20 913
Charges de personnel	62 807	- 22 276	40 531	0	0	40 531
Dotations aux amortissements et aux provisions	9 718	- 1 343	8 375	0	0	8 375
Charges nettes des provisions sur actif circulant	157	- 354	- 197	0	0	- 197
Charges nettes des provisions pour risques et charges	- 10 313	- 39	- 10 352	0	0	- 10 352
Autres charges d'exploitation	2 332	- 1 062	1 270	0	0	1 270
Total charges opérationnelles courantes	191 497	- 59 752	131 745	2 131	1 249	135 125
1. RÉSULTAT OPÉRATIONNEL AVANT CESSIONS DES ACTIFS DE PLACEMENT						
	802 208	- 121 933	680 275	16 677	12 496	709 448
Cessions nets d'actifs non-courants	- 29 350	- 7 133	- 36 483	0	0	- 36 483
Variation de juste valeur d'actifs de placement	- 603 138	43 569	- 559 569	0	- 22 286	- 581 855
Autres produits et charges opérationnels	- 42 176	1 165	- 41 011	- 441	7 817	- 33 635
Total autres produits et charges opérationnels	- 674 664	37 601	- 637 063	- 441	- 14 469	- 651 973

en K€ POSTES	FDR publié au 31-déc.-09	Impact FDL en MEE sur 12 mois	FDR avec FDL en MEE sur 12 mois 31-déc.-09	Impact opération FOCH sur 12 mois	Impact opération Corton en IG sur 12 mois	FDR proforma au 31-déc.-09
2. RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT	127 544	- 84 332	43 212	16 236	- 1 973	57 475
Produits d'intérêt sur opérations de trésorerie	49 516	- 899	48 617	26	264	48 907
Produits des opérations de location financement (CB)	4 984	0	4 984	0	0	4 984
Produits financiers d'actualisation	2 607	0	2 607	0	0	2 607
Variation positive de juste valeur actifs et passifs financiers	0	0	0	0	0	0
Total produits financiers	57 107	- 899	56 208	26	264	56 498
Charges d'intérêt sur opérations de financement	422 012	- 71 514	350 498	10	9 162	359 670
Charges des opérations de location financement (CB)	592	0	592	0	0	592
Charges financières d'actualisation	17 786	- 2 621	15 165	0	0	15 165
Variation négative de juste valeur actifs et passifs financiers	186 093	- 42 319	143 774	0	5 328	149 102
Charges nettes financières des provisions	12 601	0	12 601	0	0	12 601
Total charges financières	639 084	- 116 454	522 630	10	14 490	537 130
3. RÉSULTAT FINANCIER	- 581 977	115 555	- 466 422	16	- 14 226	- 480 632
Q.P. dans les résultats des entreprises associées	- 38 492	- 13 174	- 51 666	0	7 921	- 43 745
4. RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	- 492 925	18 049	- 474 876	16 252	- 8 278	- 466 902
Impôts sur les résultats	31 337	- 1 252	30 085	0	0	30 085
Impôts différés	- 59 780	- 4 782	- 64 562	0	- 8 177	- 72 739
5. RÉSULTAT NET	- 464 482	24 083	- 440 399	16 252	- 101	- 424 248
Part revenant aux intérêts minoritaires	202 424	- 24 083	178 341	0	0	178 341
6. RÉSULTAT NET PART DU GROUPE	- 262 058	0	- 262 058	16 252	- 101	- 245 907

Méthodes comptables

Les informations financières pro forma ont été établies sur la base des principes et méthodes comptables appliquées par le groupe pour les exercices clos au 30 juin 2009 et au 31 décembre 2009.

3.2.3. NOTES RELATIVES AU BILAN CONSOLIDÉ

3.2.3.1. Immobilisations

K€	31-déc.-07	31-déc.-08	Variation de périmètre	Augmentation	Cession	Variation Juste valeur	Transferts	Changement de mode de consolidation	31-déc.-09 BRUT
Immobilisations incorporelles									
Goodwill – NET	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Valeurs Brutes	394 176	394 944		1 101				- 159 816	236 229
Amortissements	394 176	394 944	0	1 101				- 159 816	236 229
Autres immobilisations incorporelles – NET	35 547	140 746	0	15 839	- 218	0	282	- 292	156 357
Valeurs Brutes	50 118	210 680		15 065	- 1 684		309	- 1 669	222 701
Amortissements	14 571	69 934		- 774	- 1 466		27	- 1 377	66 344
TOTAL Immobilisations corporelles									
Terrains – NET	54 244	56 830	0	0	0	0	0	- 2 346	54 484
Valeurs Brutes	54 244	56 830						- 2 346	54 484
Amortissements	0	0							0
Constructions – NET	208 682	113 880	0	- 8 990	0	0	16	- 6 465	98 441
Valeurs Brutes	243 797	127 124		76			- 33	- 8 076	119 091
Amortissements	35 115	13 244		9 066			- 49	- 1 611	20 650
Autres immobilisations corporelles – NET	6 152	8 077	- 544	- 968	- 50	0	192	- 2 171	4 536
Valeurs Brutes	18 476	22 591	- 2 144	459	- 514		147	- 9 461	11 078
Amortissements	12 324	14 514	- 1 600	1 427	- 464		- 45	- 7 290	6 542
Immobilisations en-cours – NET	896 599	873 581	376	173 032	- 2 975	0	- 1 047 266	4 222	970
Valeurs Brutes	896 599	993 965	376	173 032	- 2 975		- 1 167 650	4 222	970
Amortissements	0	120 384					- 120 384		0
Immeubles de placement	15 154 902	13 746 867	157 310	204 359	- 29	- 605 195	563 403	- 2 804 025	11 262 690
Immeubles en exploitation	15 154 902	13 746 867	157 310	163 141	- 29	- 522 591	- 247 457	- 2 804 025	10 493 216
Immeubles en développement	0	0	0	41 218	0	- 82 604	810 860	0	769 474
Immeubles cessibles	948 626	1 338 733	0	0	- 701 774	2 059	482 746	- 171 033	950 731
Immeubles cessibles en exploitation	948 626	1 338 733			- 701 774	2 059	474 313	- 171 033	942 298
Travaux en-cours sur immeubles cessibles							8 433		8 433
Total	17 304 752	16 278 714	157 142	383 272	- 705 046	- 603 136	- 627*	- 2 982 110	12 528 209

* Les transferts de - 0,7 M€ correspondent à des transferts entre les immeubles de placement et les stocks (issus de l'activité Logements, 3^e trimestre 2009).

Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont constituées des parkings détenus en affermage et concession (à savoir les parkings messins, bordelais et versaillais pour 149,5 M€). Ainsi, les augmentations des immobilisations incorporelles reposent principalement sur les travaux sur ces mêmes parkings.

Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont constituées des Immeubles d'exploitation du Groupe (Bossuet, 10 et 30 Kléber, sièges italiens à Rome et Milan pour une valeur nette de 92,2 M€) et des parcs de stationnement détenus en pleine propriété (Kléber, Saint Germain et Trinité pour une valeur nette de 60 M€).

Immeubles de placement

Les variations de périmètre correspondent aux actifs des deux SCI apportées par Predica et Groupama (pour 198 M€) et de la sortie des actifs détenus par le Fonds H1 (activité Murs d'exploitation pour 41 M€).

Les **augmentations** des immeubles de placement se décomposent de la manière suivante :

- mise en service de Carré Suffren (pour 185,6 M€)
- apports des immeubles Predica / Groupama (impact + 67,7 M€)
- acquisition au sein de l'activité Bureaux Italie (notamment BT Cino, + 22 M€)
- acquisition au sein de l'activité Murs d'exploitation d'une extension du village de vacances en Belgique (15 M€)
- travaux au sein de l'activité Murs d'exploitation (Accor & Club Med pour 25 M€)
- travaux au sein de l'activité Logements (jusqu'au 10 novembre 2009, pour 23,4 M€)

Les **changements de mode de consolidation** concernent :

- intégration globale du Groupe Corton (impact + 381,5 M€)
- mise en équivalence de l'activité Logement (impact de - 3 185 M€)

Les **transferts** concernent principalement des transferts entre les actifs de placement, les actifs cessibles, ainsi que les actifs en développement.

Les **immeubles de placement en développement** concernent les programmes de développement faisant l'objet de l'application de IAS 40 révisée. Ces projets étaient comptabilisés en immobilisations en-cours au 31 décembre 2008.

Conformément à IAS 23 révisée, Foncière des Régions a choisi de capitaliser les coûts d'emprunts dans la valeur des projets en développement. Le montant des intérêts d'emprunt capitalisés s'élève à 29,3 M€ se décomposant entre les projets Bureaux France (25,7 M€, dont 22,1 M€ pour la Tour CB 21) et Bureaux Italie (3,5 M€). Ces frais capitalisés n'incluent pas les produits et charges sur instruments dérivés dans la mesure où Foncière des Régions n'applique pas la comptabilité de couverture.

Les principaux projets en développement sont les suivants :

- Bureaux Italie : 311 M€
 - Milan, Garibaldi, Tower B (76,1 M€)
 - Milan, Ripamonti Area (69,7 M€)
 - Milan, Galleria del Corso (57,1 M€)
 - Milan, Garibaldi parts of Tower A (26,1 M€)
 - Padova, Zabarella (25,3 M€)
 - Rozzano (24,5 M€)
 - Milan, Schevano Area (24,2 M€)
- Bureaux France : 458,5 M€
 - Tour CB21 (428 M€)
 - Boulogne (23,7 M€)

Immeubles cessibles

Les actifs destinés à la vente s'élèvent à 950,7 M€. Ils sont déterminés par référence au budget annuel de cessions approuvé par les Conseils de Surveillance ou Conseils d'Administration des sociétés.

Pour le détail des cessions, se référer au détail ci-dessous (note sur le compte de résultat).

3.2.3.2. Contrats de locations simples entreprise bailleur

Foncière des Régions utilise des actifs mis à sa disposition ou met des actifs à disposition en vertu des contrats de location.

Ces contrats de location font l'objet d'une analyse au regard des situations décrites et indicateurs fournis dans la norme IAS 17 afin de déterminer s'il s'agit de contrats de location simple ou de contrats de location-financement.



Caractéristiques des contrats de location secteur tertiaire

Les baux commerciaux, sont conformes aux dispositions des articles L145-1 et suivants du Code de commerce et aux dispositions non abrogées du Décret 53-960 du 30 septembre 1953. La durée de ces baux est de 9 années, voire 10 ou 12 années, avec faculté de résiliation triennales ou contractuelles. Le loyer, négocié généralement net de toutes autres charges supportées par le locataire, est indexé sur la base de l'évolution de l'indice de référence des loyers (IRL).

Le bail précise les mesures éventuelles d'accompagnement (franchise, palier de loyer, travaux, ...) acceptées par le propriétaire pour l'entrée du locataire dans ses nouveaux locaux et rappelle l'obligation de respecter toutes dispositions contractuelles ou réglementaires.

Les contrats de location signés par le Groupe Foncière des Murs avec ses clients sont des contrats de location simple. Dans ces contrats, les produits des loyers sont enregistrés de manière linéaire pour les maisons de retraite, les restaurants et les activités de loisirs et en fonction du chiffre d'affaires réalisé pour l'activité hôtelière.

Typologie des baux

Murs d'exploitation	Maisons de retraite	Hôtels	Club Med	Restaurants Courtepaille	Générale de santé	Restaurants Quick	Jardiland	Sunparks
Base de détermination des loyers conditionnels	Suivant bail	Suivant CA de l'hôtel	Suivant bail	Suivant Bail	Suivant Bail	Suivant Bail	Suivant Bail	Suivant Bail
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	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	Renouvellement de neuf ans Pour le 1 ^{er} renouvellement, le preneur s'engage pour une durée ferme et incompressible de 6 ans. À compter du second renouvellement, faculté au preneur de donner congé après chaque période triennale.	Proposition de renouvellement 15 mois avant l'échéance du bail pour une durée de 10 ans
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	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)	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
Durée	12 ans fermes	12 ans fermes	15 ans fermes	12 ans fermes	-Sté Nouvelle Lacépède : 12 ans -SCI Milauma : 12 ans fermes -SCI Nouvelle Victor Hugo : Bail à construction de 30 ans, Sans renouvellement	12 ans fermes	12 ans fermes	15 ans fermes

TYPOLOGIE DES BAUX	TERTIAIRE				
	France Télécom	EDF	Autres Bureaux	LOGISTIQUE	LOGEMENTS
Base de détermination des loyers conditionnels	Suivant Bail	Suivant Bail	Suivant Bail	Suivant Bail	n.a
Conditions d'options de renouvellement ou d'achat	Proposition de renouvellement 6 mois au plus tard avant l'échéance du bail	Proposition de renouvellement 6 mois au plus tard avant l'échéance du bail	Proposition de renouvellement 6 mois avant l'échéance du bail	Proposition de renouvellement 6 mois avant l'échéance du bail	Renouvellement tacite ou 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 sauf CB 21 qui est en ICC/ IPC représentant 22,5 M€ de loyers	Indice du coût de la construction	En fonction de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL)
Terme	3-6-9-12 ans	6-9 ans	3-6-9 ans	3-6-9 ans	Pas de durée déterminée

Paiements minimum à recevoir au titre des contrats de location simple non résiliables

en M€	Murs d'exploitation	Bureaux France *	Logistique
à moins d'un an		84,7	251,1
Entre 1 et 5 ans		345,9	607,0
à plus de 5 ans		481,2	410,2
Total		911,8	1 268,4

* Hors Portefeuille IBM

- **activité murs d'exploitation** : loyers correspondant à la part sur les durées résiduelles des baux initiaux généralement conclus sur une durée ferme de 12 ans
- **activité bureaux et logistique** : loyers fixes correspondant à la part non résiliable des baux supérieurs à 3 ans
- **activité logements** : les baux étant résiliables avec un préavis de 3 mois, aucun loyer n'est pris en recette
- **activité parking** : Les contrats de location étant résiliables à tout moment, aucun loyer n'est pris en recette

3.2.3.3. Contrat de crédit bail

Caractéristiques des contrats de crédit-bail

La durée des contrats de crédit-bail est de façon générale de 15 ans avec une période irrévocable de sept ans minimum. Tous les contrats contiennent une option d'achat de l'immeuble financé, au terme de la durée du bail. Le crédit-preneur, en cas de levée d'option, devient propriétaire du bien à condition d'acquitter le montant d'une valeur de rachat qui, de façon générale, reste faible et intéressante. Le crédit-preneur est responsable de l'entretien, de la sécurité et de la mise aux normes

réglementaires de l'immeuble financé. Les contrats prévoient des pénalités significatives en cas de résiliation anticipée.

Les échéanciers des contrats sont conçus pour financer la totalité du bien immobilier sur la durée du contrat et les loyers sont composés de l'amortissement des capitaux engagés par le crédit-bailleur et du montant des intérêts constituant sa rémunération. Divers types d'échéanciers sont appliqués : loyers et intérêts d'avance, loyers d'avance et intérêts post-comptés à terme échu, loyers et intérêts post comptés à terme échu, loyers d'avance et intérêts calculs en post compté

mais payés d'avance. Par ailleurs, le portefeuille de Foncière des Régions se compose de contrats appartenant aux régimes suivants : régime Sicomi

(exonéré), régime général (imposable), régime de faveur (depuis 1996, imposable).

Paiement minimum restant à recevoir des contrats de crédit-bail – crédit bailleur

en milliers d'euros

Au 31-déc-09

Valeurs brutes des contrats de crédit-bail	242 975
Amortissements financiers	- 203 887
Valeurs nettes financières des contrats de crédit-bail ou paiements minimaux restant à recevoir actualisées au taux des contrats	39 088
Ajustement IFRS des encours de crédit-bail	- 443
Valeurs nettes financières des contrats de crédit-bail au bilan IFRS	38 645
<i>Dont à moins d'un an</i>	14 715
<i>Dont à plus d'un an</i>	23 930

Paiements minimaux au titre des contrats de crédit bail – crédit preneur

MURS D'EXPLOITATION

(en milliers d'euros)	31-déc.-09		
	Part Capital	Part intérêts	Total
CBI Foncière des Murs			
À moins d'un an	605,1	1 144,3	1 749,4
De un an à cinq ans	2 762,3	4 228,4	6 990,7
Au delà de cinq ans	18 647,6	2 536,2	21 183,8
Loyers minimum à payer	22 015,0	7 909,0	29 924,0
À moins d'un an	769,8	1 140,1	1 909,9
De un an à cinq ans	4 814,4	3 974,2	8 788,6
Au delà de cinq ans	16 430,8	2 104,8	18 535,6
Valeur actualisée des paiements au titre des contrats de location financement	22 015,0	7 219,1	29 234,1

PARKINGS

(en milliers d'euros)	31-déc.-09		
	Part Capital	Part intérêts	Total
À moins d'un an	266,2	61,0	327,2
De un an à cinq ans	1 064,8	226,2	1 291,0
Au delà de cinq ans	8 001,0	242,9	8 243,9
Loyers minimum à payer	9 332,0	530,0	9 862,0
À moins d'un an	335,9	60,7	396,6
De un an à cinq ans	1 946,2	212,5	2 158,8
Au delà de cinq ans	7 049,9	192,5	7 242,4
Valeur actualisée des paiements au titre des contrats de location financement	9 332,0	465,8	9 797,7

3.2.3.4. Actifs financiers

K€	31-déc.-07	31-déc.-08			Variation		31-déc.-09	Amort./	31-déc.-09
	NET	- NET	Augmentation	Diminution	Juste valeur	Variation Périmètre	- BRUT	Provision	- NET
Autres actifs disponibles à la vente	192	-					-		-
Prêts subordonnés IBM	4 602	6 160		- 1 755			4 405		4 405
Prêts subordonnés Corton	3 445	16 839		0		- 16 839	0		0
Prêts subordonnés Cœur d'Orly		896		- 896			0		0
Prêts subordonnés (aux soc. MEE)	8 047	23 895	0	- 2 651	0	- 16 839	4 405	0	4 405
Prêts ordinaires	19 460	10 744	715	- 917		- 177	10 365	0	10 365
Total prêts	27 507	34 639	715	- 3 568	0	- 17 016	14 770	0	14 770
Titres de l'OPCI Technical Fund		18 475				- 316	18 159		18 159
Titres fonds Beni Stabili	38 951	38 200		- 660			37 540		37 540
Titres non consolidés	323	323		- 12		- 40	271	11	260
Total Autres actifs financiers	39 274	56 998	0	- 672	- 316	- 40	55 970	11	55 959
En cours de crédit-bail (LT)	66 184	38 422		- 14 492			23 930		23 930
TOTAL Part non courant	66 184	38 422	0	- 14 492	0	0	23 930	0	23 930

La baisse des prêts subordonnés est liée principalement à l'intégration globale du Groupe Corton, précédemment consolidé en MEE avec financement par prêts subordonnés.

Les titres de l'OPCI Technical Fund sont comptabilisés à la valeur liquidative de l'OPCI.

Les participations détenues par Beni Stabili dans des fonds immobiliers sont évaluées à leur coût historique.

3.2.3.5. Participations dans les entreprises associées

La participation des sociétés mises en équivalence au 31 décembre 2009 s'élève à 541,3 M€ contre 190,6 M€ au 31 décembre 2008. La variation significative de la période repose sur les éléments suivants :

- changement de mode de consolidation de Foncière Développement Logements (passage d'intégration globale à mise en équivalence à partir du 10 novembre 2009)
- changement de mode de consolidation du Groupe Corton (passage de la mise en équivalence à l'intégration globale à partir du 1^{er} juillet 2009)

- méthode de valorisation de la participation dans Altarea : en effet, les comptes d'Altarea étant publiés après les comptes de Foncière des Régions, le résultat intégré 31 décembre 2009 correspond au dernier résultat publié, à savoir le résultat au 30 juin 2009. Une éventuelle provision pour risques et charges est constatée si une dépréciation de la participation est envisagée au titre du deuxième trimestre, sur la base des communiqués publiés par Altarea)

La quote-part de résultat des sociétés associées s'élève à - 38,5 M€ et se rapporte aux structures détenues par Foncière des Régions directement ou indirectement via ses filiales GFR Externalisation et Beni Stabili.

- la contribution du Groupe Foncière Développement Logements correspond au résultat de la période du 11 novembre au 31 décembre 2009
- la contribution du Groupe Corton correspond au résultat du 1^{er} semestre 2009

Récapitulatif du contributif des sociétés mises en équivalence

K€	Pourcentage de détention au 31/12/2009	Valeur 31/12/2009	Contribution aux résultats	Valeur 31/12/2008	Valeur 31/12/2007
Sociétés					
Foncière Développement Logement	35,36%	414 457	206	0	0
Altarea	12,06%	115 569	- 26 806	150 122	190 200
Groupe Corton	50,00%	0	- 7 920	26 073	10 200
Groupe IBM	25,00%	2 653	- 1 981	4 589	6 000
Cœur d'Orly	25,00%	608	- 270	714	0
Groupe Euromed	50,00%	6 323	- 263	6 587	0
VUC / ALMACIE	0,00%	0	0	0	96 100
Stés détenues par Beni Stabili – Italie	7,31%	1 716	- 1 366	2 539	18 900
TOTAL		541 326	- 38 495	190 624	321 400

Répartition de l'actionnariat au 31 décembre 2009

	FDL	Cœur d'Orly	Groupe Euromed	Groupe IBM	Altarea
Groupe Foncière des Régions					
Foncière des Régions	35,36%	25%	50%	25%	12,06%
Tiers Hors Groupe					
MSREF				75%	
Actionnaires fondateurs					55,71%
Altarea		25%			
Predica	14,97%		50%		11,73%
Aéroports de Paris		50%			
Groupe MMA/GMF/Covea	19,25%				
Cardif Assurances Vie	11,61%				
Generali	9,30%				
ACM Vie	6,34%				
Autres	3,17%				20,50%

Informations financières

K€	Date de clôture des comptes	Total Bilan	Total des actifs non courants	Dont Immeubles de placement	Total des dettes	Dont dettes financières	Chiffres d'affaires	Résultat net consolidé	Cours de bourse
Foncière Développement Logements									
	12/31/2009	3 734 508	3 303 352	3 264 599	2 557 760	1 997 530	213 168	- 35 982	17,95 €
Altarea									
	12/31/2009	non encore disponible	non encore disponible	non encore disponible	non encore disponible	non encore disponible	non encore disponible	non encore disponible	107,00 €
Groupe IBM									
	12/31/2009	65 145	54 224	53 570	54 104	47 709	5 504	- 7 726	n.a
Cœur d'Orly									
	12/31/2009	43 588	25 521	21 983	30 674	0	0	- 274	n.a
Euromed									
	12/31/2009	12 694	6 847	6 847	7 571	10	0	- 626	n.a
Stés détenues par Beni Stabili – Italie									
	12/31/2009	non encore disponible	non encore disponible	non encore disponible	non encore disponible	non encore disponible	non encore disponible	non encore disponible	n.a

3.2.3.6. Impôts différés à la clôture

Au 31 décembre 2009, les impôts différés correspondent à un passif d'impôts différés pour 192,8 M€, nets des actifs d'impôts différés (contre 371 M€ au 31 décembre 2008).

Les principales variations de la période sont consécutives aux variations de juste valeur des actifs de placement et des actifs/passifs financiers (impact net en résultat : + 59,8 M€) et se détaillent de la manière suivante :

Impôts différés Actif

K€	BILAN		Augmentation		Diminution		BILAN	IMPACT RÉSULTAT		
	31-déc.-07	31-déc.-08	Variations de périmètre		Exercice	Transfert	Reprises	Autres	31-déc.-09	Charges d'impôts différés
IDA sur report déficitaire	18 535	14 634	0	82	52	2 738	12 030	0	2 738	82
Murs d'exploitation	1	1						1	0	
Logements										
Allemagne	18 534	14 633		82	52	2 738	12 029	0	2 738	82
IDA sur écarts temporaires	64 585	95 488	- 350	98 040	- 110	56 862	13 913	122 293	56 862	98 040
Bureaux France	2 199	355		628	552	2	- 295	1 828	2	628
Bureaux Italie	60 130	85 662		91 254	- 411	56 858	- 21	119 668	56 858	91 254
Murs d'exploitation	374	549	- 350		- 199			0		
Logements										
Allemagne	1 882	8 413		5 870	- 52	2	14 229	0	2	5 870
Logistique										
Allemagne	0	509		288				797		288
TOTAL	83 120	110 122	- 350	98 122	- 58	59 600	25 943	122 293	59 600	98 122
Soit Net en résultat										38 522

Soit un produit net d'impôt différé Actif de 39 M€.

Impôts différés Passif

K€	BILAN		Augmentation			Diminution			BILAN		IMPACT RÉSULTAT	
	31-déc.-07	31-déc.-08	Variations de périmètre			Exercice	Transfert	Reprises	Autres	31-déc.-09	Charges d'impôts différés	Produits d'impôts différés
IDP sur écart de réévaluation	450 706	462 900	- 1 579	19 717	3 844	56 254	152 130		276 498	19 984	56 474	
Bureaux France	1 677	- 545		1 552	619	1 613	- 13 435		13 448	1 621	1 613	
Bureaux Italie	195 468	204 503		8 822	- 466	27 109	2 047		183 703	8 822	27 527	
Murs d'exploitation	2 844	38 703	- 1 579			198	3 060	- 1	34 263	198	2 862	
Logements												
Allemagne	181 088	159 653		5 512		1 646	163 519		0	5 512	1 646	
Logistique France	49 039	50 347					20 805		29 542		20 805	
Logistique												
Allemagne	6 554	7 144					1 082		6 062		1 082	
Parkings	14 036	3 095		3 831	3 493	939			9 480	3 831	939	
IDP sur écart temporaires	62 055	18 205	0	22 115	- 3 438	6 883	- 8 571		38 570	22 115	6 883	
Bureaux France	1 412	- 291		2 837		282	- 17 221		19 485	2 837	282	
Bureaux Italie	20 172	16 132		14 678	55	4 288			26 577	14 678	4 288	
Murs d'exploitation	30 571	- 2 368					2 014		- 4 382		2 014	
Logistique	0	1							1			
Logements												
Allemagne	10 024	4 436		4 513		299	8 650		0	4 513	299	
Parkings	- 124	295		87	- 3 493				- 3 111	87		
TOTAL	512 761	481 105	- 1 579	41 832	406	63 137	143 559		315 068	42 099	63 357	
IMPACT AU COMPTE DE RÉSULTAT											59 780	

Soit un produit net d'impôt différé Passif de 21 M€ et un total d'impact d'impôt différés au compte de résultat de 60 M€.

3.2.3.7. Prêts à court terme et créances de crédit bail – part courant

K€	31-déc.-07 NET	31-déc.-08 - NET	Augmentation	Diminution	31-déc.-09 BRUT	Amort./ Provision	31-déc.-09
Prêts à court terme (ICNE)	139	3 228	1 302	- 3 228	1 302	1 178	124
En cours de crédit-bail (CT)	47 921	27 417		- 12 702	14 715		14 715
TOTAL Part courant	48 060	30 645	1 302	- 15 930	16 017	1 178	14 839

La baisse de l'encours de Crédit-Bail fait suite aux nombreuses options de levées qui ont eu lieu au cours de l'année 2009.

3.2.3.8. Stocks

Les stocks correspondent principalement aux actifs détenus dans les structures de Marchand de Biens du Groupe et au portefeuille Trading de Beni Stabili.

La forte baisse par rapport au 31 décembre 2008 repose essentiellement sur la cession d'un terrain à construire à Villeurbanne et d'un immeuble à Annemasse (8,4 M€).

3.2.3.9. Clients et autres créances

K€	31-déc.-09			31-déc.-08	31-déc.-07
	Valeur brute	Provision	Valeur nette	Valeur Nette	Valeur nette
Créances clients et comptes rattachés ordinaires	115 741	- 20 066	95 675	174 010	170 024
Etat, impôts sur les bénéfices	12 522		12 522	3 049	14 970
Créances sur personnel / organismes sociaux	57		57	36	156
Créances sur l'état (hors IS)	47 838		47 838	47 313	62 421
Comptes courants actif	7 432		7 432	4 300	2 435
Créances sur cession immobilisations	48 462	- 1 621	46 841	82 640	98 100
Autres créances	122 796	- 1 083	121 713	51 084	66 969
Total Autres créances	226 585	- 2 704	223 881	188 422	245 051
TOTAL	354 848	- 22 770	332 078	362 432	415 075

Au 31 décembre 2009, les créances clients (valeur nette) s'élèvent à 95,6 M€, principalement des créances de l'activité Bureaux France (61% du total client).

Elles se composent principalement par :

- des charges à refacturer aux locataires à mettre en rapport avec les avances reçues des locataires (passif), principalement sur les activités Bureaux France et Logistique.
- l'impact des lissages de franchises de loyers (28 M€)

La ventilation des créances clients par segment est la suivante :

● Bureaux France	55,1 M€
● Bureaux Italie	12,2 M€
● Logistique	19,3 M€
● Murs	8,3 M€
● Parkings	0,6 M€

La part du chiffre d'affaires avec trois locataires (France Télécom sur le segment des Bureaux France et Accor sur le segment Murs d'Exploitation) représente plus de 10% du chiffre d'affaires total.

Les provisions sur créances clients et comptes rattachés correspondent essentiellement au provisionnement des indemnités de résiliation. Il ne s'agit pas d'un risque sur

une défaillance 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 3.2.2.6).

Foncière des Régions ne dispose pas à ce jour des moyens informatiques suffisants pour extraire une balance âgée des créances. Cependant, compte tenu du fait que les pertes sur créances irrécouvrables sont comprises entre 0,1% et 0,2% du chiffre d'affaires, le risque de constatation de pertes sur les créances est faible.

Les créances sur l'état sont constituées de créances d'impôt sur les bénéfices, de crédit de TVA et de TVA déductible : principalement sur les Bureaux France (25,1 M€), les Bureaux Italie (15,7 M€), les Murs d'exploitation (4 M€), la Logistique (4,1 M€) et les Parkings (1,3 M€).

En outre, les autres créances sont constituées du dépôt de garantie bancaire au sein du segment Bureaux Italie pour 59,6 M€ suite au litige Comit Fund, (i.e. point 1.2.3) et des appels de charges relatifs aux mandats de gestion pour compte de tiers de GFR Property (16,3 M€), ayant leur contrepartie au passif (pour 16,1 M€).

Au 31 décembre 2009, les créances sur cessions sont principalement constituées des ventes réalisées sur les Bureaux Italie (44,9 M€) et sur les Murs d'exploitations (3,5 M€).

3.2.3.10. Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie brute s'élève à 191,6 M€ dont 135,3 M€ de disponibilités et 56,3 M€ de valeurs mobilières de placement.

K€	31-déc.-09		31-déc.-08	31-déc.-07
	Brut	Valeur de marché		
SICAV	56 343	56 343	7 254	74 500
CDN		0	3 993	
Autres		0	641	
Intérêts courus non échus sur VMP		0	126	
TOTAL	56 343	56 343	12 014	74 500

Au 31 décembre 2009, le portefeuille de Valeurs Mobilières de Placement est principalement constitué de SICAV monétaires classiques. Les sociétés du Groupe ne détiennent aucun placement présentant un risque en capital.

3.2.3.11. Variations des capitaux propres

Le capital s'élève à 151 879 395 € au 31 décembre 2009 contre 123 263 163 € au 31 décembre 2008.

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 la souscription à hauteur de 87% du dividende en actions. 5 489 897 actions nouvelles ont été créées, livrées et admises aux négociations le 29 mai 2009. Le montant du dividende payé en numéraire s'est élevé à 28,5 M€.

Au 31 décembre 2009, le capital est composé comme suit :

● nombre autorisées	50 626 465
● nombre d'actions émises et entièrement libérées	50 626 465
● nombre d'actions émises et non entièrement libérées	0
● valeur nominale des actions	3,00 €
● les actions sont de même catégorie	
● aucune restriction à la distribution de dividendes	
● actions détenues par la société ou ses filiales	471 288

Foncière des Régions est soumise aux obligations du régime SIIC.

En outre, le capital social a également évolué suite aux levées de stock-options, octroi d'actions gratuites et d'une augmentation de capital réservée aux salariés entraînant la création de 42 085 actions nouvelles.

Les apports d'actifs réalisés par Groupama et Predica au cours du 4^e trimestre 2009 ont entraîné l'émission de 4 006 762 actions nouvelles.

Ainsi, au 31 décembre 2009, le capital social de la société est composé de 50 626 465 actions, toutes de même catégorie, au nominal de 3 euros soit 151 879 395 € (cf. Tableau de variation des capitaux propres).

Variations du nombre d'actions sur la période

Date	Opération	Actions émises	Actions Propres	Actions en circulation
31/12/2008	Ouverture	41 087 721	494 008	40 593 713
29/05/2009	Paiement du dividendes en action	5 489 897		
31/03/2009	Actions propres Q1		16 204	
30/06/2009	Actions propres Q2		- 22 196	
31/04/2009	Stocks options	410		
08/07/2009	Augmentation capital réservée aux salariés	11 261		
30/09/2009	Stocks options	2 417		
30/09/2009	Actions propres Q3		2 972	
11/10/2009	Actions gratuites 2006	18 200		
15/12/2009	Apports Foch – Predica (jouissance 1/01/2009)	1 975 431		
15/12/2009	Apports Foch – Groupama (jouissance 1/01/2010)	2 031 331		
31/12/2009	Stocks options	9 797		
31/12/2009	Actions propres Q4		- 19 700	
31/12/2009	Clôture	50 626 465	471 288	50 155 177

3.2.3.12. État des dettes au 31 décembre 2009

en M€	Reclassement			Changement de mode de			31-déc.-09
	31-déc.-07	de périmètre	Variation	31-déc.-08	consolidation	Variation	
Emprunts auprès des établissements de crédit	10 078,5	146,3	- 220,7	10 004,1	- 1,870,2	- 573,9	7 559,9
Crédit-bail	91,7	-	- 47,5	44,2		- 4,6	39,6
Indexation des Valeurs résiduelles de Crédit Bail et valeur de marché des dettes de crédit-bail à taux fixe	-	-	-	-		-	-
ICNE	31,1	-	- 7,6	23,5	- 10,8	6,5	19,1
Étalement des frais sur emprunts bancaires	- 61,5	-	14,1	- 47,4	9,2	0,8	- 37,4
Banques créditrices	239,1	-	- 103,6	135,5	- 27,8	117,8	225,5
Comptes Courants	-	-	1,2	1,2	- 0,1	- 1,1	-
Autres	146,3	- 146,3	-	-			-
Total Emprunts (LT / CT)	10 525,2	-	- 364,1	10 161,1	- 1 899,7	- 454,6	7 806,8
dont Long Terme	9 279,3			9 463,5			7 125,4
dont Court Terme	1 245,9			697,5			681,4
Valorisation des instruments financiers	- 40,1	-	534,5	494,4	- 82,2	185,8	598,0
dont Actif	- 155,3			- 0,9			- 1,1
dont passif	115,2			495,3			599,1
TOTAL	10 485,1	-	170,4	10 655,5	- 1 981,9	- 268,8	8 404,8

Les changements de mode de consolidation concernent les périmètres Foncière Développement Logements et Corton.

Emprunts bancaires

Caractéristiques des emprunts contractés par Foncière des Régions (de nominal supérieur à 300 M€)

Intitulés	Taux	Date de mise en place	Nominal Initial en M€	Échéance	Utilisation au 31-déc.-09 Montant en M€	Clauses actionnariat	Sûretés principales
Refinancement Crédit Bail Accor / Jardiland (FdM)	Variable – Euribor 3 mois	03/07/2007	1 175,0	30/06/2014	1 167	Perte du contrôle par FdR	Hypothèques conventionnelles de 1 ^{er} rang. Cession Dailly des Loyers
Titrisation Imser (Beni Stabili)	Variable – Euribor 3 mois	19/06/2006	1 039,8	20/09/2021	693	Oui	Hypothèques conventionnelles de 1 ^{er} rang
FT Technical (FdR)	Variable – Euribor 3 mois	18/01/2006	950,0	18/01/2013	615	Oui (détention BIF ou FdR)	Hypothèques conventionnelles de 1 ^{er} rang. Promesses d'affectation hypothécaire. Nantissements des titres Technical
Crédit corporate sécurisé (FdR)	Variable – Euribor 3 mois	15/10/2006	850,0	18/10/2013	715	Oui	Nantissement des titres FdM et FdL. Hypothèques conventionnelles. Nantissement des titres de SCI
Crédit adossé aux actifs Korian / Quick (FdM)	Variable – Euribor 3 mois	27/09/2007	500,0	27/09/2014	354	Perte du contrôle par FdR	Hypothèques conventionnelles de 1 ^{er} rang. Cession Dailly des Loyers
Crédit syndiqué adossé aux titres Beni Stabili (FdR)	Variable – Euribor 3 mois	20/12/2007	450,0	20/12/2012	370	Oui	Nantissement de 45,9% du capital et des DDV de Beni Stabili
Financement initial de FEL (FEL)	Variable – Euribor 3 mois	03/05/2007	663,4	25/04/2014	437	Oui	Hypothèques conventionnelles de 1 ^{er} rang formalisées à hauteur de 5%. Nantissement des SCI
Titrisation FT Telimob (FdR)	Variable – Euribor 3 mois	10/01/2004	355,5	10/01/2014	96	Non tant que FdR est cotée	Hypothèques conventionnelles de 1 ^{er} rang
Beni Stabili Immobiliare Garibaldi Srl (Beni Stabili)	Variable – Euribor 3 mois	14/12/2005	350,0	31/12/2012	322	Oui	Hypothèques conventionnelles de 1 ^{er} rang
Financement des travaux CB21 (FdR)	Variable – Euribor 3 mois	07/08/2009	305,0	31/01/2015	239	Oui	Cautionnement de FdR PPD. Hypothèques conventionnelles sur la Tour CB 21.
Milano Zerosei Srl (Beni Stabili)	Variable – Euribor 3 mois	19/12/2006	339,7	19/12/2013	277	Oui	Hypothèques conventionnelles de 1 ^{er} rang
Autres dettes					2 333		
Total Emprunts auprès des établissements de crédit portant intérêts					7 618		

Taux d'intérêt effectif

Les emprunts sont évalués après leur comptabilisation initiale au coût amorti sur la base du taux d'intérêt effectif. Les taux d'intérêt effectifs des emprunts dont le nominal est supérieur à 300 M€ sont les suivants :

Emprunt bancaire – Refinancement Crédit Bail Accor / Jardiland (Foncière des Murs)	4,86%
Titrisation Imser (Beni Stabili)	entre 4,45% et 7,50% suivant les tranches
Emprunt bancaire Technical – 950 M€ (Foncière des Régions)	4,07%
Crédit syndiqué – Corporate de 850 M€ (Foncière des Régions)	3,46%
Emprunt bancaire – Refinancement Actifs Korian + Financement Quick (Foncière des Murs)	4,76%
Crédit syndiqué – Refinancement des titres de Béni Stabili (Foncière des Régions)	3,67%
Crédit syndiqué – Financement initial de Foncière Europe Logistique	5,16%
Crédit syndiqué – Acquisition du portefeuille Garonor (Foncière Europe Logistique)	5,44%
Emprunt titrisé France Télécom 355 M€ (Foncière des Régions)	5,44%
Dettes Beni Stabili Immobiliare Garibaldi Srl (Beni Stabili)	4,21%
Crédit syndiqué – Tour GAN (Foncière des Régions)	6,20%
Dettes Milano Zerosei Srl (Beni Stabili)	4,50%

Ventilation selon la durée restant à courir des dettes financières

M€	à moins d'un an	de 1 à 5 ans	à plus de 5 ans	au 31 décembre 2009
Dettes Financières à LT				
Emprunts à terme aux Ets de crédit	123,6	5 926,3	502,4	6 552,3
Emprunts à la clientèle	-	-	-	-
Dettes représentées par des titres	78,1	489,7	479,5	1 047,2
TOTAL	201,6	6 415,9	981,9	7 599,5

Ventilation des emprunts par type de taux

En M€	Encours à taux fixe	Encours à taux variable	Total
Foncière des Régions	27,8	2 784,6	2 812,4
Foncière des Murs	22,0	1 801,3	1 823,3
Foncière Europe Logistique	-	705,1	705,1
Parcs GFR	0,5	118,5	119,0
Beni Stabili	472,2	1 667,6	2 139,8
Groupe Foncière des Régions	522,4	7 077,1	7 599,5

Caractéristiques des 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 CAP, les tunnels d'options (achat de CAP et vente de Floor).

M€	31-déc.-08 - NET	Variation de périmètre	Variation mode de consolidation	Soules payées ou reçues	Impact P/L	Impact capitaux propres	31-déc.-09 - NET
Logements	- 55,6		97,9		- 42,3		0,0
Logistique	- 49,5			- 0,1	- 16,4		- 66,0
Parkings	- 7,8			2,0	- 2,6		- 8,4
Murs	- 102,2	2,5		0,1	- 45,4	- 1,4	- 146,5
Bureaux France	- 106,2		- 17,7	3,4	- 62,8	- 1,7	- 184,9
Bureaux Italie	- 173,0		0,0	6,6	- 12,4	- 13,3	- 192,2
Total Impact	- 494,4	2,5	80,2	12,1	- 182,0	- 16,4	- 598,0

Ventilation selon la durée restant à courir des instruments dérivés

M€	à moins d'un an	de 1 à 5 ans	à plus de 5 ans	au 31 décembre 2009
Dettes Financières à LT				
Swap de taux en euros		316,2	1 683,1	3 931,4
Swap d'inflation en euros		- 0,2	- 1,2	26,7
Swap d'index en euros		145,0	0,0	0,0
Achat de CAP en euros		212,9	869,4	707,0
Vente de CAP en euros		- 200,0	0,0	500,0
Achat de FLOOR en euros		0,0	401,0	0,0
Vente de FLOOR en euros		117,4	579,2	495,0
Vente de call Swaption		0,0	0,0	20,0
TOTAL		591,3	3 531,6	5 680,1

Ventilation selon la notation de la contrepartie

Le portefeuille de produits dérivés a été ventilé par type de contreparties, la ventilation, en valeur nominale, et en valeur de marché, ayant été faite selon les catégories définies par les échelles Standard & Poor's et assimilés, aucune pondération n'ayant été pratiquée. La valorisation à la valeur de marché a été déterminée selon la méthode de retournement.

M€	Valeur nominale		Valeur de marché	
	Montant	% de structure	Montant	% de structure
Catégorie AA et supérieur	3 495,5	36%	3 251,5	35%
Catégorie A	5 994,6	61%	5 652,2	61%
Catégorie BBB	312,9	3%	301,5	3%
Société du groupe	0,0	0%	0,0	0%
Non coté	0,0	0%	0,0	0%
TOTAL	9 802,9	100%	9 205,2	100%

Risque de taux d'intérêt – données chiffrées

Encours au 31 décembre 2009

M€	Taux fixe	Taux variable
Emprunts et dettes financières	522,4	7 302,6
Actifs financiers		- 191,6
Passif financier net avant gestion	522,4	7 111,0
Couverture		
Swaps	5 930,7	- 5 930,7
Caps	1 489,4	- 1 489,4
Total couverture	7 420,1	- 7 420,1
Passif financier net après gestion	7 942,5	- 309,1

Les nominaux des instruments de couverture représentent l'ensemble des instruments de couverture du Groupe, que ceux-ci soient qualifiés à la comptabilité de couverture ou pas.

Les sensibilités présentées ci-dessous correspondent à la sensibilité des taux d'intérêts au global, comprenant les emprunts à taux fixe et variable.

L'impact d'une hausse de 100 bps sur les taux au 31 décembre 2009 est de - 10 287 000 € sur le cash-flow courant consolidé du groupe de 2009.

L'impact d'une hausse de 50 bps sur les taux au 31 décembre 2009 est de - 4 843 000 € sur le cash-flow courant consolidé du groupe de 2009.

L'impact d'une baisse de 50 bps sur les taux au 31 décembre 2009 est de + 4 838 000 € sur le cash-flow courant consolidé du groupe de 2009.

L'impact d'une hausse de 100 bps sur les taux au 31 décembre 2009 est de - 8 121 000 € sur le cash-flow courant part du groupe de 2009.

L'impact d'une hausse de 50 bps sur les taux au 31 décembre 2009 est de - 3 765 000 € sur le cash-flow courant part du groupe de 2009.

L'impact d'une baisse de 50 bps sur les taux au 31 décembre 2009 est de + 3 764 000 € sur le cash-flow courant part du groupe de 2009.

Covenants bancaires

À l'exclusion des dettes titrisées, les dettes de Foncière des Régions, Foncière des Murs, Foncière Europe Logistique et Beni Stabili sont assorties de covenants bancaires portant sur les états financiers consolidés qui, en cas de non respect, seraient susceptibles de constituer un cas d'exigibilité anticipé de la dette :

- ratio dette par rapport à la valeur de marché des actifs (LTV) : ce ratio correspond au rapport entre la valeur réévaluée de la totalité des actifs du Groupe, hors disponibilités, et l'endettement net
- ratio de couverture des intérêts (ICR) : il est calculé à partir du compte de résultat consolidé, en divisant le résultat opérationnel courant avant cession des actifs de placement retraité des dotations et reprises de provisions par les frais financiers nets

Ces covenants sont établis en consolidé part du groupe sur Foncière des Régions et en consolidé sur les filiales de Foncière des Régions.

Le covenant de LTV le plus contraignant s'élève au 31 décembre 2009 à 70% pour Foncière des Régions et Foncière des Murs et à 65% pour Foncière Europe Logistique.

LTV Conso

Dette	31-déc.-09		Ratio
	Périmètre	Seuil covenant	
Refinancement Crédit Bail Accor / Jardiland	Foncière des Murs	70%	respecté
Crédit corporate sécurisé	Foncière des Régions	70%	respecté
Crédit adossé aux actifs Korian / Quick	Foncière des Murs	70%	respecté
Crédit syndiqué adossé aux titres Beni Stabili	Foncière des Régions	70%	respecté
Financement initial de FEL	Foncière Europe Logistique	70%	respecté
Financement des Travaux CB21	Foncière des Régions	70%	respecté

ICR Conso

Dette	31-déc.-09		Ratio
	Périmètre	Seuil covenant	
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
Crédit syndiqué adossé aux titres Beni Stabili	Foncière des Régions	190%	respecté
Financement initial de FEL	Foncière Europe Logistique	125%	respecté
Financement des Travaux CB21	Foncière des Régions	190%	respecté

Les ratios consolidés de Foncière des Régions s'établissent au 31 décembre 2009 à 55,6% pour la LTV consolidée pdg et à 206% pour l'ICR consolidé pdg (n'incluant pas les marges sur ventes Logements) contre 58,8% et 206% respectivement au 30 juin 2009.

Les niveaux de ratios des filiales cotées sont disponibles dans leurs documents de références 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 notamment 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.

3.2.3.13. Poids des instruments financiers dans le bilan

La valeur comptable des instruments financiers par catégorie en application d'IAS 39 se détaille de la manière suivante :

K€	Catégorie en application de IAS 39	Juste valeur au 31-déc.-07	Juste valeur au 31-déc.-08	Valeur Bilancielle au 31-déc.-09	Montants du bilan selon IAS 39			Juste valeur au 31-déc.-09
					Coût amorti	Juste valeur enregistrée en capitaux propres	Juste valeur enregistrée en compte de résultat	
Actifs								
Prêts (non courants, hors CB)	P&C	66 781	34 639	14 770	14 770			14 770
Autres actifs financiers*	AJVPR	0	56 998	55 959	55 378		581	55 959
Dérivés à la juste valeur	AJVPR	155 313	908	1 111		0	1 111	1 111
Clients et créances rattachées	P&C	170 024	174 010	95 675	95 675			95 675
Créances et prêts (courants & non courant CB)	P&C	114 244	69 067	38 769	38 769			38 769
Autres créances	P&C	245 051	188 422	236 403	236 403			236 403
Autres actifs disponibles à la vente	ADV	192	0	0	0			0
Trésorerie et équivalents	ADV	300 501	199 460	191 591	191 591			191 591
		1 052 106	723 504	634 278	632 586	0	1 692	634 278
Passifs								
Emprunts et dettes/ établissements de crédit	DACA	10 513 025	10 185 139	7 806 789	7 806 789			7 843 232
Dérivés à la juste valeur	PJVPR	115 180	495 310	599 113		239 329	359 784	599 113
Dépôts de garantie	DACA	26 533	17 876	11 661	11 661			11 661
Dettes fournisseurs et autres dettes	DACA	372 801	183 790	192 054	192 054			192 054
		11 027 539	10 882 115	8 609 617	8 010 504	239 329	359 784	8 646 060

* Seule l'OPCI Technical Fund fait l'objet d'une valorisation à la juste valeur. Les fonds Beni Stabili sont comptabilisés à leur valeur historique (cf. point 3.2.3.4).

P&C : Prêts et créances

AJVPR : Actif en juste valeur par résultat

ADV : Actifs disponibles à la vente

DACA : dettes au coût amorti

PJVPR : passifs en juste valeur par résultat

3.2.3.14. Provisions pour risques et charges

K€	31-déc.-07	31-déc.-08	Augmentations			Diminutions Reprises de provisions		Changement de mode de consolidation	31-déc.-09
			Variation de périmètre	Dotation	Transferts	utilisées	non utilisées		
Provisions pour risques sur immeubles	123	60		0		38	0		22
Autres provisions pour litiges	12 012	11 668		907		3 570	4 057	- 166	4 782
Provisions pour impôts	10 334	8 714	0	42 038		179		- 5 835	44 738
Provisions pour développement durable	536	949					0	- 949	0
Autres provisions	18 805	20 109		3 195		386	14 123	- 675	8 120
Sous-total Provisions – passifs courants	41 810	41 500	0	46 140	0	4 173	18 180	- 7 625	57 662
Provisions médailles du travail	827	600		62		285		- 8	369
Provision retraite	36 921	36 597		852		351		- 34 685	2 413
Sous-total Provisions – passifs non courants	37 748	37 197	0	914	0	636	0	- 34 693	2 782
TOTAL	79 558	78 697	0	47 054	0	4 809	18 180	- 42 318	60 444

Les provisions pour risques et charges sont principalement composées :

- provisions pour litiges
 - provisions liées au patrimoine (dont immeuble Sophia Mougins, en attente des conclusions de l'expert) : 1,1 M€
 - provisions contentieux immobiliers (Bureaux France, 1,1 M€ et Bureaux Italie : 1,1 M€)
 - provisions pour risque d'impayés (Logistique) : 1,2 M€
- provisions pour impôts
 - Bureaux Italie : 42,0 M€ ont été doté suite au Litige Comit Fund (cf. point 3.2.1.7)
 - Segment Parking : Reprise Provision suite à l'étalement de la PV sur IMEFA 56 durant 49 ans : 2,3 M€
- autres provisions
 - provisions pour renouvellement et travaux (Parking) : 4,2 M€

- provisions pour taxes foncières (Parking) : 1,4 M€ – provisions pour renouvellement et travaux (Parking) : 4,2 M€
- provisions pour charges
 - charges personnel sur le segment Bureaux France (0,7 M€)

Les principales variations de la période reposent principalement sur les faits suivants :

- la reprise de la provision immeuble dans le segment Bureaux Italie (extinction du risque lié à la restriction locative, - 13,2 M€)
- le transfert de la provision pour retraite sur le segment Logement suite à la déconsolidation de Foncière Développement Logements (- 34,7 M€)
- la dotation dans le segment Bureaux Italie pour le litige Comit Fund (42,0 M€)

Avantages au personnel : principales hypothèses retenues pour le 31 décembre 2009

Hypothèses IDR	2009	2008		2007	
		France	Allemagne	France	Allemagne
Taux d'actualisation	4,00%	3,75%	6,15%	4,50%	5,50%
Evolution annuelle des salaires					
<i>Cadres</i>	4%	4%	2%	2%	2%
<i>Non-cadres</i>	3%	3%		1%	
Taux de charges sociales		47,96%	3%	45%	3%
Turnover			25 ans : 7%		25 ans : 7%
	20 ans : 8,83%	20 ans : 12%	30 ans : 6%	20 ans : 12%	30 ans : 6%
	30 ans : 8,83%	30 ans : 5,33%	35 ans : 4,5%	30 ans : 5,33%	35 ans : 4,5%
	40 ans : 8,83%	40 ans : 2%	45 ans : 2,5%	40 ans : 2%	45 ans : 2,5%
	50 ans : 0%	50 ans : 0%	50 ans : 1%	50 ans : 0%	50 ans : 1%
Nature du départ en retraite	à l'initiative du salarié		à l'initiative du salarié	à l'initiative du salarié	à l'initiative du salarié
Table de mortalité	TGF05/TGH05	TGF05/TGH05		INSEE 98	générationnelle

3.2.3.15. Dettes fournisseurs et autres dettes

Les dettes fournisseurs (69,4 M€) sont principalement constituées des dettes sur travaux Accor sur les Murs

d'exploitation (10,4 M€), sur les Bureaux Italie (25,4 M€). Les autres contributeurs sont les Bureaux France pour 18 M€, la Logistique pour 5,9 M€ et les Parkings pour 2 M€.

Les autres dettes courantes se détaillent de la manière suivante :

M€	31-déc.-09	31-déc.-08	31-déc.-07	Variation
Dépôts de garantie des locataires (CT)	11,7	17,9	26,5	- 6,2
Avances et acomptes reçus	98,0	142,4	122,5	- 44,4
Dettes d'impôt courant	4,3	28,8	6,5	- 24,5
<i>Dettes fiscales (dont TVA)</i>	<i>30,6</i>	<i>33,9</i>	<i>36,5</i>	<i>- 3,3</i>
<i>Dettes d'exit tax</i>	<i>2,5</i>	<i>4,2</i>	<i>4,6</i>	<i>- 1,7</i>
<i>Dettes sociales</i>	<i>13,2</i>	<i>13,3</i>	<i>13,2</i>	<i>- 0,1</i>
<i>Compte Courant Passif</i>	<i>11,7</i>	<i>0,0</i>		<i>11,7</i>
<i>Autres dettes</i>	<i>64,6</i>	<i>47,4</i>	<i>67,5</i>	<i>17,3</i>
Total Autres dettes	122,6	98,7	121,8	23,9
Comptes de régularisation	44,4	44,5	42,1	- 0,1
TOTAL	281,0	332,2	319,4	- 51,2

Les principales variations des autres dettes sont dues principalement au changement de mode de consolidation du segment Logement.

créances clients) sur le segment Logistique (8,9 M€) et le segment Bureaux France (12,8 M€) et sur le segment Bureaux Italie (23,6 M€) pour des dépôts de garantie concernant des ventes d'actifs.

Les avances et acomptes clients sont composées principalement des appels de fonds (cf. revue des

Au 31 décembre 2009, les autres dettes sont principalement constituées des éléments suivants :

- dettes fiscales, à savoir dettes de TVA, taxes foncières et ORGANIC (30,6 M€)
- dettes d'exit tax (2,5 M€)
- dettes sociales (13,2 M€)
- compte-courant avec Predica (dans le cadre du partenariat au sein du projet Carré Suffren)
- régularisation de loyers Accor 2009 (segment Murs d'exploitation, 9,9 M€)
- dette vis-à-vis de Pierre & Vacances relative à l'engagement de rachat des 10% d'actions encore détenus par ces derniers dans les sociétés détenant le portefeuille Sunparks (segment Murs d'exploitation, 7,6 M€)
- impact de la gestion pour compte de Tiers et ses mandats (+ 16 M€ en 2009) sur le secteur Bureaux

France où le reporting est désormais effectué annuellement avec une reddition unique en N+1 alors qu'il était comptabilisé des redditions trimestrielles en 2008

Les comptes de régularisation sont principalement constitués de produits constatés d'avance sur vente d'actifs sur le segment Bureaux Italie (25,7 M€) et des amodiations et subventions perçues d'avance sur le segment Parking (18,4 M€).

3.2.4. NOTES SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT

Comme décrit au paragraphe 1.3.1, l'activité Logements est prise en compte en intégration globale jusqu'au 10 novembre 2009, soit pendant 10,5 mois.

3.2.4.1. Résultat opérationnel

Chiffre d'affaires

Chiffre d'affaires (en K€)	Données consolidées				
	31-déc.-09	31-déc.-08	Var K€	Var %	31-déc.-07
Bureaux France	259 548	273 171	- 13 623	- 5,0%	282 174
Bureaux Italie	212 945	212 810	135	0,1%	142 660
Total Loyers Bureaux	472 493	485 981	- 13 488	- 2,8%	424 834
Logistique	92 133	98 306	- 6 173	- 6,3%	66 629
Logements	176 700	212 799	- 36 099	- 17,0%	192 931
Murs d'exploitation	196 805	200 270	- 3 465	- 1,7%	163 837
Parkings	20 438	19 998	440	2,2%	20 326
TOTAL LOYERS	958 569	1 017 354	- 58 785	- 5,8%	868 557
Prestations de services	20 904	18 959	1 945	10,3%	13 199
Cessions de stocks	11 612	58 026	- 46 414	- 80,0%	19 478
TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES	991 085	1 094 339	- 103 254	- 9,4%	901 234

Le chiffre d'affaires consolidé s'élève à 991,1 M€ au 31 décembre 2009, contre 1 094,3 M€ au 31 décembre 2008, soit une baisse de 9,4%, dont 5,8% sur les loyers. Cette variation s'explique principalement par les cessions Bureaux France.

Par type d'actifs, la variation s'analyse comme suit :

- une baisse des loyers Bureaux France (- 5%) suite aux cessions réalisées sur la période, ainsi qu'à la libération de la Tour CB21 au cours du 1^{er} semestre 2008

- stabilité des loyers Bureaux Italie
- la baisse des loyers de l'activité logistique (- 6,3%) est essentiellement due à l'augmentation de la vacance, en particulier sur l'Allemagne et à l'existence en 2008 d'une indemnité pour résiliation anticipée d'un locataire situé à Bingen
- la baisse des loyers de l'activité logements s'explique par la prise en compte de 10 mois de loyers (contre 12 mois en 2008) du fait du changement de méthode de consolidation au cours de la période

- la baisse des loyers de l'activité murs d'exploitation en données consolidées (-1,7%) repose sur les effets combinés de l'intégration des acquisitions réalisées en 2008 et de l'impact de la baisse du chiffre d'affaires Accor
- légère hausse des recettes parkings sur la période

Les **cessions d'immeubles en stocks** correspondent principalement aux ventes d'actifs « trading » réalisées au sein du segment Bureaux Italie ainsi qu'à la cession

des immeubles Villeurbanne et Annemasse au sein du segment Bureaux France.

Les **prestations de services** correspondent à des prestations réalisées avec des tiers, essentiellement au sein des segments Bureaux France et Bureaux Italie. La variation de la période est constatée au sein du segment Bureaux France et correspond à la gestion des opérations de développement (Cœur d'Orly, Euromed, ...).

Autres achats et impôts et taxes

Autres achats et charges externes

Au 31 décembre 2009, les autres achats et charges externes sont constitués des éléments suivants :

K€	31-déc.-09	31-déc.-08	31-déc.-07
Achats de fournitures / marchandises	-	3 544	28 400
Contrats de sous traitance	3 284	5 994	6 100
Locations et charges locatives non refacturées	8 227	9 559	8 000
Entretien et réparations	23 515	29 653	25 400
Primes d'assurance	3 296	3 302	3 900
Personnel extérieur à l'entreprise	3 903	3 559	2 900
Rémunération d'intermédiaire et honoraires	35 959	40 464	39 400
Autres charges	13 520	14 191	15 800
TOTAL	91 704	110 266	129 900

Suite au changement de statut de la filiale Foncière Développement Logements, entériné par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 10 novembre 2009, les charges de ce segment n'apparaissent que pour 10,5 mois.

Les achats de marchandises ont été reclassés dans le « coût des cessions de stocks » d'où la baisse constatée de 3,5 M€.

La baisse constatée sur les charges de sous-traitance fait suite principalement aux transferts de personnel qui ont été effectués au cours du premier semestre 2009.

La diminution des Entretien et Réparations provient essentiellement du segment Logement (- 5,2 M€).

Les charges de personnel extérieur concernent principalement le segment Parking (3,6 M€). La légère augmentation s'explique par des effets de variation de périmètre (gestion de nouveaux parkings).

La forte baisse des charges d'honoraires repose s'explique par la baisse des honoraires juridiques et de conseils au sein des segments Bureaux France (- 2,6 M€) et Bureaux Italie (- 0,6 M€).

Impôts et taxes

Au 31 décembre 2009, les impôts et taxes s'élèvent à 24,2 M€ contre 25,2 M€ au 31 décembre 2008 et sont constitués des éléments suivants :

- taxes foncières et taxes sur bureaux non refacturées aux locataires : notamment 7,9 M€ au sein du segment Bureaux Italie, 4,9 M€ pour le segment Bureaux France (dont 1,7 M€ pour CB 21) et 1,8 M€ au sein de du segment Logistique
- impôts et taxes sur rémunérations : 1,5 M€
- taxes professionnelles : 0,8 M€

Charges de personnel

Au 31 décembre 2009, les charges de personnel s'élèvent à 62,8 M€ contre 66,7 M€ au 31 décembre 2008. Cette baisse est du principalement due au changement de méthode concernant le segment des Logements (principalement en Allemagne).

K€	31-déc.-09	31-déc.-08	31-déc.-07	Variations 2009/2008	
				K€	%
Rémunération du personnel	44 705	47 151	42 173	- 2 446	- 5%
Charges de sécurité sociale	16 012	16 943	14 220	- 931	- 5%
Autres	2 090	2 648	5 256	- 558	- 21%
TOTAL	62 807	66 742	61 649	- 3 935	- 6%

Répartition géographique des charges de personnel

K€	31-déc.-09	31-déc.-08	31-déc.-07	Variations 2009/2008	
				K€	%
France	32 639	31 678	31 949	961	3%
Allemagne*	19 209	22 900	20 100	- 3 691	- 16%
Italie	10 959	12 164	9 600	- 1 205	- 10%
TOTAL	62 807	66 742	61 649	- 3 935	- 6%

* jusqu'au 10/11/2009

Dotations aux amortissements et aux provisions sur immobilisations, actifs circulants et provisions pour risques et charges

Les dotations aux amortissements et aux provisions de la période sont constituées principalement :

- des amortissements sur les immeubles d'exploitation et sur le segment des Parkings

- de la reprise de provision sur la Tour Garibaldi dans le segment Bureaux Italie (extinction du risque lié à la restriction locative, 13,2 M€)
- la variation constatée entre 2008 et 2009 (- 145 M€) est notamment due à l'application de l'IAS 40 révisée.

3.2.4.2. Cessions nettes des actifs non courants

Les cessions d'actifs non courants sont constituées à la fois de cessions de titres, d'immeubles de placement et d'immeubles cessibles. Au 31 décembre 2009, nous constatons un résultat de cession de - 29,4 M€. Il se décompose de la manière suivante :

Cessions immeubles – K€	Prix de vente	VNC	Frais sur cessions	Marge nette
Bureaux France	349 475	- 365 010	- 1 057	- 16 592
Bureaux Italie	140 466	- 136 177	- 1 256	3 033
Logistique	35 428	- 43 996	- 163	- 8 731
Murs d'exploitation	36 290	- 39 574	- 554	- 3 838
Logements	127 234	- 117 096	- 3 005	7 133
TOTAL	688 893	- 702 071	- 6 035	- 19 213

Cessions titres – K€	Prix de vente	VNC	Marge nette
Titres Beni Stabili	627	- 1 479	- 852
Titres Foncière des Murs	27 970	- 37 502	- 9 532
Titres H1 Fund	5 500	- 13 183	- 7 683
Titres FDL	0	8 115	8 115
Sociétés liquidées au courant de la période *	20 284	- 20 469	- 185
TOTAL	54 381	- 64 518	- 10 137

* IBB, FDM Italy, Primabail.

Foncière des Régions a cédé 4% de Foncière des Murs pour 28 M€ (i.e. point 1.5.2.1).

Foncière des Murs a cédé la totalité de sa participation dans le fonds immobilier italien H1 pour 5,5 M€ (i.e. point 1.5.3).

3.2.4.3. Autres produits et charges non récurrents

Les autres produits et charges opérationnels sont principalement constitués de :

- dotation pour provision suite au litige Comit Fund au sein de l'activité Bureaux Italie (- 42 M€)
- dépréciation du goodwill Corton (- 17 M€)
- profit de relation suite à l'augmentation de capital de Foncière Europe Logistique (+ 8,4 M€)
- indemnités de rupture suite au changement de forme juridique de Foncière Développement Logements (+ 2,4 M€)
- impact de l'étalement des franchises de loyers antérieurs au sein de l'activité Bureaux Italie (+ 3,4 M€)

3.2.4.4. Résultat financier

K€	31-déc.-09	31-déc.-08	31-déc.-07	Variations 2009-2008
Produits d'intérêts sur opérations de trésorerie	4 510	9 873	10 158	- 5 363
Charges d'intérêts sur opérations de financement	- 310 466	- 505 235	- 381 327	194 769
Charges nettes sur swap	- 107 548	39 693	10 092	- 147 241
Rachat IMSER Bonds – Bureaux Italie	41 009			41 009
COÛT NET DE L'ENDETTEMENT	- 372 495	- 455 669	- 361 077	83 174
Produits des opérations de location financement (CB)	4 984	8 662	15 942	- 3 678
Charges des opérations de location financement (CB)	- 592	- 2 384	- 1 523	1 792
Crédit-bail	4 392	6 278	14 419	- 1 886
Variation positive de juste valeur actifs et passifs financiers	0	1 843	90 140	- 1 843
Variation négative de juste valeur actifs et passifs financiers	- 186 093	- 453 824	0	267 731
Variation de juste valeur	- 186 093	- 451 981	90 140	265 888
Produits financiers d'actualisation	2 607	3 363	3 388	- 756
Charges financières d'actualisation	- 17 786	- 24 060	- 19 632	6 274
Actualisation	- 15 179	- 20 697	- 16 244	5 518
Effets IFRS	- 201 272	- 472 678	73 896	271 406
Charges nettes des provisions financières	- 12 601	- 23 630	- 7 007	11 029
TOTAL	- 581 976	- 945 699	- 279 769	363 723

Le résultat financier est constitué principalement des éléments suivants :

- baisse du coût net de l'endettement (42,2 M€). Cette baisse est due notamment à la baisse des taux et par le remboursement de la dette suite aux cessions effectuées. L'augmentation des charges nettes sur swap (+ 147,2 M€) est due à une baisse des taux importante vis-à-vis des taux de couvertures initialement contractés
- impact du rachat des IMSER Bonds par Beni Stabili dans les produits financiers (41 M€, cf. point 3.2.1.2)

- les charges et produits d'actualisation concernent essentiellement le calcul du taux d'intérêt effectif du segment Bureaux Italie, l'actualisation des dépôts de garantie au sein des segments Bureaux France et Logistique et les charges relatives aux stocks options
- les charges nettes des provisions financières concernent principalement les amortissements des frais de financement

3.2.4.5. Impôts

Option du régime SIIC

En 2009, aucune société n'a opté pour le régime SIIC.

L'option peut être prise par les sociétés cotées sur un marché réglementé français, avec un capital minimum de

15 M€ et ayant comme objet social principal la location d'immeubles ou la détention directe ou indirecte de participations ayant le même objet. Les filiales de SIIC, détenues à au moins 95%, soumises à l'impôt société et ayant un objet social identique peuvent opter à ce régime, tout comme les sociétés transparentes détenues à moins de 95%.

L'entrée dans ce nouveau régime a pour conséquence le paiement d'un impôt de sortie calculé sur les plus-values latentes des actifs immobiliers et des titres de participations réévalués dans les sociétés fiscalement transparentes. Cet impôt est payable par quart durant quatre années.

Preuve d'impôt

Les structures de gestion immobilière ayant opté lors des années précédentes pour le régime fiscal des S.I.I.C. ne génèrent pas d'I.S. sauf pour celles qui présentent parallèlement une activité taxable.

PREUVE D'IMPÔT	Etranger	France Taux commun	France SIIC	TOTAL
a) Charges d'impôt				
Impôt exigible de l'exercice	- 29 418	- 1 622	- 297	- 31 337
Impôt différé des retraitements IFRS et des différences temporelles	43 875	13 759	2 146	59 780
Total	14 457	12 137	1 849	28 443
b) Preuve d'impôt exigible				
Résultat net part du groupe	- 46 210	- 47 748	- 168 100	- 262 058
Correction IS	- 14 457	- 12 137	- 1 847	- 28 441
Résultat de l'ensemble consolidé avant IS	- 60 667	- 59 885	- 169 947	- 290 499
Quote-part des sociétés mises en équivalence	1 368	8 016	29 109	38 493
Quote-part des variations des écarts d'acquisitions	0	20 684	0	20 684
Quote-part des intérêts minoritaires	- 30 236	- 12 073	- 160 115	- 202 424
Total	- 89 535	- 43 258	- 300 953	- 433 746
Résultat des secteurs exonérés (Sicomi et SIIC)	0	1 715	256 669	258 384
Imputation sur les déficits antérieurs	- 92	- 6 281	- 864	- 7 237
Réintégrations et déductions fiscales	47 942	- 13 878	12 992	47 056
Déficit fiscal de l'exercice	9 849	41 590	31 890	83 329
Base assujettie	- 31 836	- 20 112	- 266	- 52 214
Base assujettie au taux réduit (Option SIIC à 19%)	0	55 881	0	55 881
Base assujettie au taux de droit commun	- 31 836	35 769	- 266	3 667
Taux de l'impôt	Divers	33,33%		
Impôts en consolidé au taux de droit commun	14 493	- 11 923	- 102	2 468
Impôts en consolidé au taux réduit	0	10 618	0	10 618
Différentiel taux des sociétés soumises à la contribution de 3,3%	0	0	0	0
Ajustement de l'exercice au titre de l'impôt exigible en n-1 et rappel d'impôt	- 34	0	0	- 34
Produits d'impôt différé afférents à la variation du taux d'impôt	0	0	0	0
Produit d'intégration fiscale et carry back	0	1 294	18	1 312
Avantage résultant d'un déficit fiscal antérieur non comptabilisé pour réduire l'impôt	0	99	0	99
Produits d'impôt différé générés suite à la revue des impôt différé à la date de clôture	0	12 050	1 930	13 980
Total de la charge d'impôt	14 459	12 138	1 846	28 443
TAUX D'IMPÔT EFFECTIF	16,1%	28,1%	0,6%	6,6%

Le taux d'impôt utilisé pour le Luxembourg est de 30%, pour la Belgique de 33,99%, pour l'Allemagne de 15,825% et pour l'Italie de 31,40%. Les impôts différés ont été calculés avec un taux de 15,825% pour l'Allemagne et 31,40% pour l'Italie.

3.2.5. AUTRES ÉLÉMENTS D'INFORMATION

3.2.5.1. Effectifs du groupe

L'effectif au 31 décembre 2009 (hors segment Logements) s'élève à 344 personnes, réparti entre la France (206 personnes) et l'Italie (138 personnes).

L'effectif au 31 décembre 2009 incluant le segment Logements s'élève à 799 personnes, réparti entre la France (271 personnes), l'Italie (138 personnes), l'Allemagne (388 personnes) et le Luxembourg (2 personnes).

L'effectif moyen incluant l'activité Logements s'élève à 804 salariés en 2009.

3.2.5.2. Résultat par action et résultat dilué par action

Les informations par action (Résultat par action, cash flow par action) tiennent compte de la dilution induite par la prise en compte des stocks options, actions

Résultat net part du groupe au 31 décembre 2009	- 262 058
Nombre d'action moyen non dilué	43 904 302
Impact totale dilution	435 180
<i>Stocks options</i>	19 729
<i>Actions gratuites</i>	137 658
<i>Bons souscription d'actions</i>	277 794
Nombre d'action moyen dilué	44 339 482
Résultat net par action non dilué	- 5,97
Résultat net par action dilué – Stocks option	0,00
Résultat net par action dilué – Actions gratuites	0,02
Résultat net par action dilué – BSA	0,04
Résultat net par action dilué	- 5,91

3.2.5.3. Engagements

Sûretés réelles

K€	2009	2008	2007
Nantissements, hypothèques et sûretés réelles	11 957 720	15 836 922	16 388 136
TOTAL	11 957 720	15 836 922	16 388 136

Les financements sans recours des actifs des portefeuilles EDF et France Télécom sont garantis par des hypothèques sur 100% des actifs acquis, ainsi que le nantissement, au profit du prêteur, des titres des sociétés emprunteuses.

- (1) dont :
- sûretés réelles : 11 578 344 000 €
 - nantissements de titres ou cautions : 379 376 000 € (dont 28,1% des titres Foncière Développement Logements, 19,4% des titres Foncière des Murs, 12,1% des titres Altaréa et 67,9% des titres Beni Stabili et 100% des titres de GFR Kléber).

gratuites et bons de souscription d'actions non encore émis, mais déjà attribués.

Le nombre d'options exerçables au 31 décembre 2009 est de 3 211 274. Compte tenu des prix d'exercice (de 22,41 € à 62,45 €), il en découlerait un apport de fonds propres de 6 M€ pour Foncière des Régions.

En outre, Foncière des Régions a procédé à une attribution gratuite de bons de Souscription d'Actions auprès de ses actionnaires, leur permettant de souscrire des actions nouvelles Foncière des Régions pour un montant total de 200 M€.

Le nombre total de B.S.A. émis attribués gratuitement aux actionnaires s'élève donc à 46 619 703. Ils ont été libérés le 17 décembre 2009. Ils peuvent être exercés à tout moment du 1^{er} janvier 2010 au 31 décembre 2010. Quinze B.S.A. donneront droit de souscrire à une action nouvelle pour un prix de 65 euros par action prime incluse, les actionnaires faisant leur affaire des rompus.

Nantissements d'actifs de l'émetteur au 31 décembre 2009

Type de nantissements/hypothèques – K€	Montant d'actifs nantis	Total du poste de bilan	% correspondant
Sur immo.incorporelles		156 357	
Sur immo.corporelles	91 656	158 431	57,9%
Sur immeubles de placement (dont immeubles destinés à la vente) et titres ⁽¹⁾	11 778 270	12 810 706	91,9%
Sur stocks	87 794	117 307	74,8%
Sur immobilisations financières hors titres		39 811	
TOTAL	11 957 720	13 282 612	90,0%

(1) Filiales directes et indirectes de Foncière des Régions :

- 18 588 288 actions de Foncière Développement Logements sont nanties soit 28,1% du capital de la société,
- 9 667 088 actions de Foncière des Murs sont nanties soit 19,4% du capital de la société,
- 6 000 999 parts sociales de GFR Kléber soit 100% du capital de la société,
- 1 228 046 actions de Altarea soit 12,1% du capital,
- 1 300 599 733 actions Beni Stabili soit 67,9% du capital de la société.

Les 11 958 M€ d'actifs nantis représentent 90% du total du bilan.

Les dates de départ et d'échéance des nantissements correspondent aux dates d'emprunts auxquelles sont adossées ces garanties.

Engagements relatifs aux travaux et aux acquisitions d'actifs dans le segment Murs d'exploitation

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^{er} 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^{er} 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 Foncières des Murs et Accor.

Engagements relatifs aux travaux Sunparks

Foncière des Murs a conclu un accord de partenariat lors de l'acquisition des actifs, qui prévoyait la mise en œuvre de travaux concernant les villages de vacances, répartis sur 2 ans et dont la date prévisionnelle d'achèvement était fixée au 1^{er} octobre 2009.

Le montant total relatif à cet engagement était de 20,7 M€. Il y a eu, au 31 décembre 2009, 18,7 M€ de travaux déjà réalisés générant 655 000 € de loyers complémentaires sur l'exercice 2009. Il reste donc un engagement de 2,0 M€ au 31 décembre 2009. À l'issue de ces travaux, des loyers complémentaires correspondant à 6,5% des dépenses décaissées sont attendus.

Engagements relatifs aux travaux Da Balaia

La société Portmurs SA et la succursale au Portugal du Club Méditerranée SA ont conclu un accord de partenariat lors de l'acquisition de la société par Foncière des Murs, qui prévoyait la mise en œuvre de travaux concernant le village de vacances, répartis sur 2 ans et dont la date prévisionnelle d'achèvement était fixée au 30 avril 2009.

Le montant total relatif à cet engagement était de 6,7 M€. Il y a eu, au jour de la clôture, 5,9 M€ de travaux déjà réalisés, générant 180 000 € de loyers complémentaires sur l'exercice 2009. Il reste donc une dette de 0,8 M€ au 31 décembre 2009. À l'issue de ces travaux, des loyers complémentaires seront dus sur la base d'un taux de 6,8% sur 5 M€ et 7,25% sur les 1,7 M€ complémentaires.

Engagements relatifs aux travaux Korian

Foncière des Murs a conclu un accord de partenariat avec Korian, qui prévoit la mise en œuvre de travaux concernant les EPHAD et clinique du groupe.

En 2009, seuls 0,1 M€ de travaux ont été réalisés, sur les 0,9 M€ prévus initialement.

Pour 2010, l'engagement de travaux est de 1,4 M€.

Engagements relatifs à des acquisitions de restaurants Quick

Foncière des Murs a accepté de financer l'acquisition de restaurants Quick à hauteur de 13 M€ en 2010 et 5 M€ en 2011, à un taux de 7,3%.

Il est précisé qu'il n'y a omission d'aucun engagement significatif dans les engagements détaillés dans les paragraphes précédents

Engagement relatif à l'acquisition d'un hôtel Accor

Foncière des Murs a conclu une promesse unilatérale d'achat avec Accor concernant l'acquisition du Novotel Toulouse Blagnac. Cette opération aura lieu au plus tôt le 30 juin 2012 et au plus tard le 10 février 2014, pour un prix d'acquisition compris entre 8,6 M€ et 9,1 M€ en fonction de la date de réalisation.

3.2.5.4. Transactions entre parties liées

Les informations mentionnées ci après concernent les principales parties liées, à savoir la société mère Batipart assurant des prestations d'assistance auprès de Foncière des Régions et les sociétés mises en équivalence.

Le Groupe Batipart est dirigé par Charles Ruggieri qui est également Président du Conseil de Surveillance de Foncière des Régions.

Batipart assure des prestations administratives, des prestations d'assistance au développement de l'activité de Foncière des Régions et facture des loyers.

Détail des transactions avec parties liées

Partenaires	Qualité du partenaires	Résultat d'exploitation	Résultat financier	Bilan
Batipart	Actionnaires	- 3 884	0	- 1 984
Cœur d'Orly	Sociétés MEE	1 791	262	5 855
Euromed	Sociétés MEE	560		0
Groupe Corton *	Sociétés MEE	447	287	0
Groupe IBM	Sociétés MEE	193	347	prêts subordonnés (i.e. actifs financiers)
Foncière Développement Logement	Sociétés MEE	2 342	0	0

* 1^{er} semestre 2009, avant l'intégration globale.

En outre, Foncière des Régions a cédé 4% de sa participation dans Foncière des Murs à Generali (cf. détail de la transaction ci-dessus en point 3.2.1.5). En

effet, Generali est membre du Conseil de Surveillance de Foncière des Régions et détient aujourd'hui plus de 20% de Foncière des Murs.

Rémunérations des dirigeants

K€	31-déc.-09	31-déc.-08	31-déc.-07
Dirigeants			
Avantages à court terme (fixe/variable)	3 351	3 471	2 377
Paiements fondés sur des actions (nombre d'actions de performance)	500	10 000	15 500
Avantages en nature	370	164	277
TOTAL (HORS nombre d'actions)	3 721	3 635	2 654
Administrateurs			
Jetons de présence	171	89	122

3.2.5.5. Descriptif des paiements fondés en actions

	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Nombre d'options exercable	27 567	84 835	110 220	126 358	150 858	234 925
Montant	559 K€	1 985 K€	4 366 K€	7 935 K€	13 567 K€	23 013 K€
Prix de l'exercice	20,26 €	23,80 €	40,50 €	66,32 €	94,95 €	97,96 €
Prix réajusté (2007)	19,19 €	22,54 €	38,36 €	62,81 €	89,93 €	97,96 €
Prix réajusté (12/2009)	NA	22,41 €	38,14 €	62,45 €	89,42 €	97,40 €
Nombre d'options exercées	25 767	72 036	84 885	29 676	0	0
Actions annulées	1 799	10 126	13 233	18 880	34 616	35 950
Solde du nombre d'options exerçables cumulé	0	2 673	11 974	77 802	116 242	198 975
Période d'exercice	À compter du 30 juillet 2004 et jusqu'au 30 juillet 2009	À compter du 16 juillet 2005 et jusqu'au 16 juillet 2010	À compter du 15 juin 2006 jusqu'au 15 juin 2011	À compter du 15 juin 2007 jusqu'au 15 juin 2012	À compter du 6 juillet 2008 jusqu'au 6 juillet 2013	À compter du 12 octobre 2009 jusqu'au 12 octobre 2014

Descriptif des plans de stocks options en cours

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 9 avril 2002 a autorisé le Directoire dans le cadre des articles L225-17 à L. 225-85 du Code de commerce à consentir, au bénéfice des membre 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 L225-80. Au choix du Directoire, les options donnent droit à la souscription d'actions nouvelles à émettre à titre d'augmentation de capital, 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 estimé à 3 ans pour les cadres supérieurs et membres du Directoire, 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 versé 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 2009, des actions gratuites ont été distribuées par Foncière des Régions. Les hypothèses d'évaluation de la juste valeur des actions gratuites sont les suivantes :

	2009		2008		2007
	France	Italie – Allemagne	France	Italie – Allemagne	
Date d'attribution	20/11/2009	20/11/2009	21/11/2008	21/11/2008	30/11/2007
Nombre d'actions attribuées	24 258	19 550	39 900	19 950	34 000
Cours de l'action à la date d'attribution	72,25 €	72,25 €	39,00 €	39,00 €	94,55 €
Période d'exercice des droits	3 ans	4 ans	3 ans	4 ans	3 ans
Dividende par action	voir point 5.6	voir point 5.6	5,30 €	5,30 €	4,7€ (hors dividende exceptionnel)
Valeur actuarielle de l'action nette de la non perception des dividendes pendant la période d'acquisition	57,00 €	51,91 €	23,68 €	18,91 €	
Valeur actuarielle de l'action nette de la non perception des dividendes pendant la période d'acquisition et du turn over	48,87 €	42,28 €	20,30 €	15,40 €	
Valeur binomiale					81,06 €

3.2.5.6. Distributions et fiscalité

Foncière des Régions

Il sera proposé à l'Assemblée Générale du 28 mai 2010 :

- pour les actions courantes Foncière des Régions : un dividende par action de 3,3 € en numéraire et de 6 actions Beni Stabili (sur la base d'une valeur de 0,6 € par action, correspondant à la moyenne des cours de bourse des 3 derniers mois), soit un total de 6,9 € par action
- pour les actions Foncière des Régions à jouissance 1^{er} janvier 2010 : un dividende de 3 actions Beni Stabili à 0,6 € (soit un total de 1,80 € par action)

Sur une base estimative à fin janvier 2010, le montant total des dividendes proposés en cash s'élèverait à 155 M €. Ce montant sera compléter des levées d'options donnant droit à dividendes jusqu'au jour de l'Assemblée Générale.

Filiales au statut de Société en Commandite par actions (SCA)

Les filiales de Foncière des Régions au statut de SCA (Foncière des Murs et Foncière Europe Logistique) sont tenues de verser à leurs gérants commandités (FDM Gestion et FEL Gestion), filiales à 100% de Foncière des Régions un dividende préceptuaire.

3.2.5.7. Honoraires des Commissaires aux comptes

K€	AUDITIS		IREC		MAZARS		ERNST & YOUNG		GRAND THORNTON		P.RICHARD		CAS		CEFRECO		LEFEBVRE		TOTAL	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés		82	5	-	1 654	1 813	69	65	94	106	6		796	725	19	83	55	72	2 697	2 946
Missions accessoires	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	-	82	5	-	1 654	1 813	69	65	94	106	6	-	796	725	19	83	55	72	2 697	2 946

3.2.6. INFORMATION SECTORIELLE

Basée sur l'organisation interne du Groupe et répondant aux exigences d'IFRS 8, les segments opérationnels de l'activité de Foncière des Régions sont les suivants :

- Bureaux France
- Bureaux Italie
- Logements

- 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.

3.2.6.1. Immobilisations incorporelles par segment opérationnel

2008 – K€	Bureaux France	Bureaux Italie	Logements	Logistique	Murs		Total
					d'exploitation	Parkings	
Goodwill							-
Autres Immobilisations	1 699	5 566	179	-	-	133 302	140 746
Net	1 699	5 566	179	-	-	133 302	140 746

2009 – K€	Bureaux France	Bureaux Italie	Logements	Logistique	Murs		Total
					d'exploitation	Parkings	
Goodwill							-
Autres Immobilisations	1 396	5 505	-	-	-	149 456	156 357
Net	1 396	5 505	-	-	-	149 456	156 357

3.2.6.2. Immobilisations corporelles par segment opérationnel

2008 – K€	Bureaux France	Bureaux Italie	Logements	Logistique	Murs		Total
					d'exploitation	Parkings	
Terrains	21 157	24 072	2 346	-	-	9 255	56 830
Constructions	26 211	25 774	7 298	-	1	54 596	113 880
Autres Immobilisations	1 894	2 135	2 388	62	557	1 041	8 077
Immobilisations en cours	581 209	263 942	13 681	14 430	108	231	873 601
Net	630 471	315 923	25 713	14 492	666	65 123	1 052 388

2009 – K€	Bureaux	Bureaux Italie	Logements	Logistique	Murs		Total
					d'exploitation	Parkings	
Terrains	21 157	24 072	-	-	-	9 255	54 484
Constructions	22 898	24 960	-	-	-	50 583	98 441
Autres Immobilisations	1 700	1 865	-	89	11	871	4 536
Immobilisations en cours	98	-	-	-	-	872	970
Net	45 853	50 897	-	89	11	61 581	158 431

3.2.6.3. Immeubles de placement / immeubles cessibles par segment opérationnel

2008 – K€	Bureaux France	Bureaux Italie	Logements	Logistique	Murs		Total
					d'exploitation	Parkings	
Immeubles de Placement	2 191 832	3 787 889	3 319 117	1 257 630	3 190 399	-	13 746 867
Actifs destinés à la vente	913 820	180 305	147 996	57 102	39 510	-	1 338 733
Immeubles en développement	-	-	-	-	-	-	-
Total	3 105 652	3 968 194	3 467 113	1 314 732	3 229 909	-	15 085 600

2009 – K€	Bureaux France	Bureaux Italie	Logements	Logistique	Murs		Total
					d'exploitation	Parkings	
Immeubles de Placement	3 020 257	3 535 468	-	1 009 810	2 927 763	-	10 493 298
Actifs destinés à la vente	565 309	192 810	-	130 577	62 035	-	950 731
Immeubles en développement	456 578	310 974	-	1 840	-	-	769 392
Total	4 042 144	4 039 252	-	1 142 227	2 989 798	-	12 213 421

3.2.6.4. Immobilisations financières par segment opérationnel

2008 – K€	Bureaux France	Bureaux Italie	Logements	Logistique	Murs			Total
					d'exploitation	Parkings	Corporate	
Prêts	34 639	-	-	-	-	-	-	34 639
Autres Actifs Financiers *	-	38 200	- 17	-	21	2	18 792	56 998
Créances de Crédit Bail	483	-	-	-	-	-	37 939	38 422
Participation Entreprises Associées	188 068	2 539	17	-	-	-	-	190 624
Net	223 190	40 739	-	-	21	2	56 731	320 683

2009 – K€	Murs						Corporate	Total
	Bureaux	Bureaux Italie	Logements	Logistique	d'exploitation	Parkings		
Prêts	14 549		-	210	9	2		14 770
Autres Actifs Financiers *	172	37 540	-		88		18 159	55 959
Créances de Crédit Bail	-						23 930	23 930
Participation Entreprises Associées	538 857	2 415	-	-	-	54	-	541 326
Net	553 578	39 955	-	210	97	56	42 089	635 985

* En 2008 les instruments financiers étaient intégrés à ce poste. En 2009, ils sont retraités ailleurs.

3.2.6.5. Passifs financiers par segment opérationnel

2008 – K€	Murs						Corporate	TOTAL
	Bureaux France	Bureaux Italie	Logements	Logistique	d'exploitation	Parking		
Total emprunts portant intérêts	1 165 491	2 181 185	2 057 784	806 379	1 866 745	117 197	1 268 735	9 463 516
Total emprunts à court terme portant intérêts	353 912	72 446	29 872	8 311	44 841	6 532	181 609	697 523
Total	1 519 403	2 253 631	2 087 656	814 690	1 911 586	123 729	1 450 344	10 161 039

2009 – Passifs par secteur d'activités – K€	Murs						Corporate	TOTAL
	Bureaux France	Bureaux Italie	Logements	Logistique	d'exploitation	Parking		
Total emprunts portant intérêts	1 317 595	2 046 910	-	698 989	1 805 547	114 806	1 141 584	7 125 431
Total emprunts à court terme portant intérêts	322 208	147 034	-	965	46 656	4 045	160 450	681 358
Total	1 639 803	2 193 944	-	699 954	1 852 203	118 851	1 302 034	7 806 789

3.2.6.6. Instruments Financiers par segment opérationnel

2008 – Instruments financiers par secteur d'activités – K€	Murs						Corporate	TOTAL
	Bureaux France	Bureaux Italie	Logements	Logistique	d'exploitation	Parking		
Instruments Financiers Actifs	64	-	201	-	-	-	643	908
Instruments Financiers Passifs	54 319	173 025	55 836	49 536	102 216	7 778	52 600	495 310
Total	54 255	173 025	55 635	49 536	102 216	7 778	51 957	494 402

2009 – Instruments financiers par secteur d'activités – K€	Murs						Corporate	TOTAL
	Bureaux France	Bureaux Italie	Logements	Logistique	d'exploitation	Parking		
Instruments Financiers Actifs	-	-	-	285	138	-	688	1 111
Instruments Financiers Passifs	66 837	192 196	-	66 329	146 628	8 355	118 768	599 113
Total	66 837	192 196	-	66 044	146 490	8 355	118 080	598 002

3.2.6.7. Résultat par segment opérationnel

31 décembre 2008 – K€	Bureaux France	Bureaux Italie	Logements	Logistique	Murs d'exploitation	Parking	Corporate	TOTAL
Recettes locatives	272 051	212 810	212 799	98 258		271	849	797 038
Recettes des parcs de stationnement	0	0	0			19 998		19 998
Recettes des murs d'exploitation	0	0			200 270			200 270
Cessions d'immeubles en stocks	1 350	53 135	3 541					58 026
Prestations	3 601	12 533	1 395	145	61	3	1 269	19 006
Montant Net du Chiffre d'affaires	277 002	278 478	217 735	98 403	200 331	20 272	2 118	1 094 339
Autres produits d'exploitation	179	0	1 285	152	117	20	186	1 939
Total Produits opérationnels courants	277 181	278 478	219 020	98 555	200 448	20 292	2 304	1 096 278
Coûts des cessions de stocks	- 2 562	- 44 973	- 572					- 48 107
Autres achats et charges externes	- 11 497	- 27 537	- 35 871	- 6 753	- 4 115	- 6 843	- 17 650	- 110 266
Impôts, taxes et versements assimilés	- 3 284	- 11 151	- 4 776	- 2 922	- 1 282	- 437	- 1 339	- 25 191
Charges de personnel	- 3 734	- 11 889	- 26 092	- 3 597	- 1 435	- 1 402	- 18 593	- 66 742
Dotations aux amortissements et aux provisions	- 122 351	- 1 054	- 739	- 19	- 13	- 28 607	- 1 971	- 154 754
Charges nettes des provisions sur actif circulant	590	696	- 654	338	- 75	7	132	1 034
Charges nettes des provisions pour risques et charges	23	- 2 195	317	557	- 100	- 1 269	1 161	- 1 506
Autres charges d'exploitation	0	0	0	- 306	- 172	- 265	- 173	- 916
Total Charges opérationnelles courantes	- 142 815	- 98 103	- 68 387	- 12 702	- 7 192	- 38 816	- 38 433	- 406 448
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL AVANT CESSIONS DES ACTIFS DE PLACEMENT	134 366	180 375	150 633	85 853	193 256	- 18 524	- 36 129	689 830
Cessions nettes d'actifs non-courants	8 969	6 379	13 179	0	88	- 535	2 906	30 986
Variation de juste valeur d'actifs de placement	- 128 774	38 285	- 181 757	- 148 768	- 76 752	0	- 13	- 497 779
Autres produits et charges opérationnels	- 55 685	- 3 501	9 374	- 3 924	- 10 243	729	- 5 934	- 69 184
Total autres produits et charges opérationnels	- 175 490	41 163	- 159 204	- 152 692	- 86 907	194	- 3 041	- 535 977

31 décembre 2008 – K€	Bureaux France	Bureaux Italie	Logements	Logistique	Murs d'exploitation	Parking	Corporate	TOTAL
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL								
COURANT	- 41 124	221 538	- 8 571	- 66 839	106 349	- 18 330	- 39 170	153 853
Produits d'intérêts sur opérations de trésorerie	22 200	5 191	6 587	4 012	12 201	543	4 865	55 599
Charges d'intérêts sur opérations de financement	- 98 731	- 117 691	- 99 225	- 45 068	- 102 095	- 7 270	- 41 188	- 511 268
Coût net de l'endettement	- 76 531	- 112 500	- 92 638	- 41 056	- 89 894	- 6 727	- 36 323	- 455 669
Produits des opérations de location financement (CB)	3 523	0	0	0	0		5 139	8 662
Charges des opérations de location financement (CB)	- 1 143	0	0	0	0		- 1 241	- 2 384
Crédit-bail	2 380	0	0	0	0	0	3 898	6 278
Variation de juste valeur	- 174 145	- 7 875	- 110 964	- 52 697	- 122 097	- 11 860	27 657	- 451 981
Variation positive de juste valeur actifs et passifs financiers	- 26 684	0	0	0	870	0	27 657	1 843
Variation négative de juste valeur actifs et passifs financiers	- 147 461	- 7 875	- 110 964	- 52 697	- 122 967	- 11 860	0	- 453 824
Actualisation	2 055	- 15 425	- 3 132	- 1 566	- 483	0	- 2 146	- 20 697
Produits financiers d'actualisation	217	788	0	22	2 336		0	3 363
Charges financières d'actualisation	1 838	- 16 213	- 3 132	- 1 588	- 2 819		- 2 146	- 24 060
Effets IFRS	- 172 090	- 23 300	- 114 096	- 54 263	- 122 580	- 11 860	25 511	- 472 678
Charges nettes des provisions financières	- 22 753	0	0	- 1 410	105		428	- 23 630
Total Charges Financières	- 268 250	- 141 779	- 213 321	- 100 763	- 227 776	- 19 130	- 44 575	- 1 015 594
Total Produits Financiers	- 744	5 979	6 587	4 034	15 407	543	38 089	69 895
RÉSULTAT FINANCIER	- 268 994	- 135 800	- 206 734	- 96 729	- 212 369	- 18 587	- 6 486	- 945 699
Quote-part de résultat des MEE	- 24 447	- 9 869	0					- 34 316
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	- 334 565	75 869	- 215 305	- 163 568	- 106 020	- 36 917	- 45 656	- 826 162

31 décembre 2009 – K€	Bureaux France	Bureaux Italie	Logements	Logistique	Murs d'exploitation	Parking	Corporate	TOTAL
Recettes locatives	259 321	212 945	176 700	92 168	0	290	- 148	741 276
Recettes des parcs de stationnement	0	0	0	0	0	20 438	0	20 438
Recettes des murs d'exploitation	0	0	0	0	196 805	0	0	196 805
Cessions d'immeubles en stocks	8 653	1 475	1 484	0	0	0	0	11 612
Prestations	5 299	13 186	1 085	20	30	44	1 290	20 954
Montant Net du Chiffre d'affaires	273 273	227 606	179 269	92 188	196 835	20 772	1 142	991 085
Autres produits d'exploitation	331	0	2 043	162	46	37	1	2 620
Total Produits opérationnels courants	273 604	227 606	181 312	92 350	196 881	20 809	1 143	993 705
Coûts des cessions de stocks	- 8 204	- 1 337	- 1 384	0	0	0	0	- 10 925
Autres achats et charges externes	- 7 437	- 23 498	- 26 253	- 7 377	- 2 685	- 6 478	- 17 976	- 91 704
Impôts, taxes et versements assimilés	- 4 525	- 10 851	- 3 301	- 2 855	- 455	- 776	- 1 404	- 24 167
Charges de personnel	- 3 930	- 10 959	- 22 738	- 2 341	- 1 247	- 1 375	- 20 217	- 62 807
Dotations aux amortissements et aux provisions	- 3 651	- 2 420	- 1 309	- 32	0	- 926	- 1 380	- 9 718
Charges nettes des provisions sur actif circulant	- 453	0	- 518	845	- 25	- 6	0	- 157
Charges nettes des provisions pour risques et charges	- 70	12 084	- 8	- 845	66	- 1 132	218	10 313
Autres charges d'exploitation	2 906		- 2 147	- 1 045	- 908	- 589	- 549	- 2 332
Total Charges opérationnelles courantes	- 25 364	- 36 981	- 57 658	- 13 650	- 5 254	- 11 282	- 41 308	- 191 497
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL AVANT CÉSSIONS DES ACTIFS DE PLACEMENT	248 240	190 625	123 654	78 700	191 627	9 527	- 40 165	802 208
Cessions nettes d'actifs non-courants	- 16 993	3 033	7 105	- 8 731	- 11 521	- 218	- 2 025	- 29 350
Variation de juste valeur d'actifs de placement	- 86 372	- 118 494	- 44 184	- 153 831	- 200 257	0	0	- 603 138
Autres produits et charges opérationnels	- 13 370	- 41 019	4 652	8 496	- 1 490	- 1 035	1 590	- 42 176
Total autres produits et charges opérationnels	- 116 735	- 156 480	- 32 427	- 154 066	- 213 268	- 1 253	- 435	- 674 664

31 décembre 2009 – K€	Bureaux France	Bureaux Italie	Logements	Logistique	Murs d'exploitation	Parking	Corporate	TOTAL
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL								
COURANT	131 505	34 145	91 227	- 75 366	- 21 641	8 274	- 40 600	127 544
Produits d'intérêts sur opérations de trésorerie	- 50 204	42 905	899	301	696	23	54 896	49 516
Charges d'intérêts sur opérations de financement	- 49 131	- 106 598	- 71 514	- 37 051	- 88 950	- 6 737	- 62 030	- 422 011
Coût net de l'endettement	- 99 335	- 63 693	- 70 615	- 36 750	- 88 254	- 6 714	- 7 134	- 372 495
Produits des opérations de location financement (CB)	0		0	0	0	0	4 984	4 984
Charges des opérations de location financement (CB)	0		0	0	0	0	- 592	- 592
Crédit-bail	0	0	0	0	0	0	4 392	4 392
Variation de juste valeur	- 30 753	- 16 529	- 42 319	- 16 432	- 45 426	- 2 613	- 32 021	- 186 093
Variation positive de juste valeur actifs et passifs financiers	0		0	0	0	0	0	0
Variation négative de juste valeur actifs et passifs financiers	- 30 753	- 16 529	- 42 319	- 16 432	- 45 426	- 2 613	- 32 021	- 186 093
Actualisation	5 533	- 11 799	- 2 621	403	- 3 431	- 168	- 3 096	- 15 179
Produits financiers d'actualisation	0	1 905	0	572	130	0	0	2 607
Charges financières d'actualisation	5 533	- 13 704	- 2 621	- 169	- 3 561	- 168	- 3 096	- 17 786
Effets IFRS	- 25 220	- 28 328	- 44 940	- 16 029	- 48 857	- 2 781	- 35 117	- 201 272
Charges nettes des provisions financières	- 11 189	0	0	- 1 360	41	- 250	157	- 12 601
Total Charges Financières	- 85 540	- 136 831	- 116 454	- 55 012	- 137 896	- 9 768	- 97 582	- 639 083
Total Produits Financiers	- 50 204	44 810	899	873	826	23	59 880	57 107
RÉSULTAT FINANCIER	- 135 744	- 92 021	- 115 555	- 54 139	- 137 070	- 9 745	- 37 702	- 581 976
Quote-part de résultat des MEE	- 37 032	- 1 366	0	0	0	- 95		- 38 493
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	- 41 271	- 59 242	- 24 328	- 129 505	- 158 711	- 1 566	- 78 302	- 492 925

3.2.7. PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

Changement de méthode de consolidation

Les sociétés du Groupe Corton sont consolidées par la méthode de l'intégration globale à partir du 1^{er} juillet 2009 (contre une mise en équivalence jusqu'au 30 juin 2009).

Les sociétés du Groupe Foncière Développement Logements sont consolidées par la méthode de la mise en équivalence à partir du 10 novembre 2009 (contre une intégration globale jusqu'au 10 novembre 2009).

Les sociétés entrées dans le périmètre sont les suivantes

● Dans le palier Foncière des Régions

Parcs du Ruban Bleu (Saint Nazaire) au sein du périmètre Parcs GFR, partenariat avec APSYS France : 50% Parcs GFR, 50% Apsys France ; intégrée par la méthode de la mise en équivalence au sein de Foncière des Régions (taux : 29,24%)

Les trois SCI Atlantis, IMEFA 106 et IMEFA 127 suite aux apports des partenaires Predica & Groupama ; intégrée par la méthode de l'intégration globale au sein de Foncière des Régions (taux : 100%)

● Dans le palier Beni Stabili

BS Attivita' Commerciale 1 SRL, intégrée à 100%
BS Attivita' Commerciale 2 SRL, intégrée à 100%

● Dans le palier Foncière Développement Logements

RRW-FDL Wohnen KG détenue à hauteur de 94% par FDL Wohnen GmbH et 6% par BdL (RRW Verwaltungs GmbH)

IMMEO Residential Finance Ltd, société de droit irlandais, entité ad hoc

Les deux SCI IMEFA 46 et IMEFA 95 suite aux apports de Predica

Les sociétés sorties du périmètre sont les suivantes

● Dans le palier Foncière des Régions

FDL Gestion et SAS Bossuet : tupées au sein de Foncière des Régions

SCI du 21 Ravinelle Nancy : tupée au sein de GFR Ravinelle

IBB Benelux : liquidée

SCI du 70 rue Jean Jacques Rousseau : tupée dans Electimmo

SCI du 23-27 rue Diderot : tupée dans SAS Blériot

SCI du 2/14 rue E. Gouin : tupée dans Electimmo

SCI du 21 rue de la Croix d'Auyot : tupée dans Electimmo

SCI du 57 rue Bersot : tupée dans Electimmo

SCI Place de la pucelle : tupée dans GFR Externalisation Primabail : liquidée

● Dans le palier Beni Stabili

Beni Stabili Investimenti SpA – SGR in liquidation

Valim Srl

Agora Srl

Buena Suerte Srl

Facere Srl

Intarch Srl

Tau Ceti Srl

● Dans le palier Foncière des Murs

Cession des sociétés italiennes H1 et H1 Firenze Srl, le 6 mai 2009

FDM2, tupée dans Foncière des Murs

FDM Italy et Nursinglux liquidées

● **Dans le palier Foncière Europe Logistique**

Soviet SARL et Garonor France IV, tupées dans Foncière Europe Logistique

● **Dans le palier Foncière Développement Logements**

SCI Inkermann, tupée dans Foncière Développement Logements

Sociétés	Pays	Méthode d'intégration à date de clôture	Taux d'Intégration (%)		
			2009	2008	2007
Foncière des Régions	France	Société mère	Société mère	Société mère	Société mère
GFR Ravinelle	France	IG	100,00	100,00	100,00
FDL Gestion	France	n.i	-	100,00	100,00
Foncière Développement Logements	France	MEE	36,35	38,20	38,00
La Soie Limited	Royaume Uni	n.i	-	-	38,00
FDR Deutschland	France	MEE	41,83	44,38	44,20
Batisica	Luxembourg	MEE	35,94	38,75	38,57
IMEFA 7	France	MEE	35,36	38,20	38,00
IMEFA 14	France	MEE	35,36	38,20	38,00
IMEFA 21	France	MEE	35,36	38,20	38,00
IMEFA 41	France	MEE	35,36	38,20	38,00
IMEFA 65	France	MEE	35,36	38,20	38,00
IMEFA 71	France	MEE	35,36	38,20	38,00
IMEFA 75	France	MEE	35,36	38,20	38,00
IMEFA 90	France	MEE	35,36	38,20	38,00
IMEFA 97	France	MEE	35,36	38,20	38,00
IMEFA 98	France	MEE	35,36	38,20	38,00
Federpierre Malraux	France	MEE	35,36	38,20	38,00
Nortier Neuilly	France	MEE	35,36	38,20	38,00
Bagatelle Courbevoie	France	MEE	35,36	38,20	38,00
IMEFA 59	France	MEE	35,36	38,20	38,00
IMEFA 93	France	MEE	35,36	38,20	38,00
IMEFA 86	France	MEE	35,36	38,20	38,00
IMEFA 88	France	MEE	35,36	38,20	38,00
IMEFA 30	France	MEE	35,36	38,20	38,00
IMEFA 46	France	MEE	35,36	-	-
IMEFA 95	France	MEE	35,36	-	-
Federpierre Inkermann	France	n.i	-	38,20	38,00
Suresnes 2	France	MEE	35,36	38,20	38,00
25 Rue Abbé Carton	France	MEE	35,36	38,20	38,00
40 RUE Abbé Groult	France	MEE	35,36	38,20	38,00
24-26 Rue Duranton	France	MEE	35,36	38,20	38,00
25 Rue Gutenberg	France	MEE	35,36	38,20	38,00
Le Chesnay 1	France	MEE	35,36	38,20	38,00
Maisons 1	France	MEE	35,36	38,20	38,00
Montrouge 2	France	MEE	35,36	38,20	38,00
Montrouge 3	France	MEE	35,36	38,20	38,00
Rueil 1	France	MEE	35,36	38,20	38,00
Saint Maurice 2	France	MEE	35,36	38,20	38,00
FDL Deutschland	France	MEE	35,36	38,20	38,00
SCI Saint Jacques	France	MEE	35,36	38,20	38,00
SCI Dulud	France	MEE	35,36	38,20	38,00

Taux d'Intégration (%)

Sociétés	Pays	Méthode d'intégration à date de clôture	Taux d'Intégration (%)		
			2009	2008	2007
FDR Zehnte GmbH	Allemagne	MEE	35,94	38,75	38,57
IWKG	Allemagne	MEE	35,94	36,77	36,60
Immeo Wohnen GmbH	Allemagne	MEE	35,94	38,75	38,57
Immeo Wohnen Verwaltungs GmbH	Allemagne	MEE	35,94	38,75	38,57
Immeo Wohnen Service GmbH	Allemagne	MEE	35,94	38,75	38,57
Immeo Wohnbau GmbH	Allemagne	MEE	35,94	38,75	38,57
Immeo Grundstücks GmbH	Allemagne	MEE	35,94	38,75	38,57
Immeo Grundvermögen GmbH	Allemagne	MEE	35,94	38,75	38,57
Immeo Wohnungsgesellschaft GmbH Dümpten	Allemagne	MEE	35,94	38,75	38,57
FDL Régions	France	MEE	35,36	38,20	38,00
Palier Gewo Datteln	Allemagne	MEE	35,94	28,91	28,77
FDL Wohnen GmbH	Allemagne	MEE	35,94	38,75	38,57
Immeo Stadthaus GmbH	Allemagne	MEE	35,94	38,75	38,57
Immeo Stadtwohnung GmbH	Allemagne	MEE	35,94	38,75	38,57
FDR Holding GmbH	Allemagne	MEE	35,94	38,75	38,57
RRW Beteiligungs GmbH & CO KG	Allemagne	MEE	35,94	36,77	36,60
FDR Reimscheid Verwaltungs GmbH	Allemagne	MEE	35,94	38,75	38,57
FDR Wohnungsbau Verwaltungs GmbH	Allemagne	MEE	35,94	38,75	38,57
FDR Reisholz Verwaltungs GmbH	Allemagne	MEE	35,94	38,75	38,57
FDR Siebte GmbH	Allemagne	MEE	35,94	38,75	38,57
FDR Achte GmbH	Allemagne	MEE	35,94	38,75	38,57
FDR Neunte GmbH	Allemagne	MEE	35,94	38,75	38,57
FDR Reimscheid GmbH & CO. KG	Allemagne	MEE	35,94	38,75	38,57
FDR Wohnungsbau GmbH & CO. KG	Allemagne	MEE	35,94	38,75	38,57
FDR Reisholz GmbH & CO. KG	Allemagne	MEE	35,94	38,75	38,57
Immobilien GmbH	Allemagne	MEE	35,94	38,75	38,57
Urbis Park	France	IG	80,83	60,00	60,00
SAS Parcs GFR	France	IG	59,50	58,49	58,49
SNC Comédie	France	IG	59,54	58,53	58,49
SNC Gare	France	IG	30,23	29,71	29,71
SCI Esplanade Belvédère II	France	IG	100,00	100,00	100,00
SC Gespar	France	IG	50,00	50,00	50,00
BP 3000	France	IG	59,50	58,49	58,49
Trinité	France	IG	59,50	58,49	58,49
Société du Parking du Boulevard de la Reine	France	IG	29,16	28,66	28,66
Parcs du Ruban Bleu	France	MEE	59,50	-	-
SCI du 21 Ravinelle Nancy	France	n.i	-	100,00	100,00
SCI Mareville	France	IG	100,00	100,00	100,00
SCI Esplanade Belvédère III	France	IG	100,00	100,00	100,00
IB Benelux	Belgique	n.i	-	100,00	100,00
SAS Blériot	France	IG	100,00	100,00	100,00
SARL du 23-37 Rue Diderot	France	n.i	-	100,00	100,00
SCI du 288 Rue Duguesclin	France	IG	100,00	100,00	100,00
SCI du 15 Rue des Cuirassiers	France	IG	100,00	100,00	100,00
SCI du 22 Avenue Frédéric Mistral	France	IG	100,00	100,00	100,00
SCI du 1 Rue de Verdun	France	IG	100,00	100,00	100,00
SCI Federimmo	France	IG	60,00	60,00	60,00

Sociétés	Pays	Méthode d'intégration à date de clôture	Taux d'Intégration (%)		
			2009	2008	2007
IMEFA 106	France	IG	100,00	-	-
IMEFA 127	France	IG	100,00	-	-
SCI Atlantis	France	IG	100,00	-	-
EURL Fédération	France	IG	100,00	100,00	100,00
SCI Raphael	France	IG	99,99	99,99	100,00
GFR Property SAS	France	IG	100,00	100,00	100,00
SAS Bossuet	France	n.i	-	100,00	100,00
SAS Coëtlosquet	France	IG	100,00	100,00	100,00
Foncière des Régions Développement	France	IG	100,00	100,00	100,00
GFR Externalisation	France	IG	100,00	100,00	100,00
GFR Services	France	IG	100,00	100,00	100,00
GIE Electron	France	IG	100,00	100,00	100,00
SARL Foncière Electimmo	France	IG	100,00	100,00	100,00
SARL Foncière Margaux	France	IG	100,00	100,00	100,00
SCI du 70 Rue Jean-Jacques Rousseau	France	n.i	-	100,00	100,00
SCI du 3 à 5 Quai De Dion Bouton	France	n.i	-	-	100,00
SCI du 45/53 Avenue Paul Doumer	France	n.i	-	-	100,00
SCI du 46 Boulevard Saint-Antoine	France	IG	100,00	100,00	100,00
SCI du 32 Avenue P. Grenier	France	IG	100,00	100,00	100,00
SCI du 57/59 Rue du Commandant René Mouchotte	France	IG	100,00	100,00	100,00
SCI du 40 Rue Jean-Jacques Rousseau	France	IG	100,00	100,00	100,00
SCI du 3 Place A Chaussy	France	IG	100,00	100,00	100,00
SARL BGA Transactions	France	IG	100,00	100,00	100,00
SCI du 9 Rue des Cuirassiers	France	IG	100,00	100,00	100,00
SCI 35/37 Rue Louis Guérin	France	IG	100,00	100,00	100,00
SARL du 25-27 Quai Félix Faure	France	IG	100,00	100,00	100,00
SCI du 8 Rue de Bouteville	France	IG	100,00	100,00	100,00
SCI du 2/14 Rue E. Gouin	France	n.i	-	100,00	100,00
SCI du 10B et 11A 13 Allée des Tanneurs	France	IG	100,00	100,00	100,00
SCI du 11 Avenue de Sully	France	IG	100,00	100,00	100,00
SCI du 8 Rue Marcel Paul	France	IG	100,00	100,00	100,00
SCI du 1 Rue de Châteaudun	France	IG	100,00	100,00	100,00
SCI du 19B Avenue de la Révolution	France	n.i	-	-	-
SCI du 1630 Avenue de la Croix Rouge	France	IG	100,00	100,00	100,00
SCI du 2 Rue de Verdun	France	IG	100,00	100,00	100,00
SCI du 125 Avenue du Brancolar	France	IG	100,00	100,00	100,00
SCI du 682 Cours de la Libération	France	IG	100,00	100,00	100,00
SCI du 4 Rue Isaac Newton	France	IG	100,00	100,00	100,00
SARL du 106-110 Rue des Troènes	France	IG	100,00	100,00	100,00
SARL du 96 Avenue de Prades	France	n.i	-	-	100,00
SARL du 11 Rue Victor Leroy	France	IG	100,00	100,00	100,00
SARL du 174 Avenue de La République	France	IG	100,00	100,00	100,00
SCI du Place de La Pucelle	France	n.i	-	100,00	100,00
SCI du 13 Rue J. Monod	France	IG	100,00	100,00	100,00
SCI du 8/10 Promenade Du Fort	France	IG	100,00	100,00	100,00
SCI du 2 Rue de L'ill	France	IG	100,00	100,00	100,00

Taux d'Intégration (%)

Sociétés	Pays	Méthode d'intégration à date de clôture	Taux d'Intégration (%)		
			2009	2008	2007
SCI du 83 Rue Koechlin	France	n.i	-	-	100,00
SCI du 20 Avenue Victor Hugo	France	IG	100,00	100,00	100,00
SCI du 2 Boulevard du Docteur Cattenoz	France	IG	100,00	100,00	100,00
SCI du 21 Rue de La Croix d'Auyot	France	n.i	-	100,00	100,00
SARL du 2 Rue Saint Charles	France	IG	100,00	100,00	100,00
SCI du 57 Rue Bersot	France	n.i	-	100,00	100,00
SNC Telimob Paris	France	IG	100,00	100,00	100,00
SNC Telimob Transactions	France	IG	100,00	100,00	100,00
SNC Telimob Nord	France	IG	100,00	100,00	100,00
SNC Telimob Rhône-Alpes	France	IG	100,00	100,00	100,00
SNC Telimob Sud Ouest	France	IG	100,00	100,00	100,00
SNC Telimob Est	France	IG	100,00	100,00	100,00
SNC Telimob Paca	France	IG	100,00	100,00	100,00
SNC Telimob Ouest	France	IG	100,00	100,00	100,00
SARL Telimob Pivot	France	IG	100,00	100,00	100,00
SARL Telimob Paris	France	IG	100,00	100,00	100,00
SARL Telimob Nord	France	IG	100,00	100,00	100,00
SARL Telimob Rhône-Alpes	France	IG	100,00	100,00	100,00
SARL Telimob Sud Ouest	France	IG	100,00	100,00	100,00
SARL Telimob Est	France	IG	100,00	100,00	100,00
SARL Telimob PACA	France	IG	100,00	100,00	100,00
SARL Telimob Ouest	France	IG	100,00	100,00	100,00
Akama SARL	France	IG	100,00	50,00	25,00
SNC Cortone	France	IG	100,00	50,00	25,00
SNC Latecoere	France	IG	100,00	50,00	25,00
SNC Late	France	IG	100,00	50,00	25,00
Caudron SAS	France	IG	100,00	50,00	25,00
EURL Bionne	France	IG	100,00	100,00	100,00
EURL FR Immo	France	IG	100,00	100,00	100,00
Palmer Transactions SNC	France	ME	25,00	25,00	25,00
Foncière Palmer SNC	France	ME	25,00	25,00	25,00
Palmer Plage SNC	France	ME	25,00	25,00	25,00
Financière Palmer SARL	France	ME	25,00	25,00	25,00
SCI Palmer Montpellier	France	ME	25,00	25,00	25,00
SCI Dual Center	France	ME	25,00	25,00	25,00
SAS Cœur d'Orly Promotion	France	ME	50,00	50,00	-
SCI 32/50 Rue des Parmentiers	France	IG	100,00	100,00	100,00
BILEZY	France	IG	-	-	100,00
BIRENA	France	IG	-	-	100,00
SNC Vuc	France	ME	-	-	49,00
SNC Almacie	France	ME	-	-	46,25
FDR2	France	IG	100,00	100,00	100,00
SCI bureaux Cœur d'Orly	France	ME	25,00	25,00	-
SNC hld Bureaux Cœur d'Orly	France	ME	50,00	50,00	-
SNC Commerces Cœur d'Orly	France	ME	25,00	25,00	-
SNC hld Commerces Cœur d'Orly	France	ME	50,00	50,00	-
FDR3	France	IG	100,00	100,00	100,00

Sociétés	Pays	Méthode d'intégration à date de clôture	Taux d'Intégration (%)		
			2009	2008	2007
FDR4	France	IG	100,00	100,00	100,00
FDR5	France	IG	100,00	100,00	100,00
FDR6	France	IG	100,00	100,00	100,00
SCI Euromarseille 1	France	ME	50,00	50,00	-
SCI Euromarseille 2	France	ME	50,00	50,00	-
SCI Euromarseille BI	France	ME	50,00	50,00	-
SCI Euromarseille BH	France	ME	50,00	50,00	-
SCI Euromarseille BL	France	ME	50,00	50,00	-
SCI Euromarseille M	France	ME	50,00	50,00	-
SCI Euromarseille PK	France	ME	50,00	50,00	-
SCI Euromarseille Invest	France	ME	50,00	50,00	-
SCI Euromarseille H	France	ME	50,00	50,00	-
FDR 7	France	IG	100,00	100,00	100,00
SNC Clermont-Ferrand	France	IG	100,00	100,00	-
SNC SUP 3	France	IG	100,00	100,00	-
FDR 8	France	IG	100,00	100,00	100,00
FDR LUX	Luxembourg	IG	100,00	100,00	100,00
FDR1	France	IG	-	-	100,00
Technical	France	IG	100,00	100,00	100,00
GFR Kleber	France	IG	100,00	100,00	100,00
Toulouse Blagnac	France	IG	100,00	100,00	100,00
Tostel	France	IG	100,00	100,00	100,00
Omega A	France	IG	100,00	100,00	100,00
Omega C	France	IG	100,00	100,00	100,00
Primabail	France	n.i	-	90,91	90,91
Le Ponant 1986	France	IG	100,00	100,00	100,00
Quai De Dion Bouton	France	IG	100,00	100,00	100,00
Ruhl Cote D'azur	France	IG	100,00	100,00	100,00
Altarea	France	ME	12,06	12,04	15,00
FEL Gestion	France	IG	100,00	100,00	100,00
Foncière Europe Logistique	France	IG	67,10	59,88	59,86
SCI Saint Quentin Fallavier	France	IG	67,10	59,88	59,86
IPB	France	IG	67,10	59,88	59,86
SCI Triname	France	IG	67,10	59,88	59,86
SCI Bollène Logistique	France	IG	67,10	59,88	59,86
SCI Marceau Béthune	France	IG	67,10	59,88	59,86
SCI Marceau Pomponne	France	IG	67,10	59,88	59,86
SCI Immopora	France	IG	67,10	59,88	59,86
EURL Garonor France IV	France	n.i	-	59,88	59,86
EURL Garonor France XI	France	IG	67,10	59,88	59,86
EURL Garonor France XVI	France	IG	67,10	59,88	59,86
EURL Garonor France XVIII	France	IG	67,10	59,88	59,86
Garonor France III	France	IG	67,10	59,88	59,86
SNC Garonor Melun 7	France	IG	67,10	59,88	59,86
SCI Magasins Généraux de Vitrolles	France	IG	67,10	59,88	59,86
SCI Ile de France	France	IG	-	-	59,86
Garonor France VII	France	IG	-	-	59,86

Taux d'Intégration (%)

Sociétés	Pays	Méthode d'intégration à date de clôture	Taux d'Intégration (%)		
			2009	2008	2007
Garonor France II	France	IG	-	-	59,86
Garonor France XXXI	France	IG	-	-	59,86
Garonor France XIV	France	IG	-	-	59,86
Garonor France XIX	France	IG	-	-	59,86
GSS III Holding GmbH	Allemagne	IG	67,10	59,88	59,86
GSS III Bingen GmbH	Allemagne	IG	67,10	59,88	59,86
GSS III Kassel GmbH	Allemagne	IG	67,10	59,88	59,86
GSS III Holding GmbH & CO Verwaltungs KG	Allemagne	IG	63,66	59,88	59,86
CCP Duisberg GP SARL & CO KG	Luxembourg	IG	67,10	59,88	59,86
GSS III Partners Duisberg	Luxembourg	IG	67,10	59,88	59,86
GSS III Partners (Duisberg GP)	Luxembourg	IG	67,10	59,88	59,86
GSS III Partners SNFH	Luxembourg	IG	67,10	59,88	59,86
GSS III Partners Wuppertal	Luxembourg	IG	67,10	59,88	59,86
GSS III Partners SN	Luxembourg	IG	67,10	59,88	59,86
FEL LUX 1	Luxembourg	IG	67,10	59,88	59,86
Soviet SARL	France	n.i	-	59,88	59,86
Beni Stabili Gestioni Societa Fiduciaria SpA to liquidate	Italie	IG	73,08	73,10	67,94
Beni Stabili France S.A R.L.	France	IG	73,08	73,10	67,94
Red Sail Real Estate Holding USA INC.	USA	IG	73,08	73,10	67,94
Beni Stabili Investimenti SpA – SGR to liquidate	Italie	IG	73,08	73,10	67,94
Voile Rouge Immobilière S.A.S.	France	IG	73,08	73,10	67,94
Beni Stabili Property Management SpA	Italie	IG	73,08	73,10	67,94
Beni Stabili Servizi SpA	Italie	IG	73,08	73,10	67,94
IMSER SpA	Italie	IG	43,85	43,86	40,76
IMSER 60 S.R.L.	Italie	IG	71,47	71,49	66,45
IMSER Securitisation S.R.L.	Italie	IG	-	-	-
IMSER Securitisation 2 S.R.L.	Italie	IG	-	-	-
B.S. Immobiliare 5 S.R.L.	Italie	n.i	-	73,10	67,94
B.S. Immobiliare 6 S.R.L.	Italie	IG	73,08	73,10	67,94
Beni Stabili Development SpA	Italie	IG	73,08	73,10	67,94
Incremento Termale Turistico – I.T.E.T. S.R.L.	Italie	IG	43,85	43,86	40,76
Seliport S.R.L.	Italie	IG	73,08	73,10	67,94
Telegono S.R.L. to liquidate	Italie	IG	43,85	43,86	40,76
Beni Stabili Gestioni S.G.R. SpA	Italie	IG	54,81	47,52	44,16
BSG France	France	IG	100,00	-	-
Beni Stabili Asset Management SpA	Italie	IG	73,08	73,10	67,94
Red Sail Real Estate Los Angeles Inc.	USA	IG	73,08	73,10	67,94
Red Sail Real Estate New York Inc.	USA	IG	73,08	73,10	67,94
Red Sail Real Estate Chicago Inc.	USA	IG	73,08	73,10	67,94
Beni Stabili Development Milano Greenway SpA	Italie	IG	58,46	58,48	54,35
Telma S.R.L.	Italie	IG	73,08	51,90	48,24
Agora S.R.L.	Italie	n.i	-	73,10	67,94
Buena Suerte S.R.L.	Italie	n.i	-	73,10	67,94
Facere S.R.L.	Italie	n.i	-	73,10	67,94
Intarch S.R.L.	Italie	n.i	-	73,10	67,94
Tau Ceti S.R.L.	Italie	n.i	-	73,10	67,94

Sociétés	Pays	Méthode d'intégration à date de clôture	Taux d'Intégration (%)		
			2009	2008	2007
Valim S.R.L.	Italie	n.i	-	73,10	67,94
Riqualificazione Grande Distribuzione S.R.L.	Italie	IP	36,54	36,55	33,97
Torino Zerocinque Trading SpA	Italie	IP	31,04	31,05	28,86
RGD Gestioni S.R.L.	Italie	IG	73,08	73,10	67,94
New Mall S.R.L.	Italie	IG	73,08	73,10	67,94
FDM Gestion	France	IG	100,00	100,00	100,00
SCA Foncière des Murs	France	IG	25,06	29,06	28,65
SARL Loire	France	IG	25,06	29,06	28,65
SCI Fonciage	France	IG	25,06	29,06	28,65
SCI Le Chesnay	France	IG	24,70	28,65	28,23
SCI Marcq en Barœul	France	IG	24,89	28,86	28,45
SCI Fréjus	France	IG	24,81	28,77	28,35
SCI Kerinou Immobilier	France	IG	25,06	29,06	28,65
SCI Les Mimosas	France	IG	25,06	29,06	28,65
Foncière Otello	France	IG	25,06	29,06	28,65
SCI Pontlieue Tironneau	France	IG	25,06	29,06	28,65
SCI Castel Immo	France	IG	25,06	29,06	28,65
SCI Actifoncier	France	IG	25,06	29,06	28,65
SCI de La Noue	France	IG	25,06	29,06	28,65
SCI Saint Mandrier	France	IG	25,06	29,06	28,65
SNC Hôtel René Clair	France	IG	25,06	29,06	28,65
Foncière Manon	France	IG	25,06	29,06	28,65
Ulysse Belgique	Belgique	IG	25,06	29,06	28,65
Ulysse Trefonds	Belgique	IG	25,06	29,06	28,65
Foncière No Bruxelles Grand-Place	Belgique	IG	25,06	29,06	28,65
Foncière No Bruxelles Aéroport	Belgique	IG	25,06	29,06	28,65
Foncière No Bruges Centre	Belgique	IG	25,06	29,06	28,65
Foncière Gand Centre	Belgique	IG	25,06	29,06	28,65
Foncière Gand Cathédrale	Belgique	IG	25,06	29,06	28,65
Foncière Gand Opéra	Belgique	IG	25,06	29,06	28,65
Foncière IB Bruxelles Grand-Place	Belgique	IG	25,06	29,06	28,65
Foncière IB Bruxelles Aéroport	Belgique	IG	25,06	29,06	28,65
Foncière IB Bruges Centre	Belgique	IG	25,06	29,06	28,65
Foncière Antwerp Centre	Belgique	IG	25,06	29,06	28,65
Foncière Bruxelles Expo Atomium	Belgique	IG	25,06	29,06	28,65
Foncière Bruxelles Sainte- Catherine	Belgique	IG	25,06	29,06	28,65
Foncière IGK	Belgique	IG	25,06	29,06	28,65
Murdelux SARL	Luxembourg	IG	25,06	29,06	28,65
Portmurs	Portugal	IG	25,06	29,06	28,65
Nursinglux	Luxembourg	n.i	-	29,06	28,65
FDM1	France	IG	25,06	29,06	28,65
Beni Stabili Hotel	Luxembourg	IG	34,67	36,84	22,92
FDM2	France	n.i	-	29,06	28,65
Fonds Italien H1	Italie	n.i	-	38,46	32,32
BSH Management SpA (FDM Italy)	Italie	n.i	-	38,46	22,92
H1 Firenze S.R.L.	Italie	n.i	-	38,46	32,32
SFS	France	IG	25,06	29,06	28,65

Sociétés	Pays	Méthode d'intégration à date de clôture	Taux d'Intégration (%)		
			2009	2008	2007
SARL Medi 5000	France	IG	25,06	29,06	28,65
SAS Milauma	France	IG	25,06	29,06	28,65
Nouvelle Lacedede	France	IG	25,06	29,06	28,65
Mamilau	France	IG	25,06	29,06	28,65
SCI Victor Hugo	France	IG	25,06	29,06	28,65
SCI Nouvelle Victor Hugo	France	IG	25,06	29,06	28,65
Sunparks De Haan	Belgique	IG	25,06	29,06	28,65
Sunpark Projects	Belgique	IG	25,06	29,06	28,65
Sunparks Oostduinkerke	Belgique	IG	25,06	29,06	28,65
Sunaquapark Oostduinkerke	Belgique	IG	25,06	29,06	28,65
Foncière Vielsam	Belgique	IG	25,06	29,06	28,65
Sunparks Trefonds	Belgique	IG	25,06	29,06	28,65
Foncière Kempense Meren	Belgique	IG	25,06	29,06	-

3.3 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

Mesdames, Messieurs

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 2009 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 Directoire. 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 « 2.2 - Changement de méthode comptable - IAS 40 amendée » de l'annexe qui expose le changement de méthode comptable intervenu au cours de l'exercice suite à la première application de la norme IAS 40 amendée sur les immeubles de placement en cours de construction ou d'aménagement,
- la note 2.1 de l'annexe relative aux nouvelles normes d'application obligatoire à partir du 1er janvier 2009.

II - Justification des appréciations

La crise financière et économique qui s'est poursuivie en 2009 emporte de nombreuses conséquences pour les entreprises, notamment au plan de leur activité et de leur financement. C'est dans ce contexte de complexité à appréhender les perspectives financières et économiques que nous avons procédé à nos propres appréciations et que nous portons à votre connaissance en application des dispositions de l'article L823-9 du Code de commerce les éléments suivants :

- la note « 2.6.2 - Immeubles de placement » de l'annexe relative aux règles et méthode d'évaluation précise que le patrimoine immobilier 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'expertise obtenues au 31 décembre 2009,
- la note « 2.6.13 - Instruments dérivés et instruments de couverture » de l'annexe relative aux règles et méthodes d'évaluation, traite de l'évaluation des instruments financiers. A ce titre, nous avons apprécié les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations et revu les calculs effectués par le groupe.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III - Vérification spécifique

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Fait à Paris et Courbevoie, le 14 avril 2010

Les commissaires aux comptes

Conseil Audit & Synthèse
Benoit Gillet

Mazars
Odile Coulaud - Denis Grison

3.4. COMPTES SOCIAUX AU 31 DÉCEMBRE 2009

en K€ ACTIF	Exercice 2009			Exercice 2008 Net
	Brut	Amortissements et provisions (à déduire)	Net	
ACTIF IMMOBILISÉ				
Immobilisations incorporelles :				
Frais d'établissement				
Concessions, brevets, licences, marques, procédés, logiciels, droits et valeurs similaires	8 266	7 662	604	898
Fonds commercial ⁽¹⁾	44 524	31 365	13 159	14 271
Immobilisations incorporelles en cours	960		960	0
Immobilisations corporelles :				
Terrains	134 058	0	134 058	131 456
Constructions	460 579	245 786	214 793	209 670
Installations techniques, matériel et outillage industriels				0
Autres	4 800	3 359	1 442	1 563
Immobilisations corporelles en cours	6 437	0	6 437	1 639
Avances et acomptes				0
Immobilisations financières :				
Participations	4 252 242	623 668	3 628 574	3 460 593
Créances rattachées à des participations				0
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille				0
Autres titres immobilisés	33 610	114	33 496	32 618
Prêts	244 193	1 967	242 226	240 087
Autres	3 576	0	3 576	3 039
Total I	5 193 247	913 922	4 279 325	4 095 835
ACTIF CIRCULANT				
Stocks et en cours :				
Matières premières et autres approvisionnements				
En cours de production [biens et services]				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes	302		302	
Créances d'exploitation :				
Créances Clients et Comptes rattachés	56 483	16 278	40 206	46 878
Autres	189 458	4 792	184 666	280 518
Valeurs mobilières de placement :				
Actions propres				
Autres titres	3 375	0	3 375	1 908
Instruments de trésorerie				
Disponibilités	1 536	0	1 536	2 208
Charges constatées d'avance ⁽³⁾	533	0	533	4 062
Total II	251 687	21 070	230 617	335 573
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	9 790		9 790	2 878
Primes de remboursement des emprunts (IV)				
Ecarts de conversion Actif (V)				
TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V)	5 454 724	934 992	4 519 733	4 434 286

⁽¹⁾ Droit au bail

3.4.1. BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2009

PASSIF	Exercice 2009	Exercice 2008
CAPITAUX PROPRES		
Capital [dont versé 123 263 K€]	151 879	123 263
Primes d'émission, de fusion, d'apport	2 454 653	2 259 379
Ecarts de réévaluation	101 141	101 828
Ecarts d'équivalence	0	0
Réserves :		
Réserve légale	12 482	12 482
Réserves statutaires ou contractuelles	0	0
Réserves disponibles sur écarts de réévaluation distribuables	6 230	5 543
Autres	0	0
Report à nouveau	0	55 437
Résultat de l'exercice	- 119 076	- 71 425
Subvention d'investissement	0	0
Provisions réglementées	36 202	25 208
Total I	2 643 512	2 511 716
AUTRES FONDS PROPRES		
Produit des émissions de titres participatifs	0	0
Avances conditionnées	0	0
Total I bis	0	0
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provisions pour risques	37 513	41 696
Provisions pour charges	3 885	4 018
Total II	41 398	45 714
DETTES		
Dettes financières :		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit ⁽¹⁾	1 306 850	1 451 731
Emprunts et dettes financières diverses	460 903	368 512
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	13 475	11 548
Dettes d'exploitation :		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	12 301	7 416
Dettes fiscales et sociales	14 921	15 677
Autres		
Dettes diverses :		
Dettes sur immobilisations et Comptes rattachés	643	1 444
Dettes fiscales (impôts sur les bénéfices)		
Autres	20 652	19 806
Instruments de trésorerie		
Produits constatés d'avance	5 077	723
Total III	1 834 823	1 876 856
Ecarts de conversion Passif (IV)		
TOTAL GÉNÉRAL (I+I bis+II+III+IV)	4 519 733	4 434 286
(1) Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques	99 271	71 804

3.4.2. COMPTE DE RÉSULTAT – EXERCICE 2009

en K€ POSTES	Exercice 2009	Exercice 2008
Produits d'exploitation		
Ventes de marchandises		
Production vendue [biens et services]	92 080	117 949
Montant net du chiffre d'affaires	92 080	117 949
<i>dont à l'exportation</i>		
Production stockée		
Production immobilisée		
Produits nets partiels sur opérations à long terme		
Subventions d'exploitation		
Reprises sur provisions (et amortissement), transferts de charges	46 682	3 274
Autres produits	3 627	162
Total I	142 390	121 385
Charges d'exploitation		
Achats de marchandises		
Variation de stock		
Achats de matières premières et autres approvisionnements		
Variation de stock		
* Autres achats et charges externes	35 318	26 444
Impôts, taxes et versement assimilés	8 934	12 264
Salaires et traitements	13 982	13 423
Charges sociales	5 496	5 285
Dotation aux amortissements et aux provisions :	0	0
Sur immobilisations : dotations aux amortissements	20 539	28 628
Sur immobilisations : dotations aux provisions	186	1 932
Sur actif circulant : dotations aux provisions	647	759
Pour risques et charges : dotations aux provisions	1 278	37 654
Autres charges	644	758
Total II	87 024	127 148
1. RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I-II)	55 366	- 5 763
Quote-parts de résultat sur opérations faites en commun :		
Bénéfice ou perte transférée III		0
Pertes ou bénéfice transféré IV		0
* Y compris :		
- Redevances de crédit-bail mobilier		
- Redevances de crédit-bail immobilier		

POSTES	Exercice 2009	Exercice 2008
Produits financiers :		
De participation	185 989	155 707
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	17 880	8 632
Autres intérêts et produits assimilés	38 834	49 654
Reprises sur provisions et transferts de charges	9 202	127
Différences positives de change	0	0
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	28	258
Total V	251 933	214 378
Charges financières :		
Dotations aux amortissements et aux provisions	345 397	233 257
Intérêts et charges assimilées	71 043	102 016
Différences négatives de change	0	0
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	0	0
Total VI	416 440	335 272
2. RÉSULTAT FINANCIER (V-VI)	- 164 507	- 120 894
3. RÉSULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)	- 109 141	- 126 657
Produits exceptionnels :		
Sur opérations de gestion	2 784	4 472
Sur opérations en capital	116 569	248 064
Reprises sur provisions et transferts de charges	53 285	41 904
Total VII	172 638	294 440
Charges exceptionnelles :		
Sur opérations de gestion	1 072	2 186
Sur opérations en capital	159 562	209 113
Dotations aux amortissements et aux provisions	21 938	27 908
Total VIII	182 573	239 207
4. RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)	- 9 935	55 233
Participation des salariés aux résultats (IX)	0	0
Impôts sur les bénéfices (X)	0	0
Total des produits (I+III+V+VII)	566 960	630 203
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	686 036	701 627
Bénéfice ou perte	- 119 076	- 71 425

3.5. ANNEXE AUX COMPTES SOCIAUX 31 DÉCEMBRE 2009

3.5.1. ÉVÉNEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

● Variation de patrimoine

Foncière des Régions a procédé à l'acquisition (rémunérée via l'émission de 3,9 millions d'actions nouvelles) de 5 immeubles de bureaux pour 267 M€, et proposer une attribution gratuite de BSA (Bon de souscription en action) pour ses actionnaires à la date du 16 décembre 2009.

Cette attribution gratuite de BSA permet aux actionnaires de Foncière des Régions de souscrire des

Foncière des Régions a cédé des actifs ont au cours de l'année 2009 :

€	VNC	Prix de Cession	+ ou - Values	Valeur de marché
Lyon Gerland – C145	11 942 174	14 563 841	2 621 667	18 200 000
Lyon Gerland – C160	10 535 096	12 130 308	1 595 212	15 750 000
Strasbourg 1 Leclerc – P116	1 008 618	1 753 695	745 077	1 700 000
Strasbourg 39 22 Novembre – P117	1 240 153	3 698 223	2 458 070	3 500 000
Rennes 23 rue de Lorient – P100	664 010	900 000	235 990	1 000 000
Toulouse 4-6 rue des Gallois	67 981	180 000	112 019	197 341
	25 458 031	33 226 067	7 768 035	40 347 341

Les prises de participations complémentaires dans les filiales du groupe, soit :

1. Augmentation de la participation de Foncière des Régions dans Foncière Europe Logistique suite à l'augmentation de capital de 50 M€ réalisée par Foncière Europe Logistique le 8 juin 2009 : Foncière des Régions a vu sa participation passer de 60% à 67% suite à l'augmentation de capital de 50 M€ réalisée en juin par Foncière Europe Logistique, Foncière des Régions ayant souscrit à hauteur de 47 M€. Le montant brut de l'opération s'élève à 51 112 884 € et se traduit par la création de 25 556 442 actions nouvelles Foncière Europe Logistique au prix de souscription de 2 € par action.
2. 4% du capital de Foncière des Murs a été cédé pour un montant global de 28 M€ le 11 mai 2009. La participation de Foncière des Régions dans Foncière des Murs est désormais de 25,1%.
3. Participation à l'augmentation de capital de Parcs GFR par incorporation du prêt subordonné et rachat des

actions nouvelles Foncière des Régions pour un montant total de 200 M€, dans des conditions économiques similaires à l'émission d'actions réalisée au titre de l'acquisition d'actifs.

Le patrimoine acquis est constitué de 5 immeubles de bureaux de grande qualité représentant 41 600 m², dont 27 420 m² à Paris (3 actifs représentant 74% du portefeuille en valeur), 11 290 m² à Issy-les-Moulineaux (1 actif – 24%) et 2 890 m² à Lyon (1 actif – 2%). Il dispose d'un rendement net de 7%, d'une durée moyenne ferme résiduelle des baux de 3,2 années et d'un taux de vacance de 3%. Le loyer moyen du portefeuille est de 459 € par m² et par an, en ligne avec les valeurs de marché.

Cette opération a été votée en Assemblée Générale Extraordinaire le 15 décembre 2009.

parts détenues par les frères Heulin, soit 12 889 K€ pour le financement du projet Meunier et l'acquisition de la société Urbis Park amenant à un pourcentage de détention de 59,50% contre 58,50% au 31 décembre 2008.

4. Rachat de 50% des parts du groupe Akama initialement détenues par Morgan Stanley ramenant à 100% des parts détenues par Foncière des Régions et ses filiales.

5. Suite à ces opérations sur le capital, le taux de détention de Foncière des Régions dans le groupe Foncière Développement Logements passe de 38,24% à 35,36%.

● Restructuration des emprunts :

Afin de se prémunir contre une brutale évolution des valeurs immobilières, Foncière des Régions a, au cours du premier semestre de l'année 2009, renégocié avec

ses principaux partenaires bancaires un ajustement de ses ratios de LTV consolidé pendant 2 ans, passant de 65% à 70%.

En août 2009, FdR4, filiale de Foncière des Régions a refinancé le crédit court terme adossé à l'actif CB21 à la Défense. Dans le cadre de la mise en place de ce financement et de la restructuration de la couverture existant dans cette société, Foncière des Régions a repris à son compte propre une partie de l'ancienne couverture, ce qui a engendré une provision de 33,8 M€.

● **Transmission Universelle de Patrimoine dans Foncière des Régions des sociétés (détaillées en 6.4) :**

- SAS Bossuet en date du 18/09/2009
- FDL Gestion en date du 23/11/2009

● **Dissolution (détaillée en 6.5) :**

- Primabail en date du 06/10/2009
- Immobilière Batibail Benelux en date du 04/12/2009

● **Contrôle fiscal**

Foncière des Régions a fait l'objet d'un contrôle fiscal portant sur les exercices 2005 et 2006. Ce contrôle a

3. Augmentation de capital en rémunérations des apports en nature consenti par les entités des groupes Predica et Groupama ; 4 006 762 actions nouvelles ont été émises :

Sociétés apporteuses	Désignation des apports et adresses des immeubles	Montants des apports	Actions créées		Augmentation Capital Foncière des Régions		Valeur Des Immeubles À L'apport (Hors Frais)
			Valeur	Nombre	Capital	Primes	
Groupama							
Gan Assurances IARD	4 et 6 rue de la Villardière Lyon	6 200 000	65 €	95 384	286 152	5 913 848	6 200 000
Gan Assurances Vie	Société SCI Atlantis	64 336 629	65 €	989 794	2 969 382	61 367 247	62 500 000
SAS Percier	5 et 7 Avenue Percier Paris 75008	61 500 000	65 €	946 153	2 838 459	58 661 541	61 500 000
Predica							
Predica et Diapre	Société Imefa 106	35 097 011	70 €	501 385	1 504 155	33 592 856	35 000 000
Predica et Diapre	Société Imefa 127	103 183 244	70 €	1 474 046	4 422 138	98 761 106	100 000 000
		270 316 884		4 006 762	12 020 286	258 296 598	265 200 000

Les actions nouvelles attribuées pour une valeur de 65 € ne donneront pas droit au dividende distribué au titre de l'exercice 2009 de Foncière des Régions qui sera versé en 2010 dans la limite d'un dividende annuel par action n'excédant pas le montant du dividende par action distribué au titre de l'année 2008.

débouché sur une proposition de rectification en cours de contestation à ce jour.

● **Évolution du capital au cours de l'exercice**

Le capital s'élève à 151 879 395 € au 31 décembre 2009 contre 123 263 163 € au 31 décembre 2008.

Au cours de l'exercice, le capital a évolué de la façon suivante :

1. Augmentation de capital consécutive à la levée de 23 885 options de souscription d'actions attribuées par les plans de stock options dont la période d'exercice court du 30 juillet 2004 au 15 juin 2012 (valeur nominale de 3 € soit 71 655 €) réservée 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 L443-5 du Code du travail.

Levée de 18 200 actions gratuites soit 54 600 €.

2. Augmentation de capital consécutive à l'exercice de l'option de paiement du dividende en actions offerte aux actionnaires ; 5 489 897 actions émises au prix de 34 € ont été souscrites, représentant 16 469 691 € de nominal et 170 186 807 € de prime d'émission.

Foncière des Régions a procédé à une attribution gratuite de Bons de Souscription d'Actions (BSA) à ses actionnaires, leur permettant de souscrire des actions nouvelles Foncière des Régions pour un montant total de 200 M€.

Le nombre total de BSA émis attribués gratuitement aux actionnaires s'élève à 46 619 703. Ils ont été libérés le 17 décembre 2009. Ils peuvent être exercés à tout moment du 1^{er} janvier 2010 au 31 décembre 2010. Quinze BSA donneront droit de souscrire à une action nouvelle pour un prix de 65 € par action prime incluse, les actionnaires faisant leur affaire des rompus.

Au 31 décembre 2009, le capital social est composé de 50 626 465 actions, toutes de même catégorie, au nominal de 3 euros soit 151 879 395,00 €.

Au 31 décembre 2009, le capital est composé comme suit :

- nombre d'actions autorisées :	50 626 465
- nombre d'actions émises et entièrement libérées :	50 626 465
- nombre d'actions émises et non entièrement libérées :	0
- valeur nominale des actions :	3,00 €
- les actions sont de même catégorie	
- aucune restriction à la distribution de dividendes	
- actions détenues par la société ou ses filiales :	471 288

3.5.2. PRINCIPES, RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

L'annexe au bilan de la société Foncière des Régions fait apparaître un total de bilan de 4 519 732 654,21 €, un chiffre d'affaires de 92 080 295,64 € et un résultat de - 119 076 143,32 €.

Foncière des Régions est la société mère du groupe consolidé Foncière des Régions ; des comptes consolidés sont établis selon les normes IFRS.

Foncière des Régions est consolidée par mise en équivalence par le groupe Batipart.

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.

Comptabilisation des immobilisations par composants depuis le 1^{er} janvier 2005.

● 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.

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 FSIF en fonction du type d'actif.

Durées d'amortissement des immobilisations en fonction de leur nature (logement ou bureau) :

Constructions :	Mode	Durée d'amortissement
Gros œuvre	L	80 et 60 ans
Façades, menuiseries extérieures	L	40 et 30 ans
Installations générales et techniques	L	25 et 20 ans
Agencements	L	10 ans

Ces durées sont impactées en fonction des coefficients de vétusté appliqués à chaque immeuble.

Autres immobilisations corporelles :

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 démontrant 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 la reprise, le cas échéant. Cette analyse est faite semestriellement.

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.

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 porte en priorité sur les frais d'acquisitions (gros-œuvres) puis sur le terrain.

La comptabilisation d'une dépréciation entraîne une révision de la base amortissable et, éventuellement, du plan d'amortissement des immeubles de placement concernés.

Les travaux de construction, de rénovation lourde, de modernisation conséquente ainsi que la remise en état, tout corps d'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 (ravalement), les travaux périodiques d'entretien sont comptabilisés en charges de l'exercice.

● **Immobilisations incorporelles**

Les immobilisations incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition.

Les amortissements sont calculés suivant le mode linéaire selon les méthodes suivantes :

Logiciels	3 ans
-----------	-------

Un goodwill sur crédit-bail de Bail Investissement a été constaté suite à l'évaluation en juste valeur déterminé à l'occasion du passage en SIIC ; le goodwill sur loyer sera amorti selon la décroissance des encours de crédits-bail composant le portefeuille.

Un mali de fusion suite à la fusion de Foncière des Régions avec Bail Investissement a été constaté en octobre 2006. Ce mali a été calculé sur la valeur des actifs ; lors de chaque cession d'actif, une reprise est constatée sur ce mali.

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.

● **Immobilisations financières**

Les immobilisations financières sont évaluées à leur coût ou à la 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 déduits fiscalement sur 5 ans ; l'étalement de cette déduction est réalisé par la constatation 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'usage pour la société. 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.

● **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.

● 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).

● 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 risque 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.

● 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 sur-couverture (Instruments financiers sans position symétrique et instruments financiers couvrant des dettes de filiales sans convention de refacturation).

● Emprunts et dettes

Les financements bancaires sont majoritairement constitués de convention de crédit à moyen et long terme utilisables par tirages de durée variable. Les tirages successifs sont constatés dans les états financiers pour leur valeur nominale. Ces conventions sont assorties de clauses de covenant 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'intérêts 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 charge ou en produit financier 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.

● Charges à répartir

Correspondent aux frais d'acquisition des emprunts ; ils sont étalés sur la durée de l'emprunt.

● 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 service, le chiffre d'affaires est comptabilisé à l'avancement de la prestation.

● 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 3.4.

3.5.3. EXPLICATION DES POSTES DU BILAN

3.5.3.1. Actifs immobilisés

3.5.3.1.1. Variation des valeurs brutes

	Valeur brute au 31-déc.-2008	Augmentations		Diminutions		Valeur brute au 31-déc.-2009
		Transfert et imputation composants	Acquisition et travaux.	Cessions et transferts		
Immobilisations incorporelles (Note 1)	52 285	505	1 465	505		53 750
- Concessions, Logiciels	7 761	505				8 266
- Autres Immobilisations en cours						0
- Goodwill CB BIF	36 006					36 006
- Mali de fusion BIF	8 518					8 518
- Immobilisations en cours			1 465	505		960
Immobilisations corporelles	723 262	70 897	75 695	263 980		605 874
- Terrains	73 349	33 406		7 859		98 896
- Terrains crédit-bail	58 107			22 945		35 162
- Constructions (Note 2)	248 275	37 186		20 447		265 014
- Constructions crédit-bail	337 397			141 832		195 565
- Autres agencements et installations CB	0					0
- Autres immobilisations corporelles (Note 3)	4 495	305				4 800
- Immobilisations en cours	1 639		75 695	70 897		6 437
Immobilisations financières	4 061 542	0	736 987	264 832		4 533 621
- Titres de participations (Note 4)	3 784 131		516 605	48 495		4 252 242
- Autres Créances	0					0
- Prêts (Note 5)	241 378		168 957	166 141		244 194
- Actions Propres (Note 6)	32 994		25 843	25 227		33 610
- Autres immobilisations financières	3 039		25 582	25 045		3 576
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ	4 837 089	71 402	814 147	529 317		5 193 247

(Note 1): l'augmentation de ce poste est essentiellement composée des factures relatives au projet « FEDER » pour 905 K€

(Note 2): les variations des postes « terrains » et « constructions » sont principalement dues à :

- l'imputation en immobilisation des factures de gros travaux pour un montant de 2 529 K€
- de l'acquisition dans le cadre de l'opération « Foch » des immeubles Percier et Villardière pour un montant de

68 062 K€ (terrain pour 33 406 K€ et construction pour 34 657 K€)

- des cessions externes pour un montant brut de 27 246 K€
- des sorties partielles de composants pour un montant brut de 1 060 K€
- des levées de crédits-bail pour un montant de 164 777 K€

(Note 3) : L'augmentation du poste autres immobilisations corporelles correspond aux acquisitions de mobilier et au développement de notre parc informatique.

(Note 4) : L'augmentation de la part dans les filiales et entreprises associées correspond à :

- FdR4 pour 250 000 K€ (augmentation de capital dans le cadre de la sous-capitalisation)
- Foncière Europe Logistique pour 47 175 K€ (acquisition de titres)
- Batisica pour 30 K€ (acquisition des titres détenus par IBB suite à la dissolution d'IBB)
- Parcs GFR pour 12 889 K€ (augmentation de capital par incorporation de prêt)
- Foncière Développement Logements pour 62 K€ (acquisition de titres)
- Akama pour 39 065 K€ (rachat des parts détenues par MSREF 36 565 K€ et augmentation de capital dans le cadre de la sous capitalisation pour 2 500 K€)
- SCI Atlantis pour 28 471 K€ (apport du 15/12/2009 par les entités du groupe Groupama)

- SCI Imefa 106 pour 35 285 K€ (apport du 15/12/2009 par les entités du groupe Predica)
- SCI Imefa 127 pour 103 543 K€ (apport du 15/12/2009 par les entités du groupe Predica)
- IBB pour 86 K€ titres détenu par GFR Ravinelle

(Note 4) : La diminution de la part dans les filiales correspond à :

- Foncière des Murs SCA pour 27 153 K€
- Beni Stabili pour 1 264 K€
- Primabail pour 16 566 K€ (dissolution)
- Immobilière Batibail Benelux pour 3 439 K€ (dissolution)
- Bossuet pour 37 K€ (TUP)
- FDL Gestion pour 37 K€ (TUP)

(Note 5) : Le poste « prêts » se décompose de la façon suivante :

Prêts subordonnés	235 623 K€
Intérêts courus sur prêts subordonnés	1 343 K€
Prêts au personnel	262 K€
Autres prêts	6 966 K€

Les prêts subordonnés correspondent au financement des opérations d'externalisation, réalisés par les actionnaires de chaque opération à hauteur de leur participation en capital. Ils sont constitués au 31/12/2009 de :

€ Libellé	CRD au 31-déc.-2009	Intérêts courus au 31-déc.-2009	Provisions sur prêt
Prêt SARL Bionne	3 500	1 423	
Prêt FR Immo	3 500	1 423	
Prêt subordonné Palmer Finance	4 014 133	904 293	
Prêt subordonné Akama	6 200 000	177 337	
Prêt subordonné Corton	2 400 000	48 921	
Prêt subordonné Latécoère	4 300 000	87 649	
Prêt subordonné Late	2 200 000	44 844	
Prêt subordonné SNC Caudron	2 900 000	59 112	
Prêt subordonné Financière Palmer	392 993		
Prêt SAS Coëtlosquet	50 000 000	2 422	
Prêt FdR4	100 950 000	9 775	
Prêt FdR7	46 916 266	2 622	
Prêt FdR8	1 000 000	55	789 178
Prêt subordonné Paris SARL	14 342 503	3 144	
total au 31/12/2009	235 622 894	1 343 020	789 178

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 décembre 2011 au plus tôt, à décembre 2019 au plus tard, est stipulée dans l'acte.

(Note 6) : Les actions propres se décomposent de la façon suivante :

* 409 776 actions ont été acquises dans l'optique d'une réduction de capital pour 29 214 K€

* 61 512 actions ont été acquises sans affectations explicites pour 4 396 K€

3.5.3.1.2 Variation des amortissements et provisions

K€	Valeur Brute au 31-déc.-2008	Augmentations		Diminutions		Montants au 31-déc.-2009
		Dotations	Transfert et imputation composant.	Reprises et cessions		
Immobilisations incorporelles ⁽¹⁾	37 116	1 911	0	0	39 027	
- Concessions, Logiciels	6 863	799			7 662	
- Fonds commercial	30 253	1 112			31 365	
Immobilisations corporelles ⁽²⁾	378 933	29 758	390	159 156	249 145	
- Constructions	40 370	8 931	390	1 789	47 122	
- Constructions CB	233 142	9 498		104 091	138 549	
- Autres immobilisations corporelles	2 932	427			3 359	
- Provisions / terrains et construction ⁽³⁾	1 932	186		194	1 924	
- Provisions / terrains et construction CB	100 557	10 716		53 082	58 191	
Immobilisations financières ⁽⁴⁾	325 206	305 449	0	4 906	625 749	
- Participations	323 538	304 546		4 416	623 668	
- Actions Propres	377	114		377	114	
- Prêt	1 291	789		113	1 967	
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ	741 255	337 118	389	164 061	913 923	

(1) Les logiciels sont amortis suivant le mode linéaire sur une durée de 1 à 3 ans.

(2) Les immobilisations corporelles sont amorties suivant le mode linéaire, en fonction de la durée de vie prévue des différents composants du patrimoine.

(3) 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 provision pour un montant de 1 924 K€ a été passée au 31/12/2009 sur les actifs de Meudon-la-Forêt (1 917 K€) et Metz – Place Saint Martin (7 K€).

(4) Les provisions sur participations concernent les titres suivants :

en € Nom	Solde début exercice	Dotations	Reprises provisions	Solde fin exercice 31-déc.-2009
Tostel	476 337	89 005		565 342
Beni Stabili	142 634 135	53 870 544		196 504 679
Mareville		11 130		11 130
Coëtlosquet		8 484 013		8 484 013
FdR2	37 000			37 000
FdR3	18 676	10 494		29 170
FdR4	90 001 000	141 249 403		231 250 403
FdR5	1 000			1 000
FdR6	1 000			1 000
FdR8	25 308	11 692		37 000
Primabail	808 310		808 310	0
GFR Services	99 900		99 900	0
SCI Parmentier	7 074 196	1 426 803		8 500 999
OPCI TPF1	1 451 645	398 124		1 849 769
Comédie	755		755	0
GFR Kléber	2 149 446	1 620 514		3 769 960
Urbis Park	22 200		22 200	0
Telimob Paris SARL	3 484 817		3 484 817	0
Cœur d'Orly Promotion	7 664	0		7 664
Foncière Europe Logistique	72 104 056	63 923 693		136 027 749
Foncière des Murs		11 310 410		11 310 410
Altarea	3 140 000	21 743 146		24 883 146
SCI Atlantis		279 857		279 857
Imefa 106		8 622		8 622
Imefa 127		109 499		109 499
Total	323 537 445	304 546 950	4 415 982	623 668 413

La dépréciation des titres de FdR8 ne suffisant pas à couvrir sa situation nette négative, le prêt qui a été accordé à la filiale a été déprécié à hauteur de cette situation nette.

3.5.3.2. Actif circulant

3.5.3.2.1. Ventilation des créances par échéance

(en K€)	Montant brut au bilan au 31-déc.-2009	Montant à moins d'un an
Créances clients et comptes rattachés ⁽¹⁾	56 484	56 484
Autres créances ⁽²⁾	189 458	189 458
TOTAL	245 942	245 942

(1) L'application des règles de dépréciations présentées en 2. a donné lieu à la constatation d'une dépréciation sur l'exercice pour un montant de 647 K€.

(2) Les autres créances 189 458 K€ sont constituées essentiellement

Au 31 décembre 2009, la dépréciation s'établit à 16 278 K€ pour une créance totale de 56 484 K€ dont 12 597 K€ au titre des régularisations de charges en cours et 22 340 K€ de factures à établir envers les filiales.

- d'avances en comptes courants de filiales à hauteur de 182 759 K€,
- de créances diverses pour 4 181 K€

- d'impôt sur les bénéfices pour 12 K€
- de TVA pour 1 600 K€.
- de dégrèvement à recevoir pour 656 K€
- de fournisseurs débiteurs pour 251 K€

Une provision 4 792 K€ a été constatée sur les comptes courants des sociétés FdR2, FdR5, FdR6 et de la SCI Parmentier du fait de leur situation nette négative.

3.5.3.2.2. Valeurs mobilières de placement

La valeur de réalisation des valeurs mobilières de placement, s'élève au 31 décembre 2009 à 3 375 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.

K€	Valeur brute au bilan au 31-déc.-2008	Acquisitions	Cessions	Valeur brute au bilan au 31-déc.-2009
V.M.P. ⁽¹⁾	1 908	14 599	13 132	3 375
TOTAL	1 908	14 599	13 132	3 375

(1) Le portefeuille de valeurs mobilières de placement est constitué, au 31 décembre 2009, de SICAV monétaires classiques. La Société n'a recours à aucun placement spéculatif présentant un risque en capital.

3.5.3.2.3. Comptes de produits à recevoir et de régularisation Actif

K€	Valeur brute au bilan au 31-déc.-2009	Valeur brute au bilan au 31-déc.-2008
Charges d'exploitation constatées d'avance	95	3 531
- Locations	22	22
- Charges externes et autres	73	3 509
Charges financières constatées d'avance	437	530
- Prime Cap / Floor	437	530
Charges à répartir ⁽¹⁾	9 790	2 878
- Acquisition d'immobilisations corporelles	0	0
- Acquisition d'immobilisations financières	9 790	2 878
TOTAL	10 283	6 939
Charges récupérables sur les locataires ⁽²⁾	13 008	12 599
Autres produits à recevoir ⁽³⁾	2 021	672

(1) Il s'agit de frais de mise en place d'emprunts pour un montant brut de 5 581 K€ ; ces frais sont amortis sur la durée de l'emprunt.

(2) Ces charges donnent lieu à l'émission d'appels d'acomptes auprès des locataires enregistrés au passif du bilan sous la rubrique « Avances et acomptes sur commandes » (cf. § 3.5 Dettes).

(3) Le poste « produits à recevoir » comprend principalement :

- les loyers échus non perçus 155 K€
- des taxes foncières à refacturer pour 1 853 K€
- autres pour 12 K€

3.5.3.3. Capitaux propres

K€	Montants au 31-déc.-2008	Augmentations		Diminutions		Montants au 31-déc.-2009
		Réévaluation et virt A.G.	Exercice	Distribution	Virement poste à poste	
Capital social ⁽¹⁾	123 263		28 616			151 879
Prime d'émission ⁽²⁾	1 779 788	- 13 390	171 204		54	1 937 548
Prime d'apport	77 993		258 297		3 015	333 275
Prime de fusion BIF	401 596	- 217 767				183 829
Ecarts de réévaluation ⁽³⁾	101 828				686	101 142
Réserve légale	12 482					12 482
Autres réserves	5 543		686			6 229
Réserve libre	0					0
Report à nouveau	55 437	- 55 437				0
Provision réglementée	25 208		10 994			36 202
Affectation Résultat 2008 ⁽⁴⁾	- 71 425	71 425				0
Résultat de l'exercice 2009			- 119 076			- 119 076
CAPITAUX PROPRES	2 511 716	- 215 169	350 721	0	3 755	2 643 510

(1) L'évolution du capital a été décrite dans les événements significatifs de l'exercice.

(2) Les augmentations de capital en numéraire ont donné lieu à l'enregistrement de primes d'émission d'un montant brut de 171 204 K€. La diminution des primes d'émission pour 54 K€ est due à la levée d'actions gratuites.

(3) Les cessions d'actifs immobiliers réévalués lors du passage en régime SIIC permettent d'affecter dans un compte de réserves disponibles l'écart de réévaluation de 686 K€ correspondant aux cessions réalisées en 2009.

(4) L'Assemblée Générale Mixte Ordinaire et Extraordinaire en date du 24 avril 2009 a affecté le résultat de la manière suivante et procédé à la distribution d'un dividende de 5,30 € par action :

€	
Résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2009	- 71 424 552,98
Report à nouveau	55 437 028,22
Réserve libre	
Prime d'émission	15 987 524,76
TOTAL à AFFECTER	0,00
Réserve Légale	
Dividendes mis en paiement	28 512 647,60
Dividendes en action	186 656 498,00
Réserve libre	
Prime de fusion	- 217 767 094,30
Prime d'émission	2 597 948,70
Report à Nouveau	
TOTAL AFFECTÉ	0,00

3.5.3.4. Provisions

K€	Montant au 31-déc.-2008	Augmentation		Diminution		Montant au 31-déc.-2009
		Réévaluation	Dotation	Reprise Montant utilisé	Reprise Montant non utilisé	
Provisions pour risques	41 695	0	34 255	13	38 424	37 513
Travaux liés au patrimoine ⁽¹⁾	1 861		302			2 163
Provision pour litige ⁽²⁾	2 196		186	13	1 398	971
Provision sur titres FdR2 ⁽³⁾	207				207	0
Provision sur titres FdR7 ⁽³⁾	0				0	0
Provision sur titres FdR5 ⁽³⁾	136				136	0
Provision sur titres FdR6 ⁽³⁾	135				135	0
Provision sur titres FdR4 ⁽³⁾	36 375				36 375	0
Provision sur titres GFR Services ⁽³⁾	159				159	0
Provisions sur titres Urbis Park ⁽³⁾	14				14	0
Provision po/risques Swap ⁽⁴⁾			33 767			33 767
Provision po/risque IS Addvim	353					353
Provision sur opération de trésorerie ⁽⁴⁾	259					259
Provisions pour charges	4 019	0	790	273	651	3 885
Indemnité de fin de carrière ⁽⁵⁾	1 003		140	13	18	1 112
Provision pour impôt ⁽⁶⁾	1 064				282	782
Impôts latents ⁽⁷⁾	1 288				263	1 025
Médaille du travail ⁽⁸⁾	355			25	88	242
Provision pour restructuration	24					24
Provision pour départ	285		650	235		700
TOTAL	45 714	0	35 044	286	39 075	41 398

Le solde des provisions pour risques et charges est de 41 397 K€ au 31 décembre 2009 contre 45 714 K€ au 31 décembre 2008.

Au 31 décembre 2009, les provisions pour risques et charges sont constituées de provisions à long terme et se composent essentiellement des provisions suivantes :

(1) les provisions pour risques et charges immobilières (2 163 K€) incluent la provision pour honoraires et commissions générée lors des fusions (1 048 K€), la provision pour risques concernant l'immeuble Sophia-Mougins (953 K€) et Restolud au Touquet (150 K€).

(2) les provisions pour litiges ont fait l'objet de reprises en 2009 de 1 412 K€ dont 345 K€ relatif aux pertes fiscales sur GIE, 1 017 K€ concernant des contentieux immobiliers 43 K€ concernant un litige prud'homal, 7 K€ concernant des risques sur impayés de charges gérées par des extérieurs.

Les provisions pour litiges se composent essentiellement de contentieux immobiliers concernant 6 dossiers et de

litiges fiscaux pour 969 K€ dont 131 K€ concernant le contrôle fiscal portant sur la période 2005-2006.

(3) Concernant les titres : 37 026 K€ de reprises ; pour les sociétés dont la situation nette est négative, une provision pour dépréciation des créances rattachées aux titres de participations.

(4) La provision pour couverture des moins-values latentes résultant de l'évaluation du portefeuille d'instruments financiers (191 K€), et le badwill de trésorerie résultant de la fusion de l'ex Bail Investissement et de l'ex Sélectibail (68 K€). Une provision pour sur-couverture sur les 3 swaps non adossés à un emprunt contracté par Foncière des Régions SA au titre de la restructuration de la dette a été constatée pour un montant de 33 767 K€ (se référer aux faits marquants de l'exercice).

(5) 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 est par l'actuaire est 4%.

(6) La provision pour impôt générée lors de la fusion de l'ex Bail Investissement avec l'ex Sélectibail (782K€) pour la réévaluation des immobilisations : 281 K€ de reprise suite aux cessions d'immobilisations.

(7) Cette provision correspond à l'impôt latent sur la réévaluation des titres des filiales non SIIC actualisée suite à l'évolution du taux d'imposition sur les titres à prépondérance immobilière.

(8) 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 retenu par l'actuaire est 4%.

Mêmes hypothèses retenues qu'au paragraphe (5)

Principales hypothèses retenues pour l'indemnité de fin de carrière et la médaille du travail

	31-déc.-2009	31-déc.-2008
Taux d'actualisation	4,00 %	3,75 %
Taux annuel d'inflation		
Évolution annuelle des salaires		
	Cadres	4 %
	Non cadres	3 %
Taux de charges sociales (IFC uniquement)	47,96 %	47,96 %
Table de mortalité	TGF05 / TGH05	TGF05 / TGH05
Turn-over	8,83 % (20 ans)	12 % (20 ans)
	8,83 % (30 ans)	5,33 % (30 ans)
	8,83 % (40 ans)	2 % (40 ans)
	0 % (50 ans)	0 % (50 ans)
Nature du départ en retraite	À l'initiative du salarié	À l'initiative du salarié

3.5.3.5 Dettes

K€	Montant brut au 31-déc.-2009	Montant à moins d'un an	Montant à plus d'un an et moins de 5 ans		Montant brut au 31-déc.-2008
			Montant à plus de 5 ans		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit ⁽¹⁾	1 306 849	159 605	1 144 386	2 858	1 451 731
Emprunts, dettes financières diverses	460 903	460 903			368 512
Avances et acomptes sur commandes	13 475	13 475			11 548
Fournisseurs et comptes rattachés	12 301	12 301			7 415
Dettes fiscales et sociales ⁽²⁾	14 921	14 921			15 677
Dettes sur immo et comptes rattachés	643	643			1 444
Autres dettes	20 652	20 652			19 806
TOTAL	1 829 744	682 500	1 144 386	2 858	1 876 133

(1) Au 31 décembre 2009, le capital restant dû sur les emprunts souscrits et sur les lignes de crédit pour financer les opérations de croissance s'élève à 1 204 438 K€.

Le montant des emprunts souscrits et des tirages de lignes de crédit s'élèvent à 12 282 933 K€, les remboursements s'élèvent à 12 454 533 K€.

Le solde de cette ligne correspond à 2 917 K€ d'intérêts courus non échus et 99 271 K€ de banques créditrices à échéance à moins d'un an et d'agios bancaires pour 225 K€.

(2) Détail du poste dettes fiscales et sociales :

- TVA pour 8 794 K€
- Charges sociales/salaires pour 2 528 K€
- Frais de personnel pour 1 882 K€
- Provision/intéressement et abondement pour 1 098 K€
- Organic pour 146 K€
- Charges fiscales pour 474 K€

Covenants bancaires

Au 31 décembre 2009, les covenants bancaires ICR et LTV consolidés et périmètres sont tous respectés.

3.5.3.6. Comptes de charges à payer

K€	Au 31-déc.-2009	Au 31-déc.-2008
Factures non parvenues	11 659	6 722
Congés payés	1 087	1 101
Autres charges fiscales et sociales		5 063
Autres charges à payer	5	383
Intérêts courus bancaires – Agios	225	583
Intérêts courus et non échus sur emprunts	2 917	3 305
Intérêts courus sur participation	102	135
TOTAL	15 995	17 292

3.5.4. NOTES SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT

Le résultat net comptable 2009 représente un déficit 119 076 K€ contre un déficit de 71 425 K€ en 2008.

3.5.4.1. Résultat courant

3.5.4.1.1. Chiffre d'affaires

K€	Au 31-déc.-2009	Au 31-déc.-2008
Recettes locatives	62 778	73 706
Logements	162	145
Tertiaire	31 085	33 297
Logistique	925	877
Crédit-Bail	30 606	39 387
Prestations de services	29 302	44 243
TOTAL	92 080	117 949

3.5.4.1.2. Reprise de provisions et transferts de charges

Les reprises de provisions d'exploitation et transferts de charges comprennent essentiellement :

Reprises de provisions pour risques et charges		38 734
Liées aux titres de participations	37 026	
Impôt latent suite à la dissolution d'IBB	263	
Litige Sicomax	155	
Litige Bacardi	30	
Indemnité de départ à la retraite	31	
Médaille du travail	113	
Départs	235	
Litige RGBIM	32	
Litiges salariaux	43	
Sur actifs gérés à l'extérieur	6	
Litige Codetour	800	
Reprise de provisions sur immobilisations corporelles		194
Reprises de provisions pour créances douteuses		468
Transfert de charges		7 285
Avantages en nature accordés aux salariés	68	
Refacturation passif social	70	
Indemnité CPAM	14	
Indemnité de stage versée par l'Agefos PME	12	
Indemnité de sinistre	217	
Commission suite à la mise en place de financement	6 904	

3.5.4.1.3. Charges d'exploitation

K€	Au 31-déc.-2009	Au 31-déc.-2008
Autres achats et charges externes	35 318	26 444
Impôts taxes et versements assimilés	8 934	12 264
Frais de personnel	19 478	18 708
Dotations aux amortissements et provisions ⁽¹⁾	22 650	68 974
Autres charges d'exploitation	644	758
TOTAL	87 024	127 148

(1) Détail des amortissements et provisions.

K€	Au 31-déc.-2009	Au 31-déc.-2008
Amortissements exploitation propre & incorporelles	1 911	3 080
Amortissements sur immeubles locatifs	18 201	25 110
Amortissements des matériels et mobiliers	427	438
sous-total amortissements	20 539	28 628
Dépréciation des comptes clients	647	759
Dépréciation des immobilisations	186	1 932
Provisions pour charges	1 278	37 654
sous-total provisions	2 111	40 345
TOTAL	22 650	68 973

3.5.4.2. Résultat financier

K€	Au 31-déc.-2009	Au 31-déc.-2008
Produits financiers de participations	185 988	155 707
Dividendes reçus des filiales et participations ⁽¹⁾	183 348	130 707
Intérêts des comptes-courants groupe ⁽²⁾	2 533	24 881
Produits financiers sur cautions données ⁽³⁾	107	119
Prêts	17 880	8 632
Revenus des prêts au personnel	5	6
Revenus des prêts aux filiales ⁽⁴⁾	17 733	8 056
Revenus des autres prêts	142	570
Autres intérêts et produits assimilés ⁽⁵⁾	38 834	49 654
Produit sur swap	1 128	9 084
Autres produits	37 706	40 570
Reprise sur provisions et transfert de charges	9 202	127
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	28	258
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS	251 932	214 378
Dotations aux provisions pour risques et charges financières	345 397	233 256
Intérêts et charges assimilées	71 042	102 016
Intérêts des emprunts	29 081	75 717
Intérêts des comptes courants groupe ⁽²⁾	5 207	11 707
Intérêts bancaires et opérations de financements ⁽⁶⁾	36 754	14 592
TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES	416 439	335 272
RÉSULTAT FINANCIER	- 164 507	- 120 894

(2) 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.

(3) La caution accordée par la Société à Parcs GFR et aux filiales du groupe SAS Blériot donne lieu à une facturation de 0,20% l'an sur le montant du concours bancaire résiduel garanti.

(4) Foncière des Régions a choisi de financer une partie des besoins financiers de ses filiales par des prêts chirographaires (cf note 5 de la rubrique « Variations des valeurs brutes immobilisées »).

(5) Ce poste comprend essentiellement le boni de fusion constaté suite à la TUP de la société FDL Gestion (3 812 K€), les produits reçus sur instruments de couverture soit 1 128 K€, et des soultes de couverture 33 823 K€.

(6) Ce poste comprend le mali de fusion constaté suite à la TUP de la société Bossuet (387 K€), les charges versées sur instruments de couverture soit 33 812 K€

(1) Détail des dividendes

K€ SOCIÉTÉS VERSANTES	Dividendes reçus en 2009	Dividendes reçus en 2008
FDR Deutschland	465	
SCI Mareville	10	
SCI Belvédère II	30	26
Fédération	155	
Urbis Parc		227
FDM Gestion	1 760	3 388
Parcs GFR		3 225
GFR Externalisation	3 963	
Telimob Paris SARL	1 426	
Telimob Nord SARL	5 721	
Telimob Rhône-Alpes SARL	8 199	
Telimob Sud Ouest SARL	6 368	
Telimob Est SARL	7 985	
Telimob PACA SARL	6 137	
Telimob Ouest SARL	3 514	
Ruhl	4 575	
Foncière Europe Logistique		5 890
EB 3	10	1
SNC Comédie	1	1
GFR Blériot	5 591	2 216
Beni Stabili	13 006	41 651
Foncière des Murs SCA	20 249	19 526
Altarea	8 596	7 015
Technical SAS	62 478	19 156
Technical Property Fund 1	1 200	
Toulouse Blagnac	330	560
Tostel	123	119
SAS Bilezy		1 515
SAS Birena		224
SA Primabail	670	650
SAS Quai De Dion Bouton	435	1 023
FdR4		4 952
Foncière Développement Logement	20 350	19 341
Autres	1	1
TOTAL	183 348	130 707

3.5.4.3. RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

K€

Produits

	31-déc.-2009	31-déc.-2008
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	2 784	4 472
Régularisation récupération TVA	1 798	
Produits exceptionnels/ex. antérieurs (taxe/salaire et taxes professionnelle/foncière)	70	3 437
Débits Pénalités perçus		
Récup/créances clients	168	294
Produits exceptionnels divers	713	532
Produits exceptionnels sur crédits-bail	35	209
Produits sur opérations en capital	116 569	248 063
Produits exceptionnels sur cession de constructions	41 474	232 477
Produits exceptionnels sur cession de titres	74 975	15 369
Produits exceptionnels sur cession immobilisations de structure (apport à GFR Property)		217
Produits exceptionnels divers	120	
Reprise sur provisions	53 285	41 904
Provision amortissement dérogatoire		430
Reprises provisions art.64	34 830	23 686
Reprises provisions art.57	16 948	12 114
Reprises provisions Arcole	880	1 531
Provision pour risques GFR Services		
Provision pour impôt	627	4 143
Produits Exceptionnels	172 638	294 439
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	- 9 935	55 233

Charges

	31-déc.-2009	31-déc.-2008
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	1 072	2 186
TVA		335
Opérations abandonnées	47	203
Amende – pénalité fiscale	11	37
TP suite à contrôle fiscal 2003	110	
Indemnité de départ		1 115
Charges exceptionnelles diverses	904	385
Charges exceptionnelles sur crédits-bail		
Charges exceptionnelles sur location simple		111
Charges sur opérations en capital	159 563	209 112
Valeur comptable des constructions cédées	85 911	184 792
Impact cessions sur mali		6 500
Valeur comptable des titres cédés	73 648	17 776
Charges exceptionnelles diverses	4	44
Dotations aux amortissements et provisions	21 938	27 908
Amortissements dérogatoires	10 994	10 404
Dotations aux provisions art.64	8 206	10 473
Dotations aux provisions art.57	2 053	6 755
Dotations aux provisions Arcole	457	276
Dotations aux amortissements exceptionnelles	228	
Provision pour impôt latent		
Charges Exceptionnelles	182 573	239 206

3.5.4.4. Impôt sur les bénéfices

Foncière des Régions est soumise au régime SIIC ; le secteur taxable dégage un déficit fiscal de 1 257 152 € au titre de l'exercice 2009.

3.5.4.5. Accroissement et allègement de la dette future d'impôt

Un déficit fiscal reportable a été déterminé en 2009 pour un montant de 1 257 152 €.

Déficit fiscal	Montant
Au 01-jan.-2009	19 452 302
Exercice 2009	1 257 152
Au 31-déc.-2009	20 709 454

3.5.5. ENGAGEMENTS HORS BILAN

3.5.3.1. Engagements donnés

- Foncière des Régions s'est portée caution solidaire de ses filiales GFR Blériot et Parcs GFR pour une partie des emprunts qu'elles ont souscrits. Le capital restant dû au 31 décembre 2009 s'établit à 12,367 M€ pour les filiales de GFR Blériot et 21,230 M€ pour Parcs GFR

- Foncière des Régions et ses filiales ont nanti 28,1% des titres Foncière Développement Logements, 19,4% des titres Foncière des Murs, 12,1% des titres Altarea, 100% des parts sociales GFR Kléber et 67,9% des titres Beni Stabili

- Liste des hypothèques et nantisements sur les actifs

Nom de l'actif	Ville	Catégorie principale	Dettes adossées	Type de garantie
Portefeuille Séville				
Guesde	Levallois-Perret	Bureau	Natixis 850 M€	Hypothèques
Rouget de Lisle	Issy-les-Moulineaux	Bureau	Natixis 850 M€	Hypothèques
Victor Hugo	Issy-les-Moulineaux	Bureau	Natixis 850 M€	Hypothèques
Péripolis 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
De 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
Saint-Ouen – Victor Hugo	Saint-Ouen	Local PME / PMI	Natixis 850 M€	Hypothèques
Saint-Ouen – Victor Hugo	Saint-Ouen	Bureau	Natixis 850 M€	Hypothèques
Saint-Ouen	Saint-Ouen	Bureau	Natixis 850 M€	Hypothèques
Metz – Hôtel Mercure	Metz	Hôtellerie	Natixis 850 M€	Hypothèques
Autres				
Saint Jean – Raugraff	Nancy	Bureau	BNP 6, 1 M€	Privilège prêteur de deniers
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

- Les swaps

Emprunteur à taux variable, Foncière des Régions est soumise 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 contrats swap.

Le tableau suivant récapitule les principales caractéristiques de ces contrats de swap :

€	Date de début	Date de fin	Réf	Banque	Type de taux	Notionnel	Juste valeur
	03-jan.-2001	04-jan.-2016	swap	Calyon	5,43%	6 352 042	- 47 534
	06-jan.-2001	03-jan.-2011	swap	Calyon	5,32%	1 270 408	22 411
	01-avr.-2002	02-avr.-2012	swap	CIC Est	4,98%	13 937 500	- 38 705
	02-juin-2003	03-juin-2013	swap	CIC Est	3,86%	10 000 000	- 652 824
	01-juin-2003	03-juin-2013	swap	Crédit Agricole	3,85%	10 000 000	- 655 136
	13-nov.-2003	02-jan.-2014	swap	Natixis	4,07%	27 659 407	- 1 476 791
	31-mai-2006	30-nov.-2016	swap	Société Générale	4,10%	175 000 000	- 15 028 791
	31-mai-2006	30-nov.-2016	swap	Société Générale	4,13%	150 000 000	- 13 594 037
	29-déc.-2006	31-déc.-2015	swap	Natixis	4,13%	300 000 000	- 22 426 519
	29-juin-2007	30-déc.-2016	swap	Société Générale	4,33%	100 000 000	- 8 670 911
	30-mars-2009	30-déc.-2016	swap	BNP	4,37%	100 000 000	- 8 914 343
	31-déc.-2009	31-déc.-2015	swap	Natixis	4,26%	100 000 000	- 8 202 997
	31-mars-2009	31-mars-2010	swap	HSBC	2,11%	50 000 000	- 180 550
	31-mars-2009	31-mars-2010	swap	Calyon	2,01%	35 000 000	- 112 779
	31-mars-2009	30-sep.-2010	swap	Calyon	2,15%	40 000 000	- 383 719
	07-août-2009	31-déc.-2012	swap	Calyon	4,79%	240 000 000	- 12 687 019
	07-août-2009	29-déc.-2017	swap	Calyon	4,79%	100 000 000	- 11 929 176
	31-déc.-2012	29-déc.-2017	swap	Calyon	4,79%	240 000 000	- 9 150 940
	Total Foncière des Régions					1 699 219 357	- 114 130 359

● Les caps et floors

Les emprunts et dettes auprès des établissements de crédit de la société Foncière des Régions ont fait l'objet de contrats de caps et floors.

Le tableau suivant récapitule des principales caractéristiques de ces contrats de caps et floors :

€	Date de début	Date de fin	Réf	Banque	Type de taux	Notionnel	Juste valeur
	10-fev.-2003	11-fev.-2013	A - cap	Dexia	5,50%	51 500 000	46 693
	03-jan.-2005	03-jan.-2012	A - cap	West LB	4,15%	20 000 000	18 662
	31-mars-2009	31-mars-2010	A - cap	Cial	2,35%	50 000 000	0
	31-mars-2009	31-mars-2010	V - floor	Cial	1,82%	50 000 000	- 137 356
	30-juin-2007	30-déc.-2016	A - cap	Cial	4,75%	100 000 000	243 168
	30-juin-2007	30-déc.-2016	V - floor	Cial	4,00%	100 000 000	- 7 596 149
	30-août-2010	30-nov.-2016	V - cap	Calyon	4,19%	150 000 000	228 442
	31-mai-2010	30-nov.-2016	V - cap	Calyon	4,22%	50 000 000	74 311
	30-déc.-2009	30-déc.-2011	A - floor	Calyon	3,23%	140 000 000	292 641

● Droit individuel à la formation (avis n°2004-F CU CNC) :

Volume d'heures de formation cumulées correspondant aux droits acquis au titre du DIF : 11 500 heures

Volume d'heures de formation n'ayant pas donné lieu à demande acceptée : 11 500 heures

3.5.6. RENSEIGNEMENTS DIVERS

3.5.6.1. Effectif moyen employé au cours de l'exercice

	2009	2008
Cadres	118	130
Agents de maîtrise	25	25
Employés	9	21
Gardiens d'immeubles	1	3
Apprentis	3	
TOTAL	156	179

L'effectif de la société au 31 décembre 2009 s'élève à 156 personnes, dont 148 contrats à durée indéterminée. La diminution provient essentiellement de la redescente des effectifs dans les sociétés produits.

3.5.6.2. Rémunération des organes d'administration et de direction

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 171 335 €

3.5.6.2.2. Rémunérations des membres du Directoire

Les membres du Directoire de Foncière des Régions ont perçu une rémunération globale de 3 721 K€ au titre de leur fonction.

Les membres du Directoire ne bénéficient pas d'avantages postérieurs à l'emploi, hormis ceux dus dans le cadre de leur contrat de travail.

3.5.6.3. Informations concernant les entreprises liées

k€	Avec des entreprises détenues à plus de 50%	Avec des entreprises détenues à moins de 50%	Autres entreprises liées
Participations	3 479 510	772 509	
Provisions sur titres	585 625	38 043	
Prêts	231 654	5 311	
Provisions sur prêts	789		
Clients	17 790	3 989	375
Autres créances	182 980	1	
Fournisseurs et comptes rattachés	2 559		2 359
Emprunts et dettes financières divers	448 967	135	
Autres dettes	501		
Contrats de prestations fournies	24 389	4 066	204
Autres produits	4	3	
Charges d'exploitation	4 243		4 090
Produits de participations et financiers	121 593	49 195	
Produits financiers	19 920	346	
Charges financières	5 205	2	
TOTAL	5 125 729	873 600	7 028

3.5.6.4. Transmission universelle de patrimoine

- Transmission Universelle de Patrimoine au 18 septembre 2009 avec effet rétroactif fiscal de la société Bossuet dans Foncière des Régions :
 - Cette opération a généré un mali de fusion de 387 241,87 € intégralement comptabilisé en résultat.
- Transmission Universelle de Patrimoine de la société FDL Gestion en date du 23 novembre 2009 dans Foncière des Régions :
 - Cette opération a généré un boni de fusion de 3 811 896,93 € intégralement comptabilisé en résultat puisque non affectable.

3.5.6.5. Dissolution

- Dissolution de la société Primabail le 6 octobre 2009 : cette opération a généré un mali de liquidation de 573 000 € compensée par une reprise de provision de 808 000 €.
- Dissolution de la société Immobilière Batibail Benelux le 4 décembre 2009 : cette opération a généré un boni de liquidation de 387 000 €.

3.5.6.6. Engagements retraites

Réconciliation de la provision

	Provision au 01-jan.-09	Dotation 2009	Reprises utilisées 2009	Reprises non utilisées 2009	Provision au 31-déc.-09
Foncière des Régions	- 1 002 707	- 140 143	12 746	18 277	- 1 111 827

3.5.6.7. Options de souscription d'actions

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 9 avril 2002 a autorisé le Directoire dans le cadre des articles L225-17 à L225-85 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 L225-80, 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.

	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Nombre d'options exerçables	27 567	84 835	110 220	126 358	150 858	234 925
Montant	559 K€	1 985 K€	4 366 K€	7 935 K€	13 567 K€	23 013 K€
Prix de l'exercice	20,26 €	23,80 €	40,50 €	66,32 €	94,95 €	97,96 €
Prix réajusté (2007)	19,19 €	22,54 €	38,36 €	62,81 €	89,93 €	97,96 €
Prix réajusté (déc. 2009)	NA	22,41 €	38,14 €	62,45 €	89,42 €	97,40 €
Nombre d'options exercées	25 567	72 036	84 885	29 676	0	0
Actions annulées	1 799	10 126	13 233	18 880	34 616	35 950
Solde du nombre d'options exerçables	0	2 673	11 974	77 802	116 242	198 975
Période d'exercice	À compter du 30 juillet 2004 et jusqu'au 30 juillet 2009	À compter du 16 juillet 2005 et jusqu'au 16 juillet 2010	À compter du 15 juin 2006 jusqu'au 15 juin 2011	À compter du 15 juin 2007 jusqu'au 15 juin 2012	À compter du 6 juillet 2008 jusqu'au 6 juillet 2013	À compter du 12 octobre 2009 jusqu'au 12 octobre 2014

3.5.6.8. Actions gratuites

En 2009, des actions gratuites ont été distribuées par Foncière des Régions. Les hypothèses d'évaluation de la juste valeur des actions gratuites sont les suivantes :

	2009	
	France	Italie - Allemagne
Date d'attribution	20-nov.-2009	20-nov.-2009
Nombre d'actions attribuées	24 258	19 550
Cours de l'action à la date d'attribution	72,25	72,25
Période d'exercice des droits	3 ans	4 ans
Dividende par action 2009	5,3	
Valeur actuarielle de l'action nette de la non perception des dividendes pendant la période d'acquisition	51,91	57,00
Valeur actuarielle de l'action nette de la non perception des dividendes pendant la période d'acquisition et du turn-over	48,87	42,28

Résultats de la société au cours des cinq derniers exercices

€	Exercice 2005	Exercice 2006	Exercice 2007	Exercice 2008	Exercice 2009
I – CAPITAL EN FIN D'EXERCICE					
a. Capital social	52 018 575	85 625 346	124 824 468	123 263 163	151 879 395
b. Nombre des actions ordinaires existantes	17 339 525	28 541 782	41 608 156	41 087 721	50 626 465
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	297 045	324 541	486 780	433 155	407 894
II – OPÉRATIONS ET RÉSULTATS DE L'EXERCICE					
a. Chiffre d'affaires hors taxes	33 095 710	226 392 577	174 522 331	117 949 249	92 080 296
b. Résultat avant impôts, participation des salariés et charges calculées (amortissements et provisions)	52 860 878	298 017 711	388 331 363	213 501 367	173 434 099
c. Impôts sur les bénéfices	581 266	13 364 424	4 589 368	0	0
d. Participation des salariés due au titre de l'exercice	0	0	8 305	0	0
e. Résultat après impôts, participation des salariés et charges calculées (amortissements et provisions)	46 078 347	243 565 939	276 972 766	- 71 424 553	- 119 076 143
f. Résultat distribué	69 358 100	134 172 146	220 523 227	217 764 921	349 322 609
III – RÉSULTAT PAR ACTION					
a. Résultat après impôts et participation des salariés mais avant charges calculées (amortissements et provisions)	3,02	9,97	9,22	5,20	3,43
b. Résultat après impôts, participation des salariés et charges calculées (amortissements et provisions)	2,66	8,53	6,66	- 1,74	- 2,35
c. Dividende attribué à chaque action	4,00	4,70	5,30	5,30	6,90
IV – PERSONNEL					
a. Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	97	195	301	176	156
b. Montant de la masse salariale de l'exercice	4 811 307	11 368 544	20 504 942	13 423 281	13 982 003
c. Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (Sécurité Sociale, Oeuvres Sociales, etc.)	2 056 339	4 427 707	8 042 297	5 284 759	5 495 651

Filiales et participations au 31 décembre 2009 (Article L 233-15 du Code de Commerce)

K€

Sociétés ou groupes de sociétés	Capital des résultats	Réerves et report à nouveau		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
		avant affectation	Quote part de capital détenu (en %)	brute	nette						
I. RENSEIGNEMENTS DÉTAILLÉS											
A. Filiales (50 % au moins du capital détenu par la société)											
1) ACTIVITÉS IMMOBILIÈRES											
a) Locative											
SAS GFR Blériot	37	201	100,00	787	787	10 704		1 318	934	5 591	
SCI Esplanade Belvédère II	366	1	99,99	451	451			84	80	30	
SCI MAREVILLE	915	542	56,66	820	809			0	-29	11	
SA IB Benelux Société dissoute le 22/12/2009								0	153		
SCI Raphaël	9	5 654	99,99	8 002	8 002	3 206		2 436	495		
GFR Kléber	6 001	- 2 141	99,99	6 001	2 231	9 949		1 031	- 1 630		
SCI Omega A	13 606	- 2 491	100,00	14 163	14 163	20 635		3 167	1 747		
SCI Omega C	7 447	2 209	100,00	8 843	8 843	14 321		2 603	1 658		
SCI Toulouse Blagnac	448	4 600	100,00	4 595	4 595			347	46	330	
SCI Ruhl Côte d'azur	2	23 888	100,00	29 584	29 584			2 038	368	4 575	
SCI Le Ponant	15	5 347	100,00	4 162	4 162	3 464		1 023	762		
32/50 RUE PARMENTIER	8 501	- 7 074	99,99	8 501	0	10 793		0	- 4 850		
SAS Quai de Dion Bouton	17 722	4 320	100,00	21 832	21 832			1 895	826	435	
SA Technical	153 307	400 951	100,00	707 881	707 881			124 330	102 538	62 478	
FEL	115 004	323 457	67,09	368 109	232 081			52 811	- 50 014		
Beni Stabili	191 574	834 446	67,89	1 548 886	1 352 381			85 695	- 102 978	13 006	
FDR3	37	- 19	100,00	37	8				- 10		
FDR4	340 001	- 126 376	100,00	340 001	108 751	108 847		98	- 104 875		
FDR7	4	44 146	100,00	45 513	45 513	46 916		11 153	3 602		
SCI Saint Maximin *	NS		100,00	NS	NS						
Cœur d'Orly Promotion	37		50,00	19	11				102		
SCI Atlantis	2		100,00	28 471	28 191	34 205		4 788	2 997		
SCI IMEFA 106	20 315	980	100,00	35 285	35 276			2 587	1 338		
SCI IMEFA 127	81 788	1 380	100,00	103 543	103 434			7 602	5 472		
b) Externalisation											
GFR Externalisation	41	11 575	100,00	11 042	11 042	27 433		0	35 127	3 963	
TELIMOB OUEST SARL	96	4 522	80,00	3 601	3 601			286	8 157	3 514	
TELIMOB PACA SARL	45	9 423	80,00	7 629	7 629			299	9 774	6 137	
TELIMOB Est SARL	42	4 511	80,00	3 594	3 594			156	3 790	7 985	
TELIMOB Sud Ouest SARL	61	4 717	80,00	3 778	3 778			219	5 839	6 368	
TELIMOB Rhônes Alpes SARL	68	7 909	80,00	6 364	6 364			238	4 823	8 199	
TELIMOB Nord SARL	56	6 310	80,00	5 082	5 082			188	6 103	5 721	
Fédération	16 151	11 271	100,00	27 411	27 411	14 948		0	22	155	
SARL Akama	700	2 273	50,00	39 065	39 065	6 200		896	- 408		
c) Marchand de biens											
SARL GFR Ravinelle	952	1 784	99,98	1 733	1 733			7 088	951		
d) Crédit Bail											
SCI Tostel	15	0	100,00	1 063	498			162	103	123	
SA Primabail Société dissoute le 18/12/2009								22	777	670	

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 des résultats	avant affectation		brute	nette						
2) ACTIVITÉ PARKING											
SAS Parcs GFR	6 038	63 145	59,50	45 653	45 653		21 230	8 982	1 335		
GESPAR	30	- 2	50,00	56	56	46		45	15		
Urbis Park	37	- 76	60,00	22	22			2 893	- 634		
3) ACTIVITÉ PRESTATIONS											
GFR Services	40	- 203 482	100,00	100	100	1 072		0	600		
FDM Gestion	37	4	100,00	37	37			2 692	1 026	1 760	
FDL Gestion Société tupée dans FDR le 29/12/2009								3 569	- 10		
SAS Bossuet Société tupée dans FDR le 27/10/2009								0	9		
SAS Coetlosquet	28 613	- 8 405	100,00	28 613	20 129	50 000		0	- 78		
FDR2	37	- 244	100,00	37	0	6 601			65		
FDR5	1		100,00	1	0	3 792			- 732		
FDR6	1	- 136	100,00	1	0	3 764			- 243		
FDR8	37	- 654	100,00	37	0	1 000		0	- 172		
GFR Property	2 037	2 149	98,18	2 700	2 700	258		11 357	1 539		
B. Participation (10 à 50% du capital détenu par la société)											
1) ACTIVITÉS IMMOBILIÈRES											
a) Locative											
SCI Esplanade Belvédère III	61	74	25,00	28	28			0	1	10	
Foncière des Murs SCA	199 784	477 201	25,06	249 160	237 850			144 768	- 3 099	20 249	
Foncière Développement Logement	662 632	531 773	29,26	345 231	345 231			26 839	18 175	20 350	
Altaréa *			12,06	153 262	128 379					8 596	
Technical Property Fund1 *			27,40	20 009	18 159					1 200	
b) Externalisation											
TELIMOB PARIS SARL	136	4 508	19,00	6 402	6 402	14 343		546	10 713	1 426	
c) Crédit Bail											
II. RENSEIGNEMENTS GLOBAUX											
A. Filiales non reprises au paragraphe 1											
a) Filiales Françaises (ensemble)											
b) Filiales Etrangères (ensemble)											
B. Participations non reprises au paragraphe 1											
a) Dans les Sociétés Françaises											
				5 017	5 016						
(comédie/oseo/finantex/MRDIC/FDR Deutschland/FNAIM) *											
b) Dans les Sociétés Etrangères											
				31	31						
(baticisa)											

* : Information non disponible à la date d'arrêté

3.6. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Mesdames, Messieurs

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 2009, 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,
- vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par votre Directoire. 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

La crise financière et économique qui s'est poursuivie en 2009 emporte de nombreuses conséquences pour les entreprises, notamment au plan de leur activité et de leur financement. C'est dans ce contexte de complexité à appréhender les perspectives financières et économiques que nous avons procédé à nos propres appréciations et que nous portons à votre connaissance en application des dispositions de l'article L823-9 du Code de commerce 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 directoire 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 L225-102-1 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Conseil Audit & Synthèse
Benoit Gillet

Les commissaires aux comptes

Fait à Paris et Courbevoie, le 14 avril 2010

Mazars
Odile Coulaud - Denis Grison

3.7 RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux Comptes de votre Société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

1 – Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice

En application de l'article L225-88 du Code de commerce, nous avons été avisés des conventions et engagements qui ont fait l'objet d'autorisation préalable de votre conseil de surveillance.

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence éventuelle d'autres conventions et engagements mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de ceux dont nous avons été avisés, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé. Il vous appartient, selon les termes de l'article R225-58 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

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.

Conventions de frais de réseau

Votre conseil de surveillance du 9 mars 2009 a autorisé la mise en place de conventions de frais de réseau entre Foncière des Régions et ses filiales.

La rémunération perçue par Foncière des Régions, en contrepartie de l'exécution des prestations de services réalisées, est déterminée en fonction des coûts réels supportés par Foncière des Régions, majorée d'une marge de 5%.

Les conventions avec les sociétés présentées ci-dessous (§ a) ont pris effet à compter du 1^{er} mai pour une durée de 8 mois renouvelable par tacite reconduction pour des périodes de 12 mois.

Les conventions conclues avec les autres sociétés présentées ci-dessous (§ b) ont pris effet à compter du 1^{er} janvier 2009 pour une durée de 12 mois renouvelable par tacite reconduction pour des périodes de 12 mois.

Pour la période allant du 1^{er} janvier au 31 décembre 2009, les sociétés sont convenus d'un forfait de rémunération (intégrant une marge de 5% et établi sur une base annuelle) au titre de ces prestations.

Société	Base annuelle 2009	Rémunération du 1^{er} mai 2009 au 31 décembre 2009
a) A compter du 1 ^{er} mai 2009		
Foncière Europe Logistique (FEL)	1 300	867
Foncière des Murs (FDM)	4 000	2 667
Foncière Développement Logements (FDM)	1 600	1 067
FDL Gestion	430	287
FDM Gestion	200	133
FEL Gestion	200	133
b) A compter du 1 ^{er} janvier 2009		
GFR Property	2 800	N/A
Foncière des Régions Développement	800	N/A

Personnes concernées : Messieurs Charles Ruggieri, Christophe Kullmann, Yan Perchet, Bertrand de Feydeau, Bruno Legros, Madame Françoise Debrus, ACM Vie, Generali Vie, Prédica

2 – Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie durant l'exercice

Par ailleurs, en application du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, approuvés au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours du dernier exercice (conventions pour lesquelles le montant concerné est supérieur à 50 K€).

Société	Conventions	Montant facturé (HT) en 2009
Foncière des Murs	Gestion de la dette (*)	163
Technical	Contrat d'Asset Management	3 012
Féderimmo	Contrat d'Asset Management	904
Batipart	Assistance au développement	3 814
Urbis Park	Prestations administratives et financières	1 362
Beni Stabili	Assistance juridique, administrative, comptable et financière	2 277
Batipart	Mise à disposition de personnel (M. Yves Klein)	173
Urbis Park	Mise à disposition de personnel (M. Yan Perchet et M. Xavier Heulin)	296
Parcs GFR	Contrat de prêt d'un montant de 4,5 M€	70
Financière Palmer	Prêts subordonnés	321
Eurl Bionne, FR Immo, Chips Holding, Chips Plage et Financière Palmer et leurs filiales	Contrat d'Asset management	248
Akama et ses filiales	Convention de prestations de services	894
SNC Caudron	Prêt subordonné d'un montant de 2 600 K€	156

(*) : Cette convention n'est plus applicable à compter du 1^{er} mai 2009 suite à la mise en application de la convention de frais de réseau

3 – Conventions non autorisées préalablement

Nous vous présentons également notre rapport sur les conventions et engagements soumis aux dispositions de l'article L225-90 du Code de Commerce.

En application de l'article L823-12 de ce Code, nous vous signalons que ces conventions et engagements n'ont pas fait l'objet d'une autorisation préalable de votre conseil de surveillance.

Il nous appartient, sur la base des informations qui nous ont été données, de vous communiquer, outre les caractéristiques et les modalités essentielles de ces conventions et engagements, les circonstances en raison desquelles la procédure d'autorisation n'a pas été suivie.

3.1. Contrat de prêt subordonné avec Financière Palmer

Votre société a mis en place, en date du 30 octobre 2009, un contrat de prêt subordonné de 393 K€ avec la société Financière Palmer rémunéré à 10%. Ce prêt est à échéance au 30 décembre 2011.

Personne concernée : Financière Palmer

3.2. Convention de prestations administratives avec Batipart

Votre société a mis en place le 15 décembre 2009 une convention de prestations administratives avec la société Batipart. Cette convention a pris effet au 1^{er} janvier 2009 et se substitue à la convention de prestations administratives et de gestion de trésorerie du 2 septembre 2002. Elle est conclue pour une durée de deux ans se terminant le 31 décembre 2010, et est renouvelable par tacite reconduction.

Par cette convention, Foncière des Régions assure des prestations administratives notamment dans le cadre de la gestion des paies et de l'assistance en matière de système d'information. La rémunération annuelle est fixée à 50 K€/HT et revue en fonction de l'indice SYNTEC.

Personnes concernées : Messieurs Charles Ruggieri, Christophe Kullmann et Batipart

3.3 Conventions de mise à disposition de personnel avec Foncière Développement Logements

Votre société a signé, le 12 novembre 2009, une convention de mise à disposition de M. Thierry Beaudemoulin auprès de Foncière Développement Logements afin d'y assumer des missions de Directeur Général. Cette convention est conclue pour une durée de 3 ans, renouvelable par tacite reconduction pour des périodes d'une année.

La rémunération de la société Foncière des Régions est égale à la rémunération de M. Beaudemoulin augmentée des charges patronales et de toutes dépenses rattachées à l'intéressé. La société Foncière Développement Logements remboursera également les taxes assises sur les salaires et les frais de gestion de dossier dans la proportion de 4 % des salaires et primes hors charges patronales. Le montant facturé par votre société à ce titre s'élève à 43 K€ en 2009.

Personnes concernées : Messieurs Charles Ruggieri, Bertrand de Feydeau, Christophe Kullmann, Bruno Legros, Madame Françoise Debrus, Generali Vie, GMF Vie, Predica, ACM Vie.

3.4 Contrat de prêt avec Parcs GFR

Votre société a conclu le 5 novembre 2009 un contrat de prêt avec Parcs GFR de 3 878 K€ rémunéré au taux annuel de 4%. Ce contrat se substitue au contrat de prêt conclu le 10 octobre 2008. Le prêt est consenti pour une durée expirant au plus tard le 31 décembre 2010. Le montant facturé par votre société au titre de ce contrat s'est élevé à 19 K€ sur l'exercice 2009.

Personnes concernées : Messieurs Yan Perchet, Olivier Estève, Parcs GFR et Predica

Ces conventions n'ont pas fait l'objet d'une autorisation préalable par votre conseil de surveillance par omission ou contrainte de délais.

Fait à Paris, le 14 avril 2010

Les commissaires aux comptes

Conseil Audit & Synthèse
Benoit Gillet

Mazars
Odile Coulaud – Denis Grison

3.8. PROJET DE RÉSOLUTIONS

À titre ordinaire

Première résolution

Approbation des comptes sociaux clos au 31 décembre 2009 – 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 Directoire et des observations du Conseil de Surveillance, et connaissance prise du rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels, approuve dans toutes leurs parties le rapport du Directoire, les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2009, comprenant le bilan, le compte de résultat et l'annexe, tels qu'ils ont été présentés et qui se soldent par une perte de 119.076.143,32 €.

L'Assemblée Générale approuve en conséquence les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports et donne aux membres du Directoire quitus de leur gestion pour l'exercice écoulé.

Deuxième résolution

Approbation des comptes consolidés clos au 31 décembre 2009

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport de gestion du Directoire ainsi que du rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés, approuve les comptes consolidés de l'exercice clos au 31 décembre 2009, comprenant le bilan et les comptes de résultats 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 2009 qui s'établit à — 262.059 K€.

Troisième résolution

Affectation du résultat – Distribution de dividendes

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, décide sur proposition du Directoire :

(i) d'imputer la perte de l'exercice clos le 31 décembre 2009

- sur le compte « Réserves disponibles sur écart de réévaluation distribuables » qui sera ainsi ramené de 6.229.656,13 € à zéro ;
- sur le compte « Prime d'émission » à hauteur de 25.817.318,41 € qui sera ainsi ramené de 1.937.548.233,11 € à 1.911.730.914,70 €,
- et pour le solde sur le compte « Prime de fusion » qui sera ainsi ramené de 183.829.759,78 € à 96.800.591 €.

(ii) de procéder, sous réserve de l'approbation de la huitième résolution relative à la modification de l'article 21 des statuts, à la distribution :

(a) d'un dividende ordinaire d'un montant de 5,10 € par action, au profit des seules actions admises aux négociations sur le Compartiment A – Code ISIN : FR0000064578, soit sur la base d'une situation arrêtée par le Directoire le 22 mars 2010, pour les 48.600.764 actions ⁽¹⁾ admises aux négociations sur le Compartiment A – Code ISIN : FR0000064578, un dividende ordinaire d'un montant total de 247.863.896,40 €, par prélèvement tout d'abord à hauteur de 96.800.591 € sur le poste « Prime de fusion » qui sera ainsi ramené à zéro, et pour le solde sur le poste Prime d'émission qui sera ainsi ramené de 1.911.730.914,70 € à 1.760.667.609,30 €, étant précisé que cette distribution ordinaire prend la forme :

- d'une distribution en numéraire à hauteur de 3,30 € par action admise aux négociations sur le Compartiment A – Code ISIN : FR0000064578, soit pour les 48.600.764 actions admises aux négociations sur le Compartiment A – Code ISIN : FR0000064578, une distribution ordinaire en numéraire d'un montant total de 160.382.521,20 €, et
- d'une distribution en nature prenant la forme de l'attribution d'actions de la société Beni Stabili, à raison de 3 actions pour 1 action admise aux négociations sur le Compartiment A – Code ISIN : FR0000064578, soit

(1) étant précisé que le nombre d'actions et le montant du dividende seront ajustés la veille du jour du détachement du dividende.

pour les 48.600.764 actions admises aux négociations sur le Compartiment A – Code ISIN : FR0000064578 et sur la base de la valorisation de l'action Beni Stabili arrêtée à 0,60 € par action ⁽²⁾, une distribution ordinaire en nature d'un montant total de 87.481.375,20 €,

(b) d'un dividende extraordinaire d'un montant de 1,80 € par action, au profit de l'ensemble des actions, prenant la forme de l'attribution d'actions de la société Beni Stabili, à raison de 3 actions pour 1 action, soit sur la base d'une situation arrêtée par le Directoire le 22 mars 2010, pour les 50.721.683 actions ⁽³⁾ composant le capital social de la Société et sur la base de la valorisation de l'action Beni Stabili arrêtée à 0,60 € par action, une distribution extraordinaire d'un montant total de 91.299.029,40 €, par prélèvement sur le poste « Prime d'émission » qui sera ainsi ramené de 1.760.667.609,30 € à 1.669.368.579,90 €.

Ainsi chaque action admise aux négociations sur le Compartiment A – Code ISIN : FR0000064578, recevra un dividende en numéraire d'un montant de 3,30 €, auquel s'ajoutera, sous réserve de l'approbation de la huitième résolution relative à la modification de l'article 21 des statuts, un dividende en nature représenté par 6 actions Beni Stabili, soit compte tenu de la valorisation d'une action Beni Stabili à 0,60 €, un dividende d'un montant total de 6,90 €.

Les autres actions admises aux négociations sur le Compartiment A – Code ISIN : FR0010827386, recevront conformément aux dispositions ayant présidé à leur émission, sous réserve de l'approbation de la huitième résolution relative à la modification de l'article 21 des statuts, un dividende en nature représenté par 3 actions Beni Stabili, soit compte tenu de la valorisation d'une action Beni Stabili à 0,60 €, un dividende d'un montant total de 1,80 €.

L'Assemblée Générale autorise le Directoire à prélever sur le compte « Prime d'émission », 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.

L'Assemblée Générale décide que, conformément aux dispositions de l'article L225-210 du Code de commerce, le montant correspondant aux actions auto-détenues à la date de mise en paiement du dividende, ainsi que le montant auquel des actionnaires auraient éventuellement renoncé, seront affectés aux comptes « Prime d'émission, de fusion, d'apport ».

Le dividende sera mis en paiement à compter du 15 juin 2010.

Sur la base d'un nombre total d'actions de 50.721.683 composant le capital social de la Société arrêté par le Directoire le 22 mars 2010 et sous réserve de l'application éventuelle des dispositions de l'article 9 des statuts de la Société aux Actionnaires à Prélèvement, il sera ainsi distribué un dividende total de 339.162.925,80 € ⁽³⁾ ouvrant droit à un abattement de 40% lorsque les bénéficiaires sont des personnes physiques imposables à l'impôt sur le revenu en France, conformément à l'article 158-3-2° du Code général des impôts, et n'ouvrant pas droit à cet abattement dans les autres cas.

Le dividende prélevé sur le bénéfice de la Société exonéré d'impôt sur les sociétés en application de l'article 208 C du Code général des impôts s'élève à 96.800.591 €.

A défaut de résultat bénéficiaire, il n'y a pas de dividende prélevé sur le bénéfice de la Société exonéré d'impôt sur les sociétés en application de l'article 208 3° quater du Code général des impôts.

(2) Pour information, voir sur le site internet de la Société (www.foncieredesregions.fr) l'attestation en date du 19 février 2010 délivrée par la banque Rothschild sur la valorisation de l'action Beni Stabili à 0,60 € par action, retenue par la Société.

(3) étant précisé que le nombre d'actions et le montant du dividende seront ajustés la veille du jour du détachement 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
2006	Exceptionnel	2,00 €(*)
	Courant	4,70 €(*)
2007	Exceptionnel	7,50 €(*)
	Courant	5,30 €(*)
2008	Courant	5,30 €(*)

(*) Dividendes éligibles à l'abattement de 40% dont bénéficient les personnes physiques résidentes fiscales en France.

Quatrième résolution

Approbation des conventions visées à l'article L225-86 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 L225-86 du Code de commerce approuve ledit rapport et lesdites conventions conclues ou exécutées au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2009.

Cinquième résolution

Jetons de présence

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, fixe à 300.000 € le montant global annuel des jetons de présence alloué au Conseil de Surveillance pour l'exercice en cours et pour les exercices ultérieurs jusqu'à nouvelle décision.

Sixième résolution

Autorisation d'un programme de rachat d'actions

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire, autorise la Société, en application des articles

L225-209 et suivants du Code de commerce, des articles 241-1 à 241-6 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers et du Règlement n°2273/2002 de la Commission européenne du 22 décembre 2003, pour une période de dix-huit mois à compter de la date de la présente assemblée, à réaliser des opérations sur ses propres actions, dans la limite de 10% du capital social existant à la date de la présente Assemblée Générale. Etant précisé qu'en cas d'actions acquises 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 ne devra pas être supérieur à 100 € par action et le montant maximum des achats de titres réalisés au titre de la présente autorisation ne devra pas excéder 150.000.000 €.

En cas d'augmentation de capital par incorporation de réserves et attribution d'actions gratuites, ainsi qu'en cas de division ou de regroupement d'actions, les prix indiqués ci-dessus seront ajustés par un coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre de titres composant le capital social avant et après l'opération.

Les actions pourront être acquises, en une ou plusieurs fois, par tous moyens, y compris le cas échéant de gré à gré, par cession de blocs ou par l'utilisation de produits dérivés, en vue notamment de :

- (i) l'attribution d'actions aux salariés et/ou mandataires sociaux de la Société et de son groupe, selon toute formule permise par la loi, notamment par l'attribution aux salariés et mandataires sociaux de la Société et de son groupe d'options d'achat et/ou de souscription d'actions ou dans le cadre de la participation des salariés aux fruits de l'expansion de l'entreprise ;
- (ii) l'attribution gratuite d'actions à des salariés et/ou mandataires sociaux dans le cadre des articles L225-197-1 et suivants du Code de commerce ;
- (iii) la remise de titres lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès au capital ;
- (iv) la conservation et la remise ultérieure à titre de paiement ou d'échange notamment dans le cadre d'opérations de croissance externe et ce dans la limite de 5% du capital social de la Société ;
- (v) leur annulation ;

(vi) l'animation du marché secondaire ou de la liquidité de l'action de la Société par un prestataire de services d'investissement au moyen d'un contrat de liquidité conforme à une charte de déontologie reconnue par l'Autorité des marchés financiers, dans les conditions et selon les modalités fixées par la réglementation et les pratiques de marché reconnues ; ou

(vii) de toute autre pratique qui viendrait à être admise ou reconnue par la loi ou l'Autorité des marchés financiers ou tout autre objectif qui permettrait de bénéficier de la présomption de légitimité irréfragable tel que prévu par la directive 2003/6/CE.

La mise en œuvre de ce programme de rachat d'actions pourra survenir même en période d'offre publique.

L'Assemblée Générale délègue au Directoire, en cas de modification du nominal de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution 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 le prix d'achat susvisé afin de tenir compte de ces opérations sur la valeur de l'action.

En conséquence, tous pouvoirs sont conférés au Directoire, sans préjudice des éventuelles autorisations préalables du Conseil de Surveillance, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, à l'effet de passer tous ordres de bourse, d'opérer par rachat de blocs et cession par tous moyens des actions ainsi acquises et, d'une manière générale, faire tout ce qui sera nécessaire et utile pour l'exécution des décisions qui seront prises dans le cadre de la présente autorisation.

La présente autorisation remplace l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale mixte du 24 avril 2009 dans sa sixième résolution.

Septième résolution

Ratification de la cooptation de la société Batipart SAS en qualité de membre du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu lecture du rapport du Directoire, ratifie la cooptation par le Conseil de Surveillance de la société Batipart SAS en qualité de

membre du Conseil de Surveillance, en remplacement de la société Batipart SA pour la durée restant à courir du mandat de cette dernière, soit jusqu'à l'Assemblée Générale ordinaire qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

À titre extraordinaire

Huitième résolution

Modification de l'article 21 des statuts de la Société – Paiement des dividendes

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire, décide d'ajouter un nouvel alinéa à l'article 21 des statuts de la Société intitulé « Paiement des dividendes » rédigé comme suit :

« *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* ».

Le reste de l'article demeure inchangé.

Neuvième résolution

Autorisation donnée au Directoire pour décider l'augmentation du capital social de la Société par incorporation de réserves, bénéfices ou primes

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, et après avoir pris connaissance du rapport du Directoire :

1. délègue au Directoire, conformément aux dispositions des articles L225-129, L225-129-2 et L225-130 du Code de commerce, l'ensemble des compétences nécessaires à l'effet de décider l'augmentation du capital de la Société, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, par incorporation au capital de tout ou partie des réserves, bénéfices, primes ou autres sommes dont l'incorporation au capital serait admise, à réaliser par émission d'actions nouvelles attribués gratuitement ou par élévation de la valeur nominale des actions de la Société ou par l'emploi conjoint de ces deux procédés ;

2. 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. Etant toutefois 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 dixième et onzième résolutions ;

3. décide que la présente délégation est valable pour une durée de 26 mois à compter de la date de la présente assemblée ;

4. 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

5. décide que le Directoire aura tous pouvoirs, sans préjudice des éventuelles autorisations préalables du Conseil de Surveillance, avec faculté de subdélégation à son Président, ou en accord avec ce dernier, à l'un de ses membres, dans les conditions fixées par la loi, 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.

La présente délégation remplace la délégation résultant de la dixième résolution de l'Assemblée Générale Mixte du 24 avril 2009 et annule cette dernière pour sa partie non utilisée. L'Assemblée Générale approuve, en tant que de besoin, les opérations effectuées par la Société au titre de la délégation susvisée.

Dixième résolution

Autorisation donnée au Directoire pour décider l'augmentation de capital par émission d'actions et/ou de 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, et après avoir pris connaissance du rapport du Directoire et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes :

1. délègue au Directoire, en application des dispositions des articles L225-129, L225-129-2 et L228-92 du Code de commerce, 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, tant en France qu'à l'étranger, par l'émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions de la Société (autres que des actions de préférence) ou de valeurs mobilières donnant accès au capital (autres que des valeurs mobilières donnant droit à des actions de préférence), de quelque nature que ce soit, émises à titre gratuit ou onéreux ;

2. 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 trente millions d'euros (30 000 000 €), 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 le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente résolution et de la onzième résolution ne pourra excéder 30.000.000 €, plafond global de l'ensemble de ces augmentations de capital immédiates ou à terme.

3. décide en outre que le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la Société susceptibles d'être émises, en vertu de la présente délégation ne pourra excéder un montant total de trois cent millions d'euros (300 000 000 €) ou la contre-valeur de ce montant en cas d'émission en monnaie étrangère ou en unité de compte fixée par référence à plusieurs monnaies ; étant précisé que le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la Société susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation et de la onzième résolution ne pourra excéder 300 000 000 €, plafond global de l'ensemble des titres de créances.

4. décide que la présente délégation est valable pour une durée de 26 mois à compter de la date de la présente assemblée ;

5. décide que 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 ;

6. décide que les actionnaires pourront exercer, dans les conditions prévues par la loi, leur droit préférentiel de souscription à titre irréductible ; en outre, le Directoire aura la faculté de conférer aux actionnaires le droit de souscrire à titre réductible un nombre de valeurs mobilières supérieur à celui qu'ils pourraient souscrire à titre irréductible, proportionnellement aux droits de souscription dont ils disposent et, en tout état de cause, dans la limite de leur demande ;

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 Directoire pourra utiliser, dans l'ordre qu'il estimera opportun, tout ou partie des facultés ci-après :

(i) limiter l'émission au montant des souscriptions sous la condition que celle-ci atteigne les trois-quarts au moins de l'émission décidée ;

(ii) répartir librement tout ou partie des titres non souscrits à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible ;

(iii) offrir au public tout ou partie des titres non souscrits ;

7. constate 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 auxquelles ces valeurs mobilières donnent droit ; et

8. décide que le Directoire aura tous pouvoirs, sans préjudice des éventuelles autorisations préalables du Conseil de Surveillance, avec faculté de subdélégation à son Président, ou en accord avec ce dernier, à l'un de ses membres, dans les conditions fixées par la loi, pour mettre en œuvre la présente délégation, notamment à l'effet de :

(i) déterminer les dates, les prix et les autres modalités des émissions ainsi que la forme et les caractéristiques des valeurs mobilières à créer ;

(ii) fixer les montants à émettre et fixer la date de jouissance, avec ou sans effet rétroactif, des titres à émettre ;

(iii) déterminer le mode de libération des actions ou autres titres émis et, le cas échéant, les conditions de leur rachat ou échange ;

(iv) 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 mois ;

(v) procéder à tous ajustements afin de prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société, notamment en cas de modification du pair de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital, ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres ;

(vi) 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 ;

(vii) 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 et généralement prendre toutes les dispositions utiles et conclure tous accords pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées, faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission aux négociations sur un

marché réglementé 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 modifier corrélativement les statuts ;

(viii) 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, pour 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 ;

(ix) 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, demander l'admission sur Euronext Paris de toutes valeurs mobilières émises en vertu de la présente délégation et assurer le service financier des titres concernés et l'exercice des droits y attachés.

La présente délégation remplace la délégation résultant de la onzième résolution de l'Assemblée Générale Mixte du 24 avril 2009 et annule cette dernière pour sa partie non utilisée. L'Assemblée Générale approuve, en tant que de besoin, les opérations effectuées par la Société au titre de la délégation susvisée.

Onzième résolution

Autorisation donnée au Directoire, en cas d'augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription, à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées

générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Directoire et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes, conformément aux dispositions des articles L225-135-1 et R225-118 du Code de commerce :

(i) autorise le Directoire, sans préjudice des éventuelles autorisations préalables du Conseil de Surveillance, à décider, pour chacune des émissions décidées en application de la dixième résolution, d'augmenter le nombre de titres de capital et/ou de valeurs mobilières à émettre dans les conditions prévues par l'article L225-135-1 du Code de commerce et au même prix que celui retenu pour l'émission initiale, dans la limite du plafond prévu dans la résolution en application de laquelle l'émission est décidée.

La présente autorisation est donnée pour une période de vingt six (26) mois à compter du jour de la présente Assemblée Générale.

Douzième résolution

Limitation globale des autorisations

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Directoire, et comme conséquence de l'adoption de la dixième et onzième résolutions :

(i) décide de fixer à trente millions d'euros (30 000 000 €), le montant nominal maximum des augmentations de capital social, immédiates et/ou à terme, susceptibles d'être réalisées en vertu des délégations conférées par les dixième et onzième résolutions qui précèdent, étant précisé qu'à ce montant nominal s'ajoutera, éventuellement, le montant nominal des actions ordinaires de la Société à émettre au titre des ajustements effectués pour protéger les titulaires de droits attachés aux valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires, et

(ii) décide de fixer à trois cent millions d'euros (300 000 000 €), le montant nominal de l'ensemble des titres de créance émis en vertu des délégations conférées par les dixième et onzième résolutions qui précèdent.

Treizième résolution

Autorisation donnée au Directoire à l'effet d'émettre toutes valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créances

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Directoire et conformément aux dispositions des articles L225-129-2 et suivants, L228-91 et L228-92 du Code de commerce :

(i) délègue au Directoire, avec faculté de subdélégation dans les conditions légales, pour une durée de vingt six (26) mois à compter de la date de la présente Assemblée Générale, sa compétence pour décider, la création ou l'émission de toutes valeurs mobilières donnant droit à l'attribution, immédiatement et/ou à terme, de titres de créance tels que obligations, titres assimilés, titres subordonnés à durée déterminée ou non, ou tous autres titres conférant, dans une même émission, un même droit de créance sur la Société ; et

(ii) le montant nominal de l'ensemble des valeurs mobilières émises en vertu de la présente délégation ne pourra excéder la somme de 7 500 000 euros ou la contre-valeur de ce montant en devises ou en toutes unités monétaires établies par référence à plusieurs devises, étant précisé que ce montant nominal maximum s'appliquera globalement aux titres de créance auxquels les valeurs mobilières donneraient droit à attribution immédiatement ou à terme, mais que ce même montant ne comprend pas la ou les primes de remboursement au dessus du pair, s'il en était prévu.

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au Directoire, sans préjudice des éventuelles autorisations préalables du Conseil de Surveillance, avec faculté de délégation, dans les conditions fixées par la loi et les règlements, aux fins de mettre en œuvre la présente délégation de compétence, et notamment :

(i) pour procéder, en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, aux émissions susvisées et en déterminer la date, la nature, les montants et monnaie d'émission ;

(ii) pour arrêter les caractéristiques des valeurs mobilières à émettre ainsi que des titres de créance auxquels ces valeurs mobilières donneraient droit, et notamment leur valeur nominale, leur date de jouissance, leur prix d'émission et leur taux d'intérêt, fixe et/ou variable, leur rang de subordination et leur date de remboursement, ou en cas de titres à taux variable, les

modalités de détermination de leur taux d'intérêts, ou encore les conditions de capitalisation de l'intérêt ;

(iii) fixer, en fonction des conditions du marché, les modalités d'amortissement et/ou de remboursement anticipé des valeurs mobilières à émettre ainsi que des titres de créance auxquels les valeurs mobilières donneraient droit à attribution, le cas échéant, avec une prime fixe ou variable, ou même de rachat par la Société ;

(iv) s'il y a lieu, de décider de conférer une garantie ou des sûretés aux valeurs mobilières à émettre ainsi que des titres de créance auxquels ces valeurs mobilières donneraient droit ; et

(v) d'une manière générale, pour arrêter l'ensemble des modalités de chacune des émissions, passer toutes conventions et conclure tous accords avec toutes banques et tous organismes, prendre toutes dispositions et remplir toutes les formalités requises, et généralement, faire tout ce qui sera nécessaire.

Dans l'hypothèse où le Directoire viendrait à utiliser la délégation de compétence, il rendra compte à l'Assemblée Générale suivante, conformément à la loi et à la réglementation, de l'utilisation faite de la délégation conférée dans la présente résolution.

Quatorzième résolution

Autorisation donnée au Directoire à l'effet d'augmenter le capital de la Société en faveur des salariés adhérents 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 Directoire 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 L225-129 et suivants, L225-138 et suivants du Code de commerce et L3331-1 et suivants du Code du travail :

(i) délègue au Directoire l'ensemble des compétences nécessaires à l'effet de procéder à l'augmentation du capital de la Société, en une ou plusieurs fois, par émissions d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, dans la limite d'un montant nominal maximal de 500 000 € (cinq cent mille euros), 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 L225-180 du Code de commerce, le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation est indépendant de toute autre délégation autorisée par l'Assemblée Générale des actionnaires et ne s'imputera sur aucun autre plafond global d'augmentation de capital ;

(ii) 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 ;

(iii) décide 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 ;

(iv) décide que la présente autorisation est valable pour une durée de 26 mois à compter de la date de la présente assemblée ;

(v) décide que dans les limites fixées ci-dessus, le Directoire aura tous pouvoirs, sans préjudice des éventuelles autorisations préalables du Conseil de Surveillance, avec faculté de subdélégation à son Président, ou en accord avec ce dernier, à l'un de ses membres, dans les conditions fixées par la loi, pour mettre en œuvre la présente autorisation, 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 d'entreprise ou la modification de plans existants,
- arrêter la liste des sociétés dont les salariés seront bénéficiaires des émissions réalisées en vertu de la présente délégation, fixer le délai de libération des actions, ainsi que, le cas échéant, l'ancienneté des salariés exigée pour participer à l'opération, le tout dans les limites légales,

- procéder à tous ajustements afin de prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société, notamment en cas de modification du pair de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital, ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres,

- 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.

La présente autorisation remplace l'autorisation résultant de la septième résolution de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 15 décembre 2009 et annule cette dernière pour sa partie non utilisée.

En tant que de besoin, l'Assemblée Générale approuve la présente autorisation notamment au titre des dispositions de l'article L225-129-6 alinéa 2 du Code de commerce.

L'Assemblée Générale approuve, en tant que de besoin, les opérations effectuées par la Société au titre de l'autorisation susvisée.

Quinzième résolution

Autorisation donnée au Directoire à l'effet de consentir des options de souscription ou d'achat d'actions de la Société

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Directoire et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes :

1. autorise le Directoire, en application des dispositions des articles L225-177 à L225-185 du Code de commerce, à consentir en une ou plusieurs fois, au bénéfice des membres du personnel et/ou des dirigeants de la Société et des sociétés et groupements d'intérêt économique liés à la Société dans les conditions définies par l'article L225-180 dudit code, des options donnant droit à la souscription ou à l'achat d'actions ordinaires de la Société ;

2. décide que le nombre total des options consenties en vertu de la présente autorisation ne pourra donner droit à plus de 759.397 actions ordinaires, étant entendu qu'à tout moment, le nombre d'actions de la Société pouvant être souscrites par exercice des options de souscription d'actions en vigueur et non encore levées ne pourra pas être supérieur au tiers du capital de la Société ; il ne pourra être consenti d'options aux salariés et mandataires sociaux possédant individuellement une part de capital supérieure au maximum prévu par la loi ;

3. décide que la présente autorisation est conférée pour une durée de 26 mois à compter de la date de la présente assemblée ;

4. constate que la présente autorisation emporte au profit des bénéficiaires des options de souscription, renonciation expresse des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions qui seraient émises au fur et à mesure des levées d'options de souscription ;

5. décide que le prix d'achat ou de souscription par action sera fixé par le Directoire au jour où l'option est consentie et ne pourra en aucun cas être inférieure à 95% de la moyenne des cours cotés de l'action de la Société à la clôture sur le marché réglementé concerné durant les vingt jours de négociation précédant le jour de la décision du Directoire d'attribuer les options, étant par ailleurs précisé qu'aucune option ne pourra être consentie moins de vingt jours de négociation après le détachement des actions d'un coupon donnant droit à un dividende ou à une augmentation de capital ; en outre, en cas d'octroi d'options d'achat, ce prix ne peut être inférieur à 95% du cours moyen d'achat des actions acquises ou détenues par la Société, dans les conditions définies aux articles L225-208 et L225-209 du Code de commerce ;

6. constate que le prix de souscription ou d'achat des actions ne pourra pas être modifié, conformément à l'article L225-181 du Code de commerce ; toutefois si la Société vient à réaliser une des opérations visées à l'article L225-181 du Code de commerce, elle devra prendre les mesures nécessaires à la protection des intérêts des bénéficiaires d'options dans les conditions prévues à l'article L228-99 du Code de Commerce ;

7. décide que les options consenties en vertu de cette autorisation ne peuvent être exercées avant l'expiration d'un délai de deux (2) ans à compter de la date à laquelle elles ont été attribuées à leurs bénéficiaires ; les

options devront être exercées dans un délai fixé par le Directoire dans la limite d'un délai maximal de cinq (5) ans à compter de leur date d'attribution ;

8. décide que dans les limites fixées ci-dessus, le Directoire aura tous pouvoirs, sans préjudice des éventuelles autorisations préalables du Conseil de Surveillance, avec faculté de subdélégation à son Président, ou en accord avec ce dernier, à l'un de ses membres, dans les conditions fixées par la loi, pour mettre en œuvre la présente autorisation, notamment à l'effet de :

(i) veiller à ce que le nombre d'options de souscription d'actions consenties par le Directoire soit fixé de telle sorte qu'à tout moment le nombre d'options de souscription d'actions, en circulation et non encore levées, ne soit pas supérieur au tiers du capital social ;

(ii) arrêter les modalités du plan d'options de souscription d'actions ou d'achat d'actions et fixer les conditions dans lesquelles seront consenties les options, ces conditions pouvant comporter des clauses d'interdiction de revente immédiate de tout ou partie des actions, dans les limites fixées par la loi ;

(iii) en fixer notamment les époques de réalisation ;

(iv) déterminer, dans le respect du paragraphe 7 ci-dessus, les périodes d'exercice des options ;

(v) procéder à tous ajustements des droits des titulaires d'options selon les modalités fixées par la loi, notamment en cas de réalisation d'opérations sur le capital ou les capitaux propres de la Société visées par l'article L228-99 du Code de Commerce ;

(vi) suspendre le cas échéant l'exercice des options pendant un délai qui ne pourra excéder trois mois ;

(vii) 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 ;

(viii) modifier les statuts en conséquence et, généralement, faire tout ce qui sera nécessaire.

Le Directoire ne pourra mettre en œuvre la présente délégation qu'après avoir obtenu l'autorisation préalable du Conseil de Surveillance de la Société, statuant à la majorité des deux tiers des voix.

Le Directoire informera chaque année l'Assemblée Générale des attributions réalisées dans le cadre de la présente résolution.

La présente autorisation remplace l'autorisation résultant de la neuvième résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire du 16 mai 2008 et annule cette dernière pour sa partie non utilisée. L'Assemblée Générale approuve, en tant que de besoin, les opérations effectuées par la Société au titre de l'autorisation susvisée.

Seizième résolution

Autorisation à consentir au Directoire à l'effet de réduire le capital social de la Société

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes, autorise le Directoire, en application des dispositions de l'article L225-209 du Code de commerce, à réduire le capital social, en une ou plusieurs fois, sur ses seules délibérations et aux époques qu'il appréciera, par annulation d'actions déjà détenues par la Société et/ou qu'elle pourrait acquérir dans le cadre de la mise en œuvre de l'autorisation donnée par la sixième résolution.

Conformément à la loi, la réduction ne pourra porter sur plus de 10% du capital social par périodes de vingt-quatre mois.

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au Directoire, sans préjudice des éventuelles autorisations préalables du Conseil de Surveillance, pour arrêter les modalités des annulations d'actions, imputer la différence entre la valeur comptable des actions annulées et leur valeur nominale sur tous comptes de réserves ou primes, pour apporter aux statuts les modifications découlant de la présente autorisation et pour accomplir toutes formalités nécessaires.

La présente autorisation remplace celle résultant de la quatorzième résolution de l'Assemblée Générale ordinaire et extraordinaire du 24 avril 2009 et annule cette dernière pour sa partie non utilisée. L'Assemblée Générale approuve, en tant que de besoin, les opérations effectuées par la Société au titre de l'autorisation susvisée.

Dix-septième résolution

Pouvoirs

Pour l'accomplissement des formalités prévues par la loi, tous pouvoirs sont donnés aux porteurs de copies ou extraits du procès-verbal de la présente assemblée.

3.9. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'AUGMENTATION DE CAPITAL PAR ÉMISSION D' ACTIONS OU DE VALEURS MOBILIÈRES DONNANT ACCÈS AU CAPITAL SOCIAL SANS SUPPRESSION DU DROIT PRÉFÉRENTIEL DE SOUSCRIPTION

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue par l'article L225-135 et L228-92 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur la proposition de délégation à votre Directoire de la compétence de décider une augmentation de capital, en une ou plusieurs fois, par l'émission d'actions ordinaires (autres que des actions de préférence) ou de valeurs mobilières donnant accès au capital social (autres que des actions de préférence), avec maintien du droit préférentiel de souscription, émises à titre gratuit ou onéreux, opération sur laquelle vous êtes appelés à vous prononcer.

Le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées ne pourra excéder un montant total de 30 000 000 euros et le montant nominal maximal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital ne pourra excéder un montant total de 300 000 000 euros.

Le nombre de titres à créer en vertu de la 10^{ème} résolution pourra être augmenté dans les conditions prévues à l'article L225-135-1 du Code de commerce, si vous adoptez la 11^{ème} résolution.

Votre Directoire vous propose, sur la base de son rapport, de lui déléguer pour une durée de 26 mois, la compétence pour décider d'une ou plusieurs augmentations de capital par émissions d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital sans suppression du droit préférentiel de souscription. Le cas échéant, il lui appartiendra de fixer les conditions définitives d'émission de cette opération.

Il appartient à votre Directoire d'établir un rapport conformément aux articles R225-113, R225-114 et R225-117 du Code de commerce. Il nous appartient de donner notre avis sur la sincérité des informations chiffrées tirées des comptes et certaines autres informations concernant l'émission, données dans ce rapport.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier le contenu du rapport de l'organe compétent relatif à cette opération les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre.

Les modalités de détermination du prix des titres de capital à émettre n'étant pas présentées dans le rapport de votre Directoire, nous ne sommes pas en mesure de nous prononcer sur ce point.

Le montant du prix d'émission des titres de capital à émettre n'étant pas fixé, nous n'exprimons pas d'avis sur les conditions définitives dans lesquelles les augmentations de capital seraient réalisées.

Conformément à l'article R225-116 du Code de commerce, nous établirons un rapport complémentaire, le cas échéant, lors de l'usage de cette autorisation par votre Directoire en cas d'émissions de valeurs mobilières donnant accès au capital.

Fait à Paris et Courbevoie, le 14 avril 2010

Les commissaires aux comptes

Conseil Audit & Synthèse
Benoit Gillet

Mazars
Odile Coulaud - Denis Grison

3.10. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'AUGMENTATION DE CAPITAL RÉSERVÉE AUX SALARIÉS ADHÉRENTS D'UN PLAN D'ÉPARGNE ENTREPRISE AVEC SUPPRESSION DU DROIT PRÉFÉRENTIEL DE SOUSCRIPTION

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue par les articles L225-135 et suivants et L228-92 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur la proposition de délégation à votre Directoire de la compétence de décider une augmentation de capital, en une ou plusieurs fois, par l'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, avec suppression du droit préférentiel de souscription et pour un montant nominal maximal de 500 000 €, opération sur laquelle vous êtes appelés à vous prononcer.

Cette émission est réservée aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise de la société et des sociétés et groupement d'intérêt économique liés à la société dans les conditions de l'article L225-180 du Code de commerce.

Cette augmentation de capital est soumise à votre approbation en application des dispositions de l'article L225-129-6 du Code de commerce et L3332-18 et suivants du Code de travail.

Votre Directoire vous propose, sur la base de son rapport, de lui déléguer, avec facultés de subdélégation, pour une durée de vingt-six mois la compétence pour décider une ou plusieurs augmentations de capital et de renoncer à votre droit préférentiel de souscription au titre de capital à émettre. Le cas échéant, il lui appartiendra de fixer les conditions définitives d'émission de cette opération.

Il appartient à votre Directoire d'établir un rapport conformément aux articles R225-113 et R225-114 et R224-117 du Code de commerce. Il nous appartient de donner notre avis sur la sincérité des informations chiffrées tirées des comptes, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription et certaines autres informations concernant l'émission, données dans ce rapport.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier le contenu du rapport du directoire relatif à cette opération et les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre.

Sous réserve de l'examen ultérieur des conditions de l'augmentation de capital qui serait décidée, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre données dans le rapport du Directoire.

Le prix d'émission des titres de capital à émettre n'étant pas fixé, nous n'exprimons pas d'avis sur les conditions définitives dans lesquelles l'augmentation de capital serait réalisée et, par voie de conséquence, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription qui vous est faite.

Conformément à l'article R225-116 du Code de commerce, nous établirons un rapport complémentaire, le cas échéant, lors de l'usage de cette autorisation par votre Directoire.

Fait à Paris et Courbevoie, le 14 avril 2010

Les commissaires aux comptes

Conseil Audit & Synthèse
Benoit Gillet

Mazars
Odile Coulaud - Denis Grison

3.11. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LA RÉDUCTION DE CAPITAL PAR ANNULATION D' ACTIONS ACHETÉES (ART L225-209 DU CODE DE COMMERCE)

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société Foncière des Régions, et en exécution de la mission prévue à l'article L225-209, al.7, du Code de commerce en cas de réduction de capital par annulation d'actions achetées, nous avons établi le présent rapport destiné à vous faire connaître notre appréciation sur les causes et conditions de la réduction de capital envisagée.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à examiner si les causes et conditions de la réduction de capital envisagée sont régulières.

Cette opération s'inscrit dans le cadre de l'achat par votre société, dans la limite de 10% de son capital, de ses propres actions, dans les conditions prévues à l'article L225-209 du Code de commerce. Cette autorisation d'achat est proposée par ailleurs à l'approbation de votre Assemblée Générale (6^{ème} Résolution) et serait donnée pour une période de 18 mois.

Votre Directoire vous demande de lui déléguer, au titre de la mise en œuvre de l'autorisation d'achat par votre société de ses propres actions, tous pouvoirs pour annuler, dans la limite de 10% de son capital, par période de 24 mois, les actions ainsi achetées.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur les causes et conditions de la réduction de capital envisagée, étant rappelé que celle-ci ne peut être réalisée que dans la mesure où votre Assemblée approuve au préalable l'opération d'achat, par votre société, de ses propres actions.

Conseil Audit & Synthèse
Benoit Gillet

Les commissaires aux comptes

Fait à Paris et Courbevoie, le 14 avril 2010

Mazars
Odile Coulaud - Denis Grison

3.12. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES RELATIF À L'OUVERTURE D'OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D' ACTIONS

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En notre qualité de Commissaire aux comptes de la société Foncière des Régions, et en exécution de la mission prévue par les articles L225-177 et R225-144 du Code de commerce, nous avons établi le présent rapport sur l'ouverture d'options de souscriptions d'actions et d'achat d'actions au bénéfice des salariés et / ou dirigeants du Groupe Foncière des Régions.

Il appartient au Directoire d'établir un rapport sur les motifs de l'ouverture des options de souscription ou d'achat d'actions ainsi que sur les modalités proposées pour la fixation du prix de souscription ou d'achat. Il nous appartient de donner notre avis sur les modalités proposées pour la fixation du prix de souscription ou d'achat.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées 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 que les modalités proposées pour la fixation du prix de souscription ou d'achat sont mentionnées dans le rapport du Directoire, qu'elles sont conformes aux dispositions prévues par les textes, de nature à éclairer les actionnaires et qu'elles n'apparaissent pas manifestement inappropriées.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur les modalités proposées.

Conseil Audit & Synthèse
Benoit Gillet

Les commissaires aux comptes

Fait à Paris et Courbevoie, le 14 avril 2010

Mazars
Odile Coulaud - Denis Grison

4. CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ

4.1.	OBSERVATIONS DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	259
4.2.	RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE ET LE CONTRÔLE INTERNE	259
	4.2.1. PRÉPARATION ET ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	260
	4.2.2. LE DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE....	270
4.3.	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LE RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	277
4.4.	RESPONSABLE DU CONTRÔLE DES COMPTES ET RÉMUNÉRATIONS	278

4. CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ

4.1. OBSERVATIONS DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions de l'article L225-68 du Code de commerce, le Conseil de Surveillance doit présenter ses observations sur le rapport de gestion du Directoire, ainsi que sur les comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2009.

Le Conseil de Surveillance a été régulièrement tenu informé par le Directoire de la marche des affaires et de l'activité de votre société et de son groupe, et a été en mesure de procéder, dans le cadre de sa mission de surveillance, aux vérifications et contrôles qu'il a jugé nécessaires. Le Conseil de Surveillance s'est appuyé, dans le cadre de sa mission, sur les comités spécialisés institués en son sein (Comité d'audit, Comité des rémunérations, Comité d'investissement).

Synthèse de l'activité : succès du plan FdR 2010, objectifs 2009 dépassés

Les objectifs du plan FdR 2010, mis en place en janvier 2009 pour répondre à un environnement économique et financier détérioré, ont été dépassés. Foncière des Régions a réduit sa dette de 1 Md€ et a renforcé ses fonds propres de 454 M€. Dans le même temps, la société a mené un travail d'asset management actif avec 457 M€ d'investissements de bureaux réalisés en Ile-de-France, 751 M€ de cessions d'actifs et le maintien de la durée moyenne ferme des baux à plus de 6 ans.

La progression de 6,9% du résultat net récurrent à 304 M€ s'explique par la croissance à périmètre constant des revenus locatifs de 3,3%, la baisse du taux de charges à 19,7% contre 20,1% en 2008, ainsi que par la réduction des frais financiers consécutive à l'amélioration du taux moyen de la dette en 2009.

Les valeurs d'expertise du groupe ont été stables sur le second semestre 2009 et en diminution de 3,6% sur l'ensemble de l'année.

L'ANR s'établit quant à lui à 4 006 M€, en hausse de 10% par rapport à fin juin 2009 et de 1,3% sur 12 mois, pour une valeur de patrimoine de 9 286 M€ (part du groupe). Par action, l'ANR, hors droits et hors instruments financiers, est stable par rapport à fin juin 2009 (+ 0,3%)

à 79,2 €. Il est en recul de 18,2% sur 12 mois, principalement du fait de l'émission de 5,5 millions d'actions à 34 € dans le cadre du paiement du dividende 2008 en actions et de la baisse des valeurs constatée au premier semestre 2009.

Le Conseil de Surveillance n'a pas d'observations particulières à formuler sur le rapport de gestion du Directoire et les résultats de l'exercice 2009 et vous invite par conséquent à approuver les comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2009, le projet d'affectation du résultat ainsi que l'ensemble des différentes résolutions qui vous sont présentées.

Le Conseil de Surveillance tient à exprimer au Directoire et à l'ensemble du personnel ses remerciements pour le travail et les efforts accomplis au cours de l'année écoulée.

Le Conseil de Surveillance

4.2. RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE ET LA CONTRÔLE INTERNE

Conformément à l'article L225-68 du Code de commerce, le Président du Conseil de Surveillance rend compte des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil de Surveillance ainsi que des procédures de contrôle interne mises en place au sein de Foncière des Régions, incluant celles appliquées à l'égard de ses filiales comptablement consolidées.

Ce présent rapport a été préparé avec l'appui de l'audit interne et de la Direction Juridique, préalablement à son approbation par le Conseil de Surveillance du 25 mars 2010. Il sera mis en ligne sur le site internet de la société après son approbation.

« Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En application des dispositions légales, je vous rends compte aux termes du présent rapport :

- des conditions de préparation et d'organisation des travaux de votre Conseil de Surveillance au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2009 ;
- des limitations des pouvoirs du Directoire ;

- des principes de détermination de la rémunération des mandataires sociaux ;
- des modalités relatives à la participation des actionnaires à l'Assemblée Générale ;
- de la publication des informations prévues à l'article L225-100-3 du Code de commerce ;
- des procédures de Contrôle interne mises en place par la société. »

4.2.1. PRÉPARATION ET ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Foncière des Régions est une société anonyme organisée en Directoire et en Conseil de Surveillance depuis le 2 avril 2001, dissociant ainsi les pouvoirs de gestion et de contrôle au sein de la société.

Le Conseil de Surveillance a pour mission d'exercer le contrôle permanent de la gestion de la société par le Directoire. Dans ce cadre, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, et demande les informations qu'il juge nécessaires à l'accomplissement de sa mission.

Lors de sa séance ordinaire du 26 novembre 2008, le Conseil de Surveillance de Foncière des Régions a pris connaissance des recommandations AFEP-MEDEF du 6 octobre 2008 sur la rémunération des dirigeants mandataires sociaux des sociétés cotées.

Le Conseil de Surveillance a, par délibération, décidé d'adhérer à ces recommandations, et a en conséquence confirmé que la société Foncière des Régions se réfèrera au code de gouvernement d'entreprise AFEP-MEDEF pour l'élaboration du rapport prévu à l'article L225-68 du Code de commerce, en application de la loi du 3 juillet 2008 transposant la directive communautaire 2006/46/CE du 14 juin 2006.

Cette décision a fait l'objet d'un communiqué publié par Foncière des Régions le 29 décembre 2008. Conformément aux dispositions de l'article L225-37 du Code de commerce, le code AFEP-MEDEF peut être consulté sur le site internet : http://www.code-afep_medef.com.

La démarche de gouvernement d'entreprise de Foncière des Régions s'appuie sur les statuts de la société qui sont complétés par les dispositions du règlement intérieur du Conseil de Surveillance et des comités

institués en son sein, lequel énonce les modalités de réunions du Conseil et des comités, déterminent leurs attributions, et fixent les devoirs des membres et les modalités de leur rémunération.

Le règlement intérieur a été adopté par les membres du Conseil de Surveillance dans sa séance du 4 mai 2007. Il a été mis à jour respectivement en date des 16 mai et 26 novembre 2008, 9 mars, 18 septembre et 9 octobre 2009, conformément aux évolutions de la gouvernance au sein de la société.

Le règlement intérieur peut être consulté sur le site internet de la société.

1. Composition du Conseil de Surveillance au 31 décembre 2009

Depuis le début de l'exercice 2009, la composition du Conseil de Surveillance a évolué.

Le Conseil de Surveillance du 9 mars 2009 a pris acte :

- de la démission de Monsieur Pierre Latrobe de son mandat de membre du Conseil de Surveillance à compter du 1^{er} janvier 2009, et a coopté la société ACM Vie, représentée par Madame Catherine Allonas Barthe, en qualité de nouveau membre du Conseil de Surveillance de Foncière des Régions, pour la durée restant à courir du mandat de Monsieur Pierre Latrobe, soit jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011.
- de la désignation de Madame Françoise Debrus, à compter du 4 mars 2009, en qualité de représentant permanent de la société Predica, en remplacement de Monsieur Laurent Cazelles.

L'Assemblée Générale Mixte des actionnaires du 24 avril 2009 a par ailleurs ratifié les cooptations de Monsieur Olivier Piani ainsi que des sociétés Monroe et ACM Vie en qualité de membre du Conseil de Surveillance.

Le Conseil de Surveillance, lors de sa séance du 18 septembre 2009, a pris acte de la désignation de Monsieur Nicolas Ruggieri en tant que nouveau représentant permanent de la société Monroe depuis le 24 août 2009, en remplacement de Monsieur Julien Ruggieri.

Le Conseil de Surveillance, lors de sa séance du 19 février 2010, a pris acte de la démission de la société Batipart SA (RCS Metz 345 004 337) de son mandat de

membre du Conseil du Surveillance à compter du 28 décembre 2009, dans le cadre d'une restructuration interne du groupe Batipart et a coopté la société Batipart SAS (RCS Metz 351 698 501) en qualité de nouveau membre du Conseil de Surveillance de la

société, pour la durée restant à courir du mandat de la société Batipart SA, soit jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

Au 31 décembre 2009, le Conseil de Surveillance compte 14 membres, conformément à l'article 12 des statuts de la société, dont la composition est la suivante :

Nom et Prénom ou dénomination sociale du membre	Représentant permanent	Fonction principale exercée dans la société	Date de première Nomination ou de Cooptation	Date de renouvellement	Echéance du mandat en
M. Charles Ruggieri		Président du Conseil	02/04/2001(N)	04.05.2007(R)	2013
M. Leonardo Del Vecchio		Vice-Président du Conseil	16/05/2008(N)		2014
Monroe	M. Nicolas Ruggieri	Membre du Conseil	26/11/2008(C)		2013
BPLC	M. Jacques Hausler	Membre du Conseil	23/10/2006(N)		2012
Delfin	M. Romolo Bardin	Membre du Conseil	04/05/2007(N)		2013
M. Sergio Erede		Membre du Conseil	16/05/2008(N)		2014
M. Bertrand de Feydeau		Membre du Conseil	23/10/2006(N)		2012
Generali Vie	Mme AM. De Chalambert	Membre du Conseil	22/12/2003(N)	04.05.2007(R)	2013
GMF Vie	M. Bruno Legros	Membre du Conseil	22/12/2003(N)	04.05.2007(R)	2013
ACM Vie	Mme Catherine Allonas Barthe	Membre du Conseil	09/03/2009(C)		2012
Prédica	Mme Françoise Debrus	Membre du Conseil	26/07/2005(C)	04.05.2007(R)	2013
M. Pierre Vaquier		Membre du Conseil	02/04/2001(N)	04.05.2007(R)	2013
M. Philippe Vidal		Membre du Conseil	02/04/2001(N)	04.05.2007(R)	2013
M. Olivier Piani		Membre du Conseil	26/11/2008(C)		2013

21% des membres du Conseil de Surveillance sont des femmes. Le Conseil comprend par ailleurs 21% de mandataires sociaux étrangers. Le Conseil de Surveillance ne comprend pas de membre élu par les salariés de la société.

Les autres mandats et fonctions exercés par les membres du Conseil de Surveillance susmentionnés, au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2009, sont indiqués dans le rapport de gestion du Directoire compris dans le document de référence de la société.

La société se réfère à la définition et aux critères d'indépendance des membres du Conseil de Surveillance figurant dans le Code AFEP-MEDEF, qui prévoit qu' : « Un administrateur est indépendant lorsqu'il 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. Ainsi par administrateur indépendant il faut entendre, non pas seulement administrateur non exécutif c'est-à-dire n'exerçant pas de fonctions de

direction de la société ou de son groupe, mais encore dépourvu de lien d'intérêt particulier (actionnaire significatif, salarié, autre) avec ceux-ci. »

Les critères d'indépendance mis en œuvre par la société sont les suivants :

- Ne pas être salarié ou mandataire social de la société, salarié ou administrateur de sa société mère ou d'une société qu'elle consolide et ne pas l'avoir été au cours des cinq années précédentes ;
- Ne pas être 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 ;
- Ne pas être client, fournisseur, banquier d'affaire, banquier de financement ;
- significatif de la société ou son groupe ;
- ou pour lequel la société ou son groupe représente une part significative de l'activité ;
- Ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social ;

- Ne pas avoir été auditeur de l'entreprise au cours des 5 années précédentes ;
- Ne pas être membre du conseil de l'entreprise depuis plus de douze ans ;
- Ne pas être un actionnaire qui exerce le contrôle de la société ou de sa société mère. Au-delà d'une détention de 10% en capital et droits de vote, le conseil doit examiner l'indépendance au regard de la composition du capital et de l'existence d'un conflit d'intérêts potentiel.

Le Conseil de Surveillance du 25 mars 2010 a procédé à l'examen de la qualification de ses membres, au regard des critères d'indépendance ci-dessus et après discussion, a finalement constaté que Messieurs Olivier Piani, Jacques Hausler, Pierre Vaquier et Bertrand de Feydeau pouvaient être qualifiés d'indépendants.

1.1 Fréquence des réunions

Au cours de l'exercice 2009, le Conseil de Surveillance s'est réuni 6 fois, les 9 mars, 23 avril, 23 juillet, 18 septembre, 9 octobre et 25 novembre.

Le taux de présence des membres aux réunions du Conseil de Surveillance a été au cours de l'exercice 2009 de 84,4%.

1.2 Convocation des membres du Conseil de Surveillance

Les membres du Conseil de Surveillance sont convoqués conformément aux statuts de la société et avec un délai suffisant pour leur permettre de demander l'inscription de points supplémentaires à l'ordre du jour.

1.3 Information des membres du Conseil de Surveillance

Les documents, dossiers techniques et informations utiles se rapportant à l'ordre du jour et nécessaires à l'accomplissement de la mission des membres du Conseil de Surveillance et à la préparation des délibérations, leur sont communiqués quelques jours préalablement aux réunions. Ils peuvent se faire communiquer préalablement à toutes réunions tous les documents qu'ils estiment utiles.

En dehors des séances du Conseil, les membres du Conseil reçoivent de façon régulière toutes les informations importantes concernant la société qu'ils estiment utiles et sont alertés de tout événement affectant de manière significative son activité. Ils

reçoivent notamment les communiqués de presse diffusés par la société, ainsi que les principaux articles de presse et rapports d'analyse financière la concernant.

1.4 Devoirs des membres du Conseil de Surveillance

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 du Conseil, 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 tout société du même groupe, et, d'autre part, la société ou toute société de son groupe.

S'agissant des informations non publiques acquises dans le cadre de ses fonctions, lesquelles sont réputées présenter un caractère confidentiel, chaque membre du Conseil est astreint au secret professionnel, dépassant la simple obligation de discrétion prévue par l'article L225-37 du Code de commerce, et doit en préserver strictement la confidentialité.

Conformément aux dispositions du Règlement général de l'AMF et aux recommandations AFEP-MEDEF, les membres du Conseil de Surveillance sont tenus également de s'abstenir d'intervenir (i) sur les titres de la société en application des règles relatives aux opérations d'initiés et (ii) sur les titres de sociétés à propos desquelles il dispose, en raison de ses fonctions, d'informations privilégiées.

1.5 Tenue des réunions

Le Président réunit le Conseil de Surveillance aussi souvent qu'il est nécessaire et au moins une fois chaque trimestre dans les quinze jours qui suivent la remise du rapport périodique du Directoire.

D'une manière générale, les réunions du Conseil de Surveillance se déroulent au Pavillon Kléber – 7 rue Cimara à Paris, ou en tout autre endroit spécifié dans la convocation.

Lors de chaque réunion, le Président présente un rapport sur l'activité de la société et du groupe, et les sujets spécifiques sont ensuite traités.

Le Conseil de Surveillance ne délibère valablement que si la moitié au moins de ses membres sont présents.

L'article 1.2 du règlement intérieur de la société prévoit :

- qu'à l'exception des réunions consacrées à (i) la nomination et révocation des membres du Directoire, (ii) l'élection et la rémunération du Président du Conseil de Surveillance, (iii) l'établissement des comptes annuels sociaux et consolidés et du rapport de gestion, et (iv) l'examen du budget annuel, les réunions du Conseil peuvent se tenir par des moyens de visioconférence ou de télécommunication, dans la mesure toutefois où ces moyens permettent l'identification des membres les utilisant et leur garantissant une participation effective ;
- que pour le calcul du quorum et de la majorité des membres du Conseil présents, il est tenu compte des membres participant à la réunion par visioconférence ou par des moyens de télécommunication, dans les limites suivantes :
 - les membres du Conseil participant à la réunion par visioconférence ou par des moyens de télécommunication sont exclus pour l'adoption des décisions relatives à la nomination et la révocation des membres du Directoire et à l'élection et la révocation du Président du Conseil, et
 - en tout état de cause, un quart au moins des membres du Conseil doivent être présents physiquement en un même lieu.

Les décisions sont prises à la majorité des membres présents ou représentés. En cas de partage des voix, celle du Président ou du Vice-président, présidant la séance, est prépondérante.

1.6 Réunions et thèmes abordés par le Conseil de Surveillance en 2009

Outre les points et décisions relevant légalement de cet organe, le Conseil de Surveillance a débattu de toutes les actions majeures conduites en 2009, tant sur le plan externe (stratégie du groupe, acquisitions, cessions, évolution de la gestion immobilière...), qu'interne (organisation, fonctionnement, affaires juridiques, fiscales, financières et sociales...).

Les sujets spécifiques suivants ont pour exemple été traités lors des réunions du Conseil de Surveillance :

Séance du 9 mars 2009

Cooptation de la société ACM Vie en qualité de membre du Conseil de Surveillance en remplacement de Monsieur Pierre Latrobe – désignation de Madame Françoise Debrus en qualité de représentant permanent de Predica ; Mise à jour du règlement intérieur ; Présentation du projet du plan d'actions FdR 2010 ; Revue des activités logistique, logement et parkings ; Présentation et examen des comptes sociaux et consolidés au 31 décembre 2008 ; Compte rendu du Comité d'audit du 24 février 2009 ; Proposition de versement de dividende ; Présentation et arrêté de l'avis financier ; Présentation du rapport de gestion du Directoire, de l'ordre du jour et des projets de résolutions de l'Assemblée Générale du 24 avril 2009 ; Arrêté du texte des observations du Conseil de Surveillance sur le rapport de gestion du Directoire ; Approbation du rapport du Président du Conseil de Surveillance sur les procédures de contrôle interne ; Point d'information sur le Code AFEP-MEDEF adopté par le Conseil de Surveillance le 26 novembre 2008 et du communiqué de presse ; Nomination de Monsieur Stefano Vittori en qualité de membre du Directoire ; Présentation et examen du rapport d'activité ; Compte rendu du Comité des rémunérations du 9 mars 2009.

Séance du 23 avril 2009

Présentation des nouvelles modalités de paiement du dividende en actions proposé à l'Assemblée Générale du 24 avril 2009 ; Adoption du plan d'actions FdR 2010 ; Présentation du rapport d'activité trimestriel portant sur l'évolution boursière, l'activité immobilière du groupe ainsi que sur les documents de gestion prévisionnelle de Foncière des Régions établis par le Directoire.

Séance du 23 juillet 2009

Présentation et examen des comptes semestriels consolidés au 30 juin 2009 ; Actualisation du plan de vente 2009 ; Compte rendu du Comité d'audit du 17 juillet 2009 ; Point sur la stratégie et l'avancement du plan d'actions FdR 2010 ; Compte rendu du Comité d'investissement du 1^{er} juillet 2009 ; Approbation d'une opération de financement ; Présentation du rapport trimestriel d'activité sur l'activité immobilière du groupe ; Présentation et arrêté de l'avis financier ; Présentation et examen du rapport semestriel d'activité portant sur les comptes semestriels, les éléments d'analyse de l'activité immobilière consolidée du groupe et par segment d'activité, les ressources financières, ainsi que sur les

opérations majeures du premier semestre 2009 et celles postérieures à la clôture ; Compte rendu du Comité des rémunérations du 23 juillet 2009.

Séance du 18 septembre 2009

Point sur la stratégie : présentation des axes stratégiques à mener dans le cadre de la réalisation du plan d'actions FdR 2010.

Séance du 9 octobre 2009

Présentation et approbation des opérations d'apports d'actifs et d'attribution de bons de souscription d'actions ; Présentation de l'ordre du jour et des projets de résolutions de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 15 décembre 2009 ; Examen des modalités de rémunération des membres du Conseil de Surveillance et des comités ; Adoption des modifications du règlement intérieur mis en conformité avec l'ordonnance du 8 décembre 2008 ; Compte rendu du Comité des rémunérations du 9 octobre 2009.

Séance du 25 novembre 2009

Synthèse du plan d'action FdR 2010 ; Examen et approbation des budgets 2009/2010 ; Approbation du plan de vente 2010 ; Présentation du rapport trimestriel d'activité ; Présentation du rapport du Directoire à l'Assemblée Générale du 15 décembre 2009 ; Approbation d'une opération de financement ; Présentation et approbation des documents de gestion prévisionnelle de Foncière des Régions.

1.7 Procès-verbaux des réunions

Les procès-verbaux des réunions du Conseil de Surveillance sont établis à l'issue de chaque réunion et sont communiqués dans les meilleurs délais à tous les membres du Conseil de Surveillance. Ils sont retranscrits dans le registre des procès-verbaux des réunions du Conseil.

2. Les comités spécialisés contribuant à l'efficacité des travaux du Conseil de Surveillance

Dans le cadre de l'application des principes de la gouvernance d'entreprise et afin d'améliorer la qualité de ses travaux, le Conseil de Surveillance a institué trois comités spécialisés destinés à améliorer le

fonctionnement du Conseil de Surveillance et à concourir efficacement à la préparation de ses décisions :

- le Comité d'audit,
- le Comité des rémunérations, et
- le Comité d'investissement.

Le règlement intérieur du Conseil de Surveillance précise pour chacun des comités en place, leur mode d'organisation et de fonctionnement, et leurs missions.

2.1 Le Comité d'audit

L'institution du Comité d'audit a été rendue obligatoire aux termes de l'ordonnance du 8 décembre 2008 pour les entités dont les titres sont admis sur un marché réglementé. Il est chargé d'assurer le suivi (i) du processus d'élaboration de l'information financière, (ii) de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, (iii) du contrôle légal des comptes annuels et le cas échéant, consolidés par les Commissaires aux comptes, et (iv) de l'indépendance des Commissaires aux comptes.

La réglementation de ses missions, de sa composition et de son organisation est régie par les articles L.823-19 et suivants du Code de commerce.

2.1.1 Composition

En vertu des dispositions du règlement intérieur de la société, le Comité d'audit est composé de 9 membres au plus.

Compte tenu des changements de gouvernance intervenus au cours de l'exercice 2009 au sein du Conseil de Surveillance, la composition du Comité d'audit a évolué.

- Monsieur Pierre Latrobe a démissionné en date du 1^{er} janvier 2009.
- Madame Catherine Allonas Barthe a été nommée membre le 9 mars 2009.
- Monsieur Nicolas Ruggieri a été nommé membre le 18 septembre 2009, en remplacement de Monsieur Julien Ruggieri.

Au 31 décembre 2009, le Comité d'audit compte ainsi 7 membres :

- Monsieur Bertrand de Feydeau, Président
- Monsieur Louis Blanc, membre

- Monsieur Leonardo Del Vecchio, membre
- Monsieur Sergio Erede, membre
- Monsieur Jacques Hausler, membre
- Monsieur Nicolas Ruggieri, membre
- Madame Catherine Allonas Barthe, membre

Le Comité d'audit comprend deux membres indépendants (Messieurs Bertrand de Feydeau et Jacques Hausler), dont le premier assure la présidence du comité et remplit les conditions prévues par les dispositions de l'article L823-19 du Code de commerce s'agissant des compétences en matière financière et comptable.

Le Comité d'audit ne comprend aucun dirigeant mandataire social.

2.1.2 Fréquence des réunions

Le Comité d'audit se réunit au moins deux fois par an pour examiner les comptes semestriels et annuels.

Il se réunit à l'initiative de son Président ou à la demande du Président du 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 présence de la moitié au moins des membres du Comité d'audit est nécessaire pour la validité des réunions.

Au cours de l'exercice 2009, le Comité d'audit s'est réuni 3 fois :

- le 24 février 2009
- le 28 mai 2009
- le 17 juillet 2009

Le taux de présence des membres au cours de l'exercice 2009 a été de 65%.

2.1.3 Missions

Aux termes de l'article 4.4 du règlement intérieur modifié par le Conseil de Surveillance en date du 9 octobre 2009 en vue d'adapter les missions du Comité d'audit au contexte réglementaire de l'ordonnance du 8 décembre 2008, le Comité d'audit assure le suivi des

questions relatives à l'élaboration et au contrôle de l'information comptable et financière. Il est chargé plus particulièrement :

- d'assurer le suivi du processus d'élaboration de l'information financière ;
- d'examiner les méthodes comptables et les modalités d'évaluation des actifs du groupe ;
- d'examiner les projets de comptes sociaux et consolidés, préparés par le Directoire, avant leur présentation au Conseil ;
- de préparer les décisions du Conseil en matière de suivi de l'audit interne ;
- d'assurer le suivi de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques ;
- d'assurer le suivi du contrôle légal des comptes annuels et, le cas échéant, des comptes consolidés par les Commissaires aux comptes ;
- de s'assurer de l'indépendance des Commissaires aux comptes ;
- d'examiner les conventions conclues entre la société et les personnes détenant une participation directe ou indirecte dans la société ;
- d'examiner les propositions de nomination des Commissaires aux comptes de la société et émettre une recommandation sur ces Commissaires aux comptes dont la désignation est proposée à l'Assemblée Générale ; et
- 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 à la plus prochaine réunion, exprime tous avis ou toute suggestion qui lui sembleraient opportuns et porte à sa connaissance les points qui nécessitent une décision du Conseil de Surveillance.

Les avis du Comité d'audit sont adoptés à la majorité des deux tiers (2/3) des membres présents ou représentés.

2.1.4 Réunions et thèmes abordés par le Comité d'audit en 2009

Au cours de l'exercice 2009, le Comité d'audit a notamment examiné les points suivants :

Séance du 24 février 2009

Examen des événements significatifs de l'exercice 2008 ; Point sur les expertises immobilières ; Examen des

projets de comptes sociaux et consolidés clos au 31 décembre 2008 ; Présentation du nouveau dispositif de convention intra-groupe.

Séance du 28 mai 2009

Compte-rendu sur l'activité de l'audit et du Contrôle interne en 2008 ; Présentation du programme de l'audit et du Contrôle interne pour l'exercice 2009 ; Réflexions sur l'évolution du système d'information ; Analyse de l'évolution du statut d'une société filiale.

Séance du 17 juillet 2009

Examen des événements significatifs du premier semestre 2009 ; Point sur les expertises immobilières ; Examen des comptes consolidés au 30 juin 2009 ; Point sur les indicateurs financiers ; Présentation des principales recommandations relatives aux rapports d'audit 2009.

2.2 Le Comité des rémunérations

Aux termes de la recommandation AFEP-MEDEF, le Comité des rémunérations doit permettre de placer le Conseil de Surveillance dans les meilleures conditions pour déterminer l'ensemble des rémunérations et avantages des dirigeants mandataires sociaux, le Conseil de Surveillance ayant la responsabilité de la décision.

2.2.1 Composition

En vertu des dispositions du règlement intérieur de la société, le Comité des rémunérations est composé de 9 membres au plus.

Au 31 décembre 2009, le Comité des rémunérations compte 6 membres :

- Monsieur Charles Ruggieri, Président
- Monsieur Leonardo Del Vecchio, membre
- Monsieur Sergio Erede, membre
- Monsieur Olivier Piani, membre
- Monsieur Hervé Semin, membre
- Monsieur Pierre Vaquier, membre

Le Comité des rémunérations comprend deux membres indépendants (Messieurs Olivier Piani et Pierre Vaquier) et deux membres étrangers. Le Comité des rémunérations ne comprend aucun dirigeant mandataire social.

2.2.2 Fréquence des réunions

Le Comité des rémunérations se réunit à l'initiative de son Président ou à la demande du Président du Conseil ou du Président du Directoire. Il se réunit au moins deux fois par an. Le Président du Comité des rémunérations, ou en son absence le Président du Conseil, fixe l'ordre du jour des réunions du Comité des rémunérations.

La présence de la moitié au moins des membres du Comité des rémunérations est nécessaire pour la validité des réunions.

Le Président du Comité des rémunérations dirige les débats et organise le vote des délibérations soumises au Comité des rémunérations.

Le Comité des rémunérations s'est réuni trois fois en 2009 :

- le 9 mars 2009
- le 23 juillet 2009
- le 9 octobre 2009

Le taux de présence des membres au cours de l'exercice a été de 66,7%.

2.2.3 Missions

Le Comité des rémunérations est chargé de :

- faire des propositions au Conseil sur la rémunération des mandataires sociaux et des membres du Directoire,
- donner un avis sur le mode de rémunération des membres des comités exécutifs,
- donner un avis sur la nomination des membres du Directoire et des mandataires sociaux,
- faire des propositions au Conseil quant aux programmes de stock-options, d'attribution d'actions gratuites, aux règlements et à l'attribution de celles-ci,
- donner un avis au Conseil de Surveillance sur la qualification des membres du Conseil au regard des critères d'indépendance mis en œuvre par la société.

Le Comité des rémunérations rend compte de ses travaux à la plus prochaine réunion du Conseil.

Les avis du comité de Rémunérations sont adoptés à la majorité des deux tiers (2/3) des membres présents ou représentés.

2.2.4 Réunions et thèmes abordés par le Comité des rémunérations en 2009

Au cours de l'exercice 2009, le Comité des rémunérations a notamment examiné les points suivants :

Séance du 9 mars 2009

Détermination des parts variables 2008 des dirigeants.

Séance du 23 juillet 2009

Détermination des modalités de calcul et des critères d'attribution des bonus 2009 des dirigeants ; examen de l'ensemble de la politique de rémunération.

Séance du 9 octobre 2009

Finalisation de l'examen de la politique de rémunération des dirigeants (intéressement long terme).

2.3 Le Comité d'investissement

Le Comité d'investissement a un rôle d'étude et de préparation des délibérations du Conseil de Surveillance en matière d'investissement et soumet au Conseil ses avis.

2.3.1 Composition

En vertu des dispositions du règlement intérieur de la société, le Comité d'investissement est composé de 9 membres au plus.

Compte tenu des changements de gouvernance intervenus au cours de l'exercice 2009 au sein du Conseil de Surveillance, la composition du Comité d'investissement a évolué.

- Madame Françoise Debrus a été nommée membre le 9 mars 2009, en remplacement de Monsieur Laurent Cazelles.
- Monsieur Nicolas Ruggieri a été nommé membre le 18 septembre 2009, en remplacement de Monsieur Julien Ruggieri.

Au 31 décembre 2009, le Comité d'investissement compte 9 membres :

- Monsieur Charles Ruggieri, Président
- Madame Anne-Marie de Chalambert, membre
- Monsieur Leonardo Del Vecchio, membre
- Madame Françoise Debrus, membre

- Monsieur Romolo Bardin, membre
- Monsieur Bruno Legros, membre
- Monsieur Nicolas Ruggieri, membre
- Monsieur Philippe Vidal, membre
- Monsieur Olivier Piani, membre

Le Comité d'investissement comprend deux membres étrangers.

2.3.2 Fréquence des réunions

Le Comité d'investissement se réunit à l'initiative de son Président ou à la demande du Président du Conseil ou du Président du Directoire. Le Président du Comité d'investissement, ou en son absence le Président du Conseil, fixe l'ordre du jour des réunions du Comité d'investissement.

Le Président du Comité d'investissement dirige les débats et organise le vote des délibérations soumises au Comité d'investissement.

La présence de la moitié au moins des membres du Comité d'investissement est nécessaire pour la validité des réunions.

Le Comité d'investissement s'est réuni trois fois en 2009 en vue de statuer sur diverses opérations d'investissements :

- le 9 mars 2009
- le 1^{er} juillet 2009
- le 5 octobre 2009

Le taux de présence des membres au cours de l'exercice a été de 66,67%.

2.3.3. Missions

Le Comité d'investissement est saisi pour avis de tout projet d'investissement Majeur préalablement à toute réunion du Conseil appelée à se prononcer sur ledit Investissement Majeur.

Constituent des « Investissements Majeurs », les décisions suivantes :

1. Investissement réalisé directement 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, dès lors que la valeur des actifs concernés est supérieure à 300 000 000 € (part du groupe).
2. Investissement réalisé directement par la société ou par l'intermédiaire d'une filiale consolidée par

intégration globale, dans des entités non consolidées par intégration globale ou des sociétés dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé, dès lors que le montant des fonds propres investis est supérieur à 50 000 000 €.

Par ailleurs, en application du règlement intérieur de la société et à titre de règle interne, l'avis préalable du Comité d'investissement est requis concernant la mise en œuvre des investissements suivants :

1. Investissement réalisé directement 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, dès lors que la valeur des actifs concernés est supérieure à 30 000 000 € (part du groupe).

2. Investissement réalisé directement par la société ou par l'intermédiaire d'une filiale consolidée par intégration globale, dans des entités non consolidées par intégration globale ou des sociétés dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé, dès lors que le montant des fonds propres investis est supérieur à 10 000 000 €.

Le Comité d'investissement rend compte de ses travaux à la plus prochaine réunion du Conseil.

Les avis du Comité d'investissement sont adoptés à la majorité des membres présents ou représentés.

Par exception, les avis du Comité d'investissement relatifs aux projets d'investissements Majeurs sont adoptés à la majorité des deux tiers (2/3) des membres présents ou représentés.

2.4 Évaluation des travaux du Conseil et de ses Comités

Le Conseil de Surveillance a adapté son règlement intérieur lors de sa séance du 25 mars 2010 pour prévoir annuellement l'inscription à son ordre du jour d'un point consacré à l'évaluation de ses travaux et à un débat sur son fonctionnement.

3. Limitation des pouvoirs du Directoire

Les limitations des pouvoirs du Directoire sont déterminées par les statuts de la société et par les dispositions formalisées au sein du règlement intérieur du Conseil de Surveillance.

Aux termes des dispositions de l'article 14.1 des statuts de la société et conformément à l'article L225-68 du Code de commerce, les cessions d'immeubles par nature, les cessions totales ou partielles de participations, la constitution de sûretés, les cautions, avals et garanties, dès lors que ces opérations excéderont les limites fixées par les autorisations générales que le Conseil de Surveillance pourra accorder au Directoire conformément aux articles R225-53 et R225-54 du Code de Commerce, devront être autorisées préalablement par le Conseil de Surveillance.

Aux termes des dispositions de l'article 14.2-I. des statuts, le Directoire doit obtenir l'autorisation préalable du Conseil de Surveillance statuant à la majorité simple pour la mise en œuvre des décisions suivantes :

(i) Investissement réalisé directement 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, dès lors que la valeur des actifs concernés est supérieure à 100 000 000 € (part du groupe) ;

(ii) Investissement réalisé directement par la société ou par l'intermédiaire d'une filiale consolidée par intégration globale, dans des entités non consolidées par intégration globale ou des sociétés dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé, dès lors que le montant des fonds propres investis est supérieur à 30 000 000 €.

Aux termes des dispositions de l'article 14.2-II. des statuts, le Directoire doit obtenir l'autorisation préalable du Conseil de Surveillance statuant à la majorité des deux tiers pour la mise en œuvre des décisions suivantes :

(i) Investissement réalisé directement 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, dès lors que la valeur des actifs concernés est supérieure à 300 000 000 € (part du groupe) ;

(ii) Investissement réalisé directement par la société ou par l'intermédiaire d'une filiale consolidée par intégration globale, dans des entités non consolidées par intégration globale ou des sociétés dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé, dès lors que le montant des fonds propres investis est supérieur à 50 000 000 € ;

(iii) Nomination et révocation des directeurs ;

- (iv) Décision relative à la nomination et à la révocation des membres du conseil d'administration de la société Beni Stabili ;
- (v) Approbation du budget annuel et du business plan stratégique et leurs avenants significatifs ultérieurs ;
- (vi) Proposition de résolutions à l'Assemblée Générale des actionnaires de la société et exercice de délégations de pouvoirs consenties par l'Assemblée Générale des actionnaires de la société relativement à l'émission d'actions ou de titres donnant accès au capital social ;
- (vii) Proposition de résolutions à l'Assemblée Générale des actionnaires de la société relatives à tout programme de rachat d'actions ;
- (viii) Cessions de toute branche d'activité, toute participation dans toute société ou tout actif, dans chaque cas dès lors que la valeur globale des actifs concernés dépasse 300 000 000 € (à l'exception des opérations intragroupe) ;
- (ix) Endettement (y compris l'émission d'obligations) ou prise en charge de passifs dès lors, dans chaque cas, que le montant total excède 300 000 000 € (à l'exception des opérations intragroupe) ;
- (x) Proposition de résolutions à l'Assemblée Générale des actionnaires de la société relatives à l'émission d'options de souscription ou d'achat d'actions, l'attribution d'actions gratuites ou à d'autres plans au bénéfice des salariés de la société ou de ses filiales relativement aux actions de la société ;
- (xi) Signature de contrats relatifs à toute fusion, scission ou apport d'actifs, à l'exception des opérations intragroupe ou si les opérations ont été approuvées en application du paragraphe (vi) ci-dessus.

4. Principes de détermination de la rémunération des mandataires sociaux

La détermination de la rémunération des mandataires sociaux relève de la responsabilité du Conseil de Surveillance et se fonde sur les propositions du Comité des rémunérations. Ayant adhéré formellement aux recommandations AFEP-MEDEF d'octobre 2008 sur la rémunération des dirigeants mandataires sociaux des sociétés cotées, la fixation de ces rémunérations prend en compte les principes retenus dans ces recommandations. Ainsi, la rémunération est appréhendée de façon exhaustive au travers de l'ensemble de ses composantes : partie fixe, partie variable, options d'actions, attribution gratuite d'actions et jetons de présence.

Le Comité des rémunérations s'attache à préserver un équilibre entre ces différents éléments. Par ailleurs, la politique de rémunération est mise en œuvre en tenant compte des pratiques du marché, au travers de la réalisation d'enquêtes régulières.

Les critères de performance utilisés pour établir la partie variable de la rémunération sont basés sur l'atteinte d'objectifs en matière d'évolution du cash flow ainsi que des critères managériaux.

Enfin, s'agissant des jetons de présence, qui représentent la part de rémunération allouée aux membres du Conseil de Surveillance 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, ces montants étant majorés pour tenir compte de la participation éventuelle aux comités spécialisés.

Les modalités de fixation des jetons de présence ont été modifiées par le Conseil de Surveillance du 9 octobre 2009 en vue d'encourager la participation des membres aux comités spécialisés.

Les jetons de présence alloués en 2009 aux membres du Conseil de Surveillance pour leur participation aux travaux de celui-ci et des comités spécialisés se sont élevés à 171 335 euros.

Le détail de ces jetons de présence figure dans le rapport de gestion du Directoire compris dans le Document de référence.

5. Modalités particulières relatives à la participation des actionnaires aux Assemblées

Ces modalités sont décrites aux articles 17 et 18 des statuts de la société qui figurent in extenso dans le chapitre « Renseignements et Gestion » du document de référence.

La participation des actionnaires aux Assemblées Générales est également régie par les dispositions légales et réglementaires en vigueur et applicables aux sociétés dont les titres sont admis aux négociations sur un marché réglementé.

6. Information complémentaire relatives aux éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique

La communication de ces informations, issue de la loi du 3 juillet 2008, relève de l'article L225-100-3 du Code de commerce.

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 Directoire compris dans le document de référence

4.2.2. LE DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE

La société Foncière des Régions, présente essentiellement en France, en Allemagne et en Italie sur les marchés immobiliers de bureaux, mais aussi, sur ceux de la logistique, des murs d'exploitation et du logement via ses participations et filiales, est exposée à différentes natures de risques. Ceux-ci sont soit purement exogènes (cycles immobiliers, marchés financiers, réglementation, solvabilité des locataires,...) ou bien endogènes (organisation, système d'information, circuits de décisions, gestion des actifs, maîtrise des opérations de développement,...) et ils peuvent se manifester de façon plus ou moins fréquente, importante, et prévisible.

Foncière des Régions a bénéficié en 2009 de différentes prestations de la part de ses filiales spécialisées telles que : gestion locative et technique des actifs, conception suivi et gestion des programmes de développement. Ces prestations fournies par à Foncière des Régions par ses filiales sont encadrées par des conventions régulièrement actualisées.

Foncière des Régions bénéficie, en France, en Allemagne, et en Italie, d'un dispositif de contrôle interne qui traite non seulement de la qualité de l'information comptable et financière, mais également des aspects opérationnels, ce qui en fait un outil de management qui renforce la fiabilité des données et contribue à l'efficacité des équipes.

La structuration de ce dispositif de contrôle interne s'est poursuivie au cours de l'exercice 2009, notamment avec l'actualisation de la cartographie des risques et la préparation en cours de 8 plans d'actions subséquents, avec la révision de procédures et avec le renforcement des équipes comptables et financières des filiales.

1. Périmètre sous revue et référentiel

1.1 Périmètre sous revue

En France, Foncière des Régions applique son dispositif de contrôle interne aux sociétés qui entrent dans le périmètre de consolidation de ses comptes, et plus particulièrement à celles de ses filiales qui participent fortement à la formation du résultat : Foncière des Murs, Foncière Développement Logements, Foncière Europe Logistique, Parcs GFR, GFR Property et FDR Développement.

L'importance des actifs détenus en Allemagne et en Italie conduit naturellement Foncière des Régions à s'assurer que les dispositifs de contrôle interne mis en œuvre par les structures propriétaires et gérantes de droit allemand (Immeo-Wohnen) et italien (Beni Stabili) sont bien conformes à ses attentes.

1.2 Référentiel

La société Foncière des Régions s'appuie sur le « cadre de référence » préconisé par l'Autorité des Marchés Financiers, tant pour la rédaction du présent rapport que pour la mise en œuvre du dispositif de contrôle interne.

1.3 Le dispositif de contrôle interne

Dans ce cadre, le dispositif de contrôle interne, dont le but est de fournir une assurance raisonnable de la maîtrise des risques de son ressort, 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 de ses 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.

L'adaptation permanente du dispositif de contrôle interne à l'évolution des facteurs de risques s'est poursuivie en 2009 via :

- l'actualisation de la cartographie et la préparation de plans d'actions souhaitées par la direction de Foncière des Régions,
- la mise en œuvre de questionnaires d'auto-évaluation sur les principales fonctions transverses,

- les missions d'audit interne et l'application des recommandations qui en découlent,
- l'actualisation des procédures.

2. Les acteurs du Contrôle Interne

2.1 En France

Le Conseil de Surveillance :

Son Président est, selon l'article L225-68 du Code de Commerce, le responsable 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 de Surveillance dans sa séance du 25 mars 2010.

Il définit avec son Conseil, et organise avec le Directoire, les différents organes de contrôle interne.

Il propose notamment, en tant que de besoin, d'actualiser les règles de Gouvernement d'Entreprise.

Le Conseil de Surveillance oriente et contrôle l'action du Directoire ; celui-ci lui rend compte trimestriellement, en lui présentant un rapport qui précise ses actions ainsi que les principaux faits survenus pendant la période.

Le Comité d'audit et des Comptes :

En tant que comité spécialisé du Conseil de Surveillance, il veille à la conformité aux lois et à l'éthique et s'assure :

- de la permanence et de la fiabilité des méthodes comptables adoptées pour l'établissement des comptes de l'entreprise,
- de la clarté des informations financières fournies par la société aux actionnaires, aux autorités, et au public,
- de la mise en place de procédures de contrôle interne et externe,
- de la mesure et de la maîtrise des risques.

Ce comité spécialisé étudie le rapport d'activité de l'audit interne, et rapporte régulièrement au Conseil de Surveillance.

Le Directoire :

Sous le contrôle de son Président, le Directoire met en place l'organisation qu'il estime être la plus efficiente pour réaliser ses objectifs et pour que le dispositif de contrôle interne soit adapté aux missions qui lui sont confiées.

Il peut solliciter la programmation de missions auprès de la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne de Foncière des Régions.

Son Président 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 de Direction de Foncière des Régions :

Composé de membres représentant les principales Directions de Foncière des Régions et de ses filiales, ce comité se réunit toutes les semaines autour du Président du Directoire.

Le directeur de l'audit et du contrôle interne lui présente régulièrement le tableau de bord qui permet de suivre la mise en place des recommandations émises par les Auditeurs.

Autres réunions de Direction Générale :

Des réunions de Direction Générale existent également en France et à l'étranger au sein chaque filiale cotée : FEL, FDL, FDM, et de chaque filiale opérationnelle : Parcs GFR, FDR Développement, et GFR Property. Chaque Direction est responsable de la mise en place de son propre dispositif de contrôle interne en liaison avec la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne.

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 d'un auditeur.

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 Directoire de Foncière des Régions ou des directeurs

des filiales et peut être amené à examiner certains dysfonctionnements suivant les demandes du Directoire 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 Directoire de Foncière des Régions et aux directeurs des filiales, puis aux personnels, des préconisations.

La Direction de l'Audit et du Contrôle Interne anime une réunion mensuelle d'audit et de contrôle interne à laquelle participe le Président du Directoire de Foncière des Régions. Au cours de cette réunion sont notamment validées les recommandations issues des audits.

- elle suit la mise en œuvre des recommandations émises par les auditeurs et en rend compte régulièrement à la direction de Foncière des Régions.
- elle travaille avec la direction et les équipes de Foncière des Régions, avec les Commissaires aux comptes de Foncière des Régions, mais aussi les directions et les Commissaires aux comptes des filiales.
- elle participe, en France, au processus de validation des procédures dans le cadre du comité ad-hoc.
- elle suit les plans d'actualisation des procédures en France, en Allemagne, et en Italie ; et s'assure de la cohérence et de l'harmonisation des procédures au sein, et entre les différents pays où la société Foncière des Régions, ou ses filiales, sont actives.
- elle rapporte semestriellement au Comité d'audit et des comptes de Foncière des Régions, et à ceux de ses filiales françaises cotées.
- elle s'assure que le dispositif de contrôle interne en place répond bien aux attentes du Directoire et qu'il est performant et adapté à ses activités.
- elle veille à la cohérence des dispositifs de contrôle interne mis en place en France et à l'étranger.
- elle participe aux deux réunions mensuelles qui présentent successivement les activités puis les résultats de Foncière des Régions et aux réunions similaires tenues dans les filiales.

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 ses activités.

Les correspondants de contrôle interne :

Foncière des Régions dispose à temps plein de correspondants de contrôle interne chargés de perfectionner le dispositif de contrôle interne pour les activités propres à Foncière des Régions en cohérence avec les travaux effectués dans ses filiales.

Au nombre de 14 en France et 7 en Allemagne, ils sont les relais de la Direction Audit et Contrôle Interne. Leur rôle est de :

- diffuser une culture de contrôle interne au sein de leur direction en faisant connaître les procédures et en incitant à leur application.
- être force de proposition en matière d'organisation et de formalisation de processus.
- proposer au comité de validation l'actualisation des procédures.
- être des « relais » entre les opérationnels et le management, en faisant appliquer les recommandations des audits internes et externes et des questionnaires d'auto-évaluation.
- procéder à des tests de conformité sur les processus « cœur de métier » de leur direction et sur les procédures permettant d'atteindre les objectifs annuels et pluriannuels du business plan.

2.2 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 leur maison mère.

Au sein de ces filiales, le responsable de l'audit et du contrôle interne coordonne la formalisation des procédures et veille à la qualité du dispositif de contrôle interne qu'il pilote.

En Allemagne ce responsable est assisté par un réseau de correspondants de contrôle interne.

La Direction Audit et 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 locaux 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 de direction en Allemagne.

En Italie, le Responsable de l'audit et du contrôle interne italien 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 indépendant et du responsable de l'audit interne, est en place.

3. L'organisation du Contrôle Interne

Dans les pays dans lesquels Foncière des Régions est implantée (France, Allemagne, Italie, Luxembourg), une charte d'éthique est diffusée à tous les collaborateurs. Elle rappelle le projet, la mission et l'éthique de la société. Elle précise les principales règles à observer, notamment en ce qui concerne la confidentialité, les pratiques commerciales, les transactions sur titres, les conflits d'intérêts.

En complément, en Allemagne et en Italie, une charte d'éthique locale, adaptée au contexte juridique du pays, est opérationnelle.

En application de ces principes, les composantes du dispositif de contrôle interne sont adaptées aux spécificités des pays et des métiers, et contribuent à la qualité de l'information financière et comptable.

3.1 Une définition claire des responsabilités et des pouvoirs

3.1.1 Les organes de gouvernance

Les règles de corporate governance décrites dans la première partie de ce rapport fixent les règles de fonctionnement du Conseil de Surveillance et des comités spécialisés.

Les procédures qui explicitent et définissent les modalités d'organisation, de préparation et de tenue des comités de la gouvernance de Foncière des Régions sont toutes formalisées et actualisées.

En vue du contrôle de l'information financière et comptable, la direction de la société présente semestriellement au Comité d'audit et des comptes un projet d'arrêté comptable et un compte rendu d'activité.

Les comptes arrêtés sont ensuite transmis au Conseil de Surveillance pour qu'il puisse exercer son contrôle.

3.1.2 Délégations – Autorisations

Les pouvoirs et subdélégations de pouvoirs, au sein de Foncière des Régions, sont définis par montant et par nature de décisions.

La sécurisation est assurée par :

1. La mise à jour des habilitations.
2. Les limites de décaissements, ainsi que l'obligation éventuelle de doubles signatures, selon les montants, qui sont définis par personne physique.
3. La sécurisation informatique des profils par mots de passe modifiés régulièrement.
4. La séparation de l'ordonnancement et du décaissement.

Ces délégations et subdélégations de pouvoirs accordées par la direction de la société font l'objet d'actualisations en fonction de l'évolution des périmètres gérés et de l'évolution des organigrammes.

3.1.3 Contrôle de l'adéquation des compétences

Les objectifs, les performances, et les besoins de formation de chaque collaborateur de Foncière des Régions et de ses filiales sont étudiés lors des Entretiens Annuels d'Evaluation et de Développement entre le collaborateur et son manager.

En complément de ces entretiens annuels, les capacités et les perspectives d'évolution de chaque collaborateur sont analysées par différents managers avec une vision transverse et à plus long terme dans le cadre de groupes de travail dénommés « People Reviews ».

3.2 Organisation et structuration

Chaque direction opérationnelle et chaque direction fonctionnelle, tant au sein de la société Foncière des Régions que de ses filiales, est responsable de la mise en place d'un dispositif de contrôle interne adapté à son métier, lui permettant de maîtriser ses activités, de veiller à l'efficacité de ses équipes et à l'utilisation efficiente de ses ressources.

Au cours de l'exercice sous revue, Foncière des Régions a accéléré l'autonomisation de ses principales filiales françaises cotées en leur transférant l'essentiel des équipes d'asset management, de gestion locative, de direction technique, de comptabilité, de finance, et de contrôle de gestion, qui leurs étaient antérieurement dédiées au sein de Foncière des Régions.

3.2.1 Structuration des activités à l'étranger

Les activités à l'étranger de Foncière des Régions sont structurées comme suit :

- une plateforme luxembourgeoise qui porte des participations à l'étranger.
- des liens opérationnels entre les services français, allemands et italiens.
- un suivi des activités par les équipes de Foncière des Régions.
- des réunions mensuelles et des reportings homogènes avec les formats attendus en France.
- des interventions de la direction de l'audit et du contrôle interne pour suivre les activités d'audit et de contrôle interne en Allemagne et en Italie, en coordination avec la direction de Foncière des Régions et les directions des sociétés allemandes et italiennes.

3.2.2 Les procédures

- Actualisation des procédures : Un comité de Validation des Procédures et des demandes d'avenants a été créé pour la France.

Une dizaine de projets de procédures dans les domaines de Direction Financière, Direction des Ressources Humaines, Administration Générale, Direction des Systèmes d'Information, sont en cours de validation. Ils complèteront et actualiseront le dispositif de la centaine de procédures actuellement en vigueur.

En 2010, le projet « FEDER » d'évolution des systèmes d'information, ainsi que l'autonomie renforcée de Foncière des Régions, conduiront à actualiser un nombre important de procédures.

En Allemagne, l'ensemble des procédures a été actualisé au cours de l'exercice 2009.

En Italie, $\frac{3}{4}$ des procédures ont été actualisées et approuvées par le comité de contrôle interne en 2009, et les autres le seront en 2010.

- outils de communication et de consultation des procédures

En France et en Allemagne, l'ensemble du personnel dispose de « portails intranet » qui comprennent notamment l'ensemble des procédures validées et actualisées. En Italie, les procédures sont diffusées directement au personnel.

3.2.3 Actualisation et surveillance permanente du dispositif de contrôle interne

La surveillance permanente du dispositif de contrôle interne permet de coordonner et sensibiliser au contrôle interne les équipes de Foncière des Régions et de ses filiales qui sont réparties sur plusieurs pays, et sur différents sites.

Cette surveillance du dispositif du contrôle interne s'exerce essentiellement en France, en Allemagne, en Italie, et au Luxembourg.

Les dispositifs de contrôle interne peuvent être actualisés à tout moment, notamment par des suggestions provenant directement des opérationnels, sous la coordination de la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne.

Les manques et/ou défaillances constatés donnent lieu à la mise en place d'actions correctives.

3.3 Pertinence et fiabilité des informations comptables et financières

La pertinence et la fiabilité des informations comptables et financières sont assurées par le dispositif de contrôle interne et par les processus appliqués au sein de chacune des filiales, quelque soit le pays, tant en amont des services comptables que lors de la production des états financiers.

Dans le cadre de l'établissement des comptes consolidés, la Direction Comptable de Foncière des Régions a rédigé un manuel de consolidation détaillé, et défini des instructions spécifiques à destination de ses filiales étrangères.

3.3.1 Processus de reporting

Au sein de Foncière des Régions, les activités, les résultats, les écarts entre le « réalisé » et les prévisions du contrôle de gestion, les indicateurs et les tableaux de bord sont examinés lors de réunions mensuelles auxquelles la direction de l'audit et du contrôle interne participe.

En France, les différents services de Foncière des Régions et de ses filiales se réunissent par ailleurs mensuellement avec les directions des équipes opérationnelles et transverses ainsi qu'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 complément de ces réunions, différents rapports sont élaborés pour les actifs détenus en Allemagne, apportant ainsi une information régulière, formalisée et homogène aux responsables de Foncière Développement Logements.

En Italie, les activités, les résultats, les écarts entre le « réalisé » et les prévisions du Contrôle de Gestion, les indicateurs et les tableaux de bord sont examinés lors de réunions mensuelles auxquelles la direction de Foncière des Régions et la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne participent.

3.3.2 Processus concourant à l'élaboration des informations comptables et financières

La fiabilité des informations comptables et financières repose en grande partie sur l'application des processus et le respect des procédures générant les flux initiés en amont des services comptables.

La fiabilité des processus permet aux équipes de Foncière des Régions d'être moins centré sur les travaux de production des états financiers, et 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 passif à leur juste valeur,
- aux traitements des opérations de cessions et acquisitions,
- au contrôle des opérations effectuées dans le cadre des conventions internes.

Ces contrôles réalisés par l'équipe comptable et financière de Foncière des Régions sont également appliquées au sein des filiales par les équipes comptables et financières qui ont été renforcées en 2009.

3.3.3 Processus de production comptable et financière

En France, et 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 automatismes permettant de mieux cerner la « coupure » des postes du compte de résultat,
- de la rédaction d'un manuel de consolidation en adéquation avec les fonctionnalités du logiciel de consolidation,
- de la validation et 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,
- de la revue des impacts fiscaux et des litiges.

Par ailleurs, chaque évènement 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.

3.3.4 Processus de Communication des informations financières et comptables

L'information financière et comptable de Foncière des Régions est mise en forme par la Direction Financière.

Le Directoire prépare l'arrêté des comptes et les transmet au Conseil de Surveillance, qui prend aussi connaissance du compte-rendu du Président du Comité d'audit. La communication sur les comptes est ensuite faite par la Direction de la Communication Financière de Foncière des Régions.

Les actionnaires sont ensuite appelés à approuver les résolutions en Assemblée Générale annuelle, et notamment celles portant sur les comptes de l'exercice.

4. L'analyse et la maîtrise des risques

4.1 Principe général d'identification, d'analyse, et de maîtrise des risques

Conformément aux règles de gouvernance, les décisions portant sur les opérations les plus complexes, et/ou comprenant les risques les plus élevés, sont placées sous le contrôle de comités ou de procédures spécifiques, notamment :

- les décisions d'acquisitions et de cessions.
- la gestion de la trésorerie et des financements à moyen et long terme.
- la validation des plans à moyen terme et le contrôle budgétaire.
- le plan d'investissement et de grosses réparations sur actifs.

Les autres risques identifiés et maîtrisables sont encadrés par des procédures tant en France qu'à l'étranger. En France, l'actualisation régulière de la cartographie des risques qui est conduite par la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne puis validée par le Directoire permet d'adapter le dispositif de contrôle interne avec l'évolution des risques mesurés en termes d'impact potentiel et d'occurrence.

L'actualisation de la cartographie des risques qui a eu lieu fin 2009 a permis de dégager 8 plans d'actions qui sont en cours d'élaboration pour une mise en œuvre au cours de l'exercice 2010.

4.2 Surveillance des risques et des procédures de gestion des risques

4.2.1 Analyse de risques pouvant impacter les résultats

Les principaux risques opérationnels sont amplement détaillés partie 7 « Gestion des risques » du rapport de gestion du Directoire contenu dans le document de référence.

4.2.2 Activités de contrôle : Audits et Auto-évaluation

Les activités de contrôle, assurées par les directions de l'Audit et du Contrôle Interne, en France et à l'étranger, sont conçues pour réduire les risques susceptibles d'affecter la réalisation des objectifs de l'entreprise.

Les missions d'audit interne sont conduites en France, en Allemagne par la direction de l'audit et du contrôle interne et en Italie par un conseil externe supervisé par le Responsable de l'audit. Ces missions sont pour l'essentiel inscrites au plan d'audit annuel, d'autres missions répondent à des demandes ponctuelles de la direction de Foncière des Régions ou de ses filiales.

Un suivi formalisé des recommandations émanant des travaux d'audit est en place en France, en Allemagne, et en Italie, et fait l'objet d'un suivi régulier.

En complément, depuis 2008, des questionnaires d'auto-évaluation, développés sur la base du référentiel préconisé par l'Autorité des Marchés Financiers, ont été déployés au sein des directions de Foncière des Régions. Ces questionnaires, conçus par la direction de l'audit et du contrôle interne, renforcent le dispositif de contrôle interne. Au sein des équipes, ils facilitent la réflexion, la communication, et la mise en œuvre de contrôles internes dans les différentes directions. Ils ont également eu pour effet de permettre d'identifier, à côté des contrôles d'ores et déjà opérationnels, ceux restant à définir et à positionner.

4.3. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES ÉTABLI EN APPLICATION DE L'ARTICLE L. 225-235 DU CODE DE COMMERCE, SUR LE RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SOCIÉTÉ FONCIÈRE DES RÉGIONS

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la Société Foncière des Régions et en application des dispositions de l'article L225-235 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 L225-68 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2009.

Il appartient au Président d'établir et de soumettre à l'approbation du Conseil de Surveillance 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 L225-68 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 le rapport comporte les autres informations requises par l'article L225-68 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 de surveillance, établi en application des dispositions de l'article L 225-68 du Code de commerce.

Autres informations

Nous attestons que le rapport du Président du Conseil de Surveillance comporte les autres informations requises à l'article L. 225-68 du Code de commerce.

Fait à Paris et Courbevoie, le 14 avril 2010

Les commissaires aux comptes

Conseil Audit & Synthèse
Benoit Gillet

Mazars
Odile Coulaud - Denis Grison

4.4. RESPONSABLE DU CONTRÔLE DES COMPTES ET RÉMUNÉRATIONS

	Commissaires aux comptes	Date de nomination	Date de renouvellement	Echéance du mandat
Titulaires	Cabinet Mazars Tour Exaltis 61 Rue Henri Regnault 92400 Courbevoie	22 mai 2000	11 avril 2006	AGO statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2011
	Conseil Audit et Synthèse 5 rue Alfred de Vigny 75008 Paris	4 mai 2007		AGO statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2012
Suppléants	Monsieur Cyrille Brouard Tour Exaltis 61 Rue Henri Regnault 92400 Courbevoie	22 mai 2000	11 avril 2006	AGO statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2011
	Conseil Expertise Commissariat 40 avenue Hoche 75008 Paris	4 mai 2007		AGO statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2012

La rémunération des Commissaires aux comptes est indiquée en partie 3 « Renseignements Financiers » du présent document de référence.

5. RENSEIGNEMENTS ET GESTION

5.1.	PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ	281
5.2.	RENSEIGNEMENTS DE CARACTÈRE GÉNÉRAL CONCERNANT L'ÉMETTEUR ET SON CAPITAL	284
5.3.	ADMINISTRATION ET DIRECTION	305
5.4.	RESPONSABLE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE	341
5.5.	DOCUMENT D'INFORMATION ANNUEL	343

5. RENSEIGNEMENTS ET GESTION

5.1. PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ

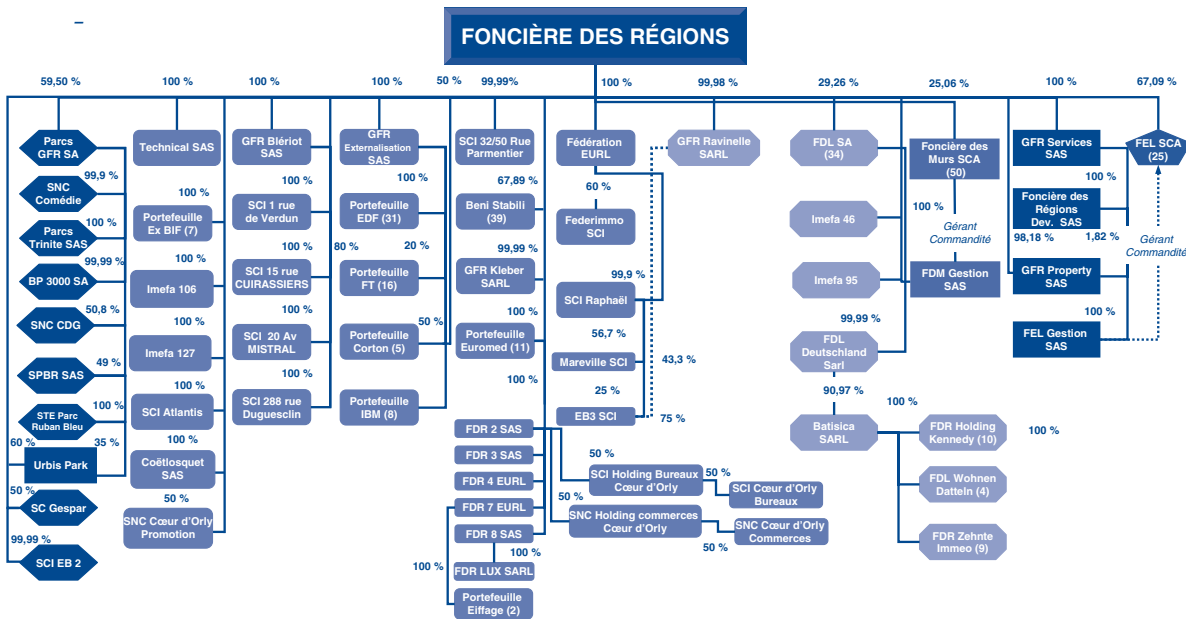
5.1.1. HISTORIQUE DE LA SOCIÉTÉ

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 ² . La valeur patrimoniale de la société est multipliée par 2,5. Signature d'un accord de partenariat exclusif dans le cadre de l'acquisition d'actifs tertiaires avec le fonds MSREF (Morgan Stanley). Acquisition de 56 sièges régionaux d'EDF.
2002	Changement de dénomination sociale : GSFR devient « Foncière des Régions », avec pour sigle « GFR ». Acquisitions de : <ul style="list-style-type: none">– 457 immeubles France Télécom répartis sur l'ensemble du territoire national, 92.000 m² (en partenariat avec MSREF) de bureaux et locaux d'activité situés à Vélizy-Villacoublay ;– la société immobilière Sovaklé, filiale logement du Commissariat à l'Energie Atomique (CEA) : 4.000 logements en France, une implantation territoriale dans les grandes métropoles régionales ;– 6 ensembles immobiliers EDF acquis en 2001 partenariat avec MSREF. Filialisation de l'activité Parking : création de la société Parcs GFR.
2003	Foncière des Régions opte pour le statut fiscal des SIIC (Société Immobilière d'Investissement Cotée). L'année est marquée par : <ul style="list-style-type: none">– l'acquisition de la pleine propriété des actifs acquis en partenariat avec Morgan Stanley : 434 immeubles EDF et 389 ensembles immobiliers France Télécom (la valeur de ces actifs représente 1,15 million de m² et est valorisé 850 millions d'euros).– l'acquisition de 133 immeubles auprès de l'assureur Azur-GMF.
2004	Acquisition du siège du Commissariat à l'Energie Atomique (CEA) à Paris : 25.500 m ² de bureaux situés rue de la Fédération. Création de Foncière des Murs (société foncière cotée de statut 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. Lancement, sur le site de Vélizy-Villacoublay, de la construction du siège social mondial de Dassault Systèmes (60.000 m ²) et à Paris, démarrage des travaux de rénovation du siège du CEA à Paris (opération Carré Suffren). Foncière des Régions affirme sa 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 ² à Saint Martin de Crau. Fusion-absorption de Bail Investissement par Foncière des Régions.

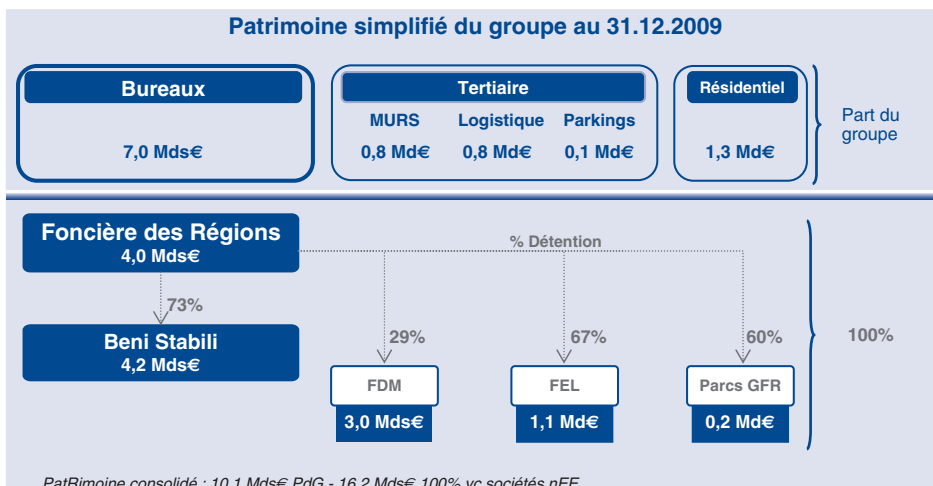
-
- 2007** Foncière des Régions acquiert 68% du capital de Beni Stabili, 2^e société immobilière en Italie.
- Acquisition de la quote part détenue par GE Real Estate, sous forme d'obligations convertibles en actions, dans la société Technical, propriétaire d'un portefeuille de plus de 200 immeubles de bureaux loués à France Télécom,
- Acquisition de la Tour Gan dans le quartier d'affaires de la Défense.
- Lancement du projet Foncière Europe Logistique (création d'une structure dédiée à l'activité logistique) et apport d'actifs à cette structure cotée.
-
- 2008** Acquisition auprès d'Eiffage d'un portefeuille de 190 000 m² valorisé 102 millions d'euros. Eiffage reste occupant et signe des baux fermes de 9 ans.
- Projet Cœur d'Orly : le groupement Aéroports de Paris / Altea / 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 m² de bureaux, commerces et hôtel.
- Foncière des Régions intègre le SBF 120.
- Livraison du programme « Vélizy Campus », siège social mondial de Dassault Systèmes, 60.000 m² de bureaux.
- Acquisition auprès d'ETDE (filiale de Bouygues Construction) d'un portefeuille mixte de 18 sites Bureaux/Activité d'une surface de 19.200 m².
- Première opération de cession (95,1 M€) avec un OPCI.
- Refinancement de 240 M€ au titre du projet CB 21 (ex tour GAN) à La Défense.
-
- 2009** Signature d'un accord avec Suez Environnement portant sur la location de 42 000 m² dans la tour CB21.
- Lancement des travaux de rénovation de la tour CB21.
- Cession de 65 immeubles à France Télécom et négociation d'un allongement des baux avec optimisation de la valeur immobilière.
- Renforcement des fonds propres de 267 M€ par apport en nature de 5 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).
-

5.1.2. ORGANIGRAMME DU GROUPE

Organigramme simplifié du Groupe au 31 décembre 2009



Patrimoine simplifié du Groupe au 31 décembre 2009



5.2. RENSEIGNEMENTS DE CARACTÈRE GÉNÉRAL CONCERNANT L'ÉMETTEUR ET SON CAPITAL

5.2.1. RENSEIGNEMENTS DE CARACTÈRE GÉNÉRAL CONCERNANT L'ÉMETTEUR

Dénomination sociale (article 2 des statuts)

Foncière des Régions

Forme juridique et législation applicable (article 1 des statuts)

Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance de droit français, régie par le livre II – Titre II du Code de commerce (partie législative et réglementaire).

Marché de cotation des actions

Les actions Foncière des Régions (Code ISIN : FR0000064578) sont admises aux négociations du marché Eurolist d'Euronext Paris – Compartiment A.

Les actions Foncière des Régions issues des apports en nature consentis à la Société par les entités du Groupe Groupama sont inscrites sur une ligne de cotation distincte sous le code ISIN temporaire « jouissance 1^{er} janvier 2010 » FR0010827386.

Les bons de souscription d'actions admis aux négociations sur Euronext Paris à compter du 17 décembre 2009 sont inscrits sur une ligne de cotation sous le code ISIN FR0010827378.

Les actions nouvelles émises sur exercice des bons de souscription d'actions sont inscrites sur la ligne de cotation temporaire « jouissance 1^{er} janvier 2010 » sous le code ISIN FR0010827386.

Durée de la Société (article 5 des statuts)

La Société a été immatriculée le 17 janvier 1964. La durée de la Société est fixée à 99 ans à compter de son immatriculation principale. Elle prendra donc fin le 16 janvier 2063, sauf liquidation anticipée ou prorogation.

Siège social (article 4 des statuts)

Le siège social de la Société est fixé 46 avenue Foch – 57000 Metz.

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 A.

Son numéro Siret est le 364 800 060 00048.

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.

Lieu où peuvent être consultés les documents et renseignements relatifs à la Société

Au siège social de la Société : 46 avenue Foch – 57000 Metz

Sur le site internet : www.foncieredesregions.fr

Sur le site de l'AMF : www.amf-france.org

Exercice social (article 19 des statuts)

Chaque exercice social a une durée d'une année qui commence le 1^{er} janvier et finit le 31 décembre de chaque année.

Répartition statutaire des bénéfices (articles 20 et 21 des statuts)

En vertu de l'article 20 des statuts, s'il résulte des comptes de l'exercice, tels qu'ils sont approuvés par l'Assemblée Générale, l'existence d'un bénéfice distribuable suffisant, il est attribué aux actionnaires, à titre de premier dividende, une somme nécessaire pour leur verser un intérêt de cinq pour cent (5%) sur les sommes dont leurs actions sont libérées et non amorties.

Quant au surplus, s'il en existe, l'Assemblée Générale décide de l'inscrire à un ou plusieurs postes de réserves dont elle règle l'affectation ou l'emploi, de le reporter à nouveau ou de le distribuer. Conformément à la loi, les dividendes peuvent faire l'objet d'un paiement en actions. Les modalités et délais de mise en paiement des dividendes votés par l'Assemblée Générale sont déterminés conformément aux textes en vigueur.

L'article 21 des statuts précisent que les modalités de mise en paiement des dividendes votés par l'Assemblée Générale sont fixées par elle, ou à défaut par le Conseil de Surveillance. 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.

Assemblées générales

● Convocations – Admission – Quorum – Majorité (article 17 et des 18 des statuts)

Les Assemblées Générales sont convoquées dans les conditions fixées par la loi.

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 de Surveillance ou, en son absence, par un membre du Conseil de Surveillance 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 de Surveillance, par un membre du Conseil de Surveillance 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.

● **Franchissement de seuils statutaires (article 8 des statuts)**

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, est tenue d'informer celle-ci 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 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. 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.

● **Identification des détenteurs de titres au porteur et actionnaires étrangers (article 7 des statuts)**

Les actions sont nominatives ou au porteur au choix de l'actionnaire. Toutefois, 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 L233-3 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 L233-3 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 L233-3 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'ils détient, directement et par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L233-3 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 L233-3 du Code de commerce, sous la forme nominative, au plus tard le troisième jour ouvré précédent cette Assemblée Générale.

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 L228-2 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. RENSEIGNEMENTS DE CARACTÈRE GÉNÉRAL CONCERNANT LE CAPITAL

Conditions de modification du capital et des droits respectifs des diverses catégories d'actions

L'Assemblée Générale Extraordinaire peut déléguer au Directoire 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.

Capital souscrit

Au 31 décembre 2009, le capital social est de 151 879 395 €, divisé en 50 626 465 actions de 3 € de valeur nominale chacune.

Droits et obligations attachés aux actions (articles 9 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.

Toutes les actions qui composent ou composeront le capital social seront toujours assimilées en ce qui concerne les charges fiscales. En conséquence, tous impôts et taxes qui pour quelque cause que ce soit, pourraient à raison du remboursement du capital de ces

actions, devenir exigibles pour certaines d'entre elles seulement, soit au cours de l'existence de la Société, soit à la liquidation seront répartis entre toutes les actions composant le capital lors de ce ou de ces remboursements, de façon que toutes les actions actuelles ou futures confèrent à leurs propriétaires, tout en tenant compte éventuellement, du montant nominal et non amorti des actions et des droits des actions de catégories différentes, les mêmes avantages effectifs et leur donnant droit à recevoir la même somme nette.

Chaque fois qu'il est nécessaire de posséder plusieurs actions pour exercer un droit quelconque, les titres isolés ou en nombre à celui requis ne donnent aucun droit à leurs propriétaires contre la Société, les actionnaires ayant à faire, dans ce cas, leur affaire personnelle du groupement du nombre d'actions nécessaire.

Chaque membre de l'Assemblée a autant de voix qu'il possède ou représente d'actions.

Tout actionnaire concerné dont la situation propre ou celle de ses associés rend la Société redevable du prélèvement (le « **prélèvement** ») visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts (un « **actionnaire à prélèvement** ») sera tenu d'indemniser la Société du prélèvement dû en conséquence de la distribution de dividendes, réserves, primes ou « produits réputés distribués » au sens du Code général des impôts.

Tout actionnaire concerné est présumé être un actionnaire à prélèvement. S'il déclare ne pas être un actionnaire à prélèvement, il devra en justifier à la Société en fournissant au plus tard cinq (5) jours ouvrés avant la mise en paiement des distributions un avis juridique satisfaisant et sans réserve émanant d'un cabinet d'avocats de réputation internationale et ayant une compétence reconnue en matière de droit fiscal français attestant qu'il n'est pas un actionnaire à prélèvement et que les distributions mises en paiement à son bénéfice ne rendent pas la Société redevable du prélèvement.

Dans l'hypothèse où la Société détiendrait, directement ou indirectement, un pourcentage des droits à dividendes au moins égal à celui visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts ou plus d'une ou plusieurs sociétés d'investissements immobiliers cotées visées à l'article 208 C du Code général des impôts (une « **SIIC Fille** ») et, où la SIIC Fille, du fait de la situation de

l'actionnaire à prélèvement, aurait acquitté le prélèvement, l'actionnaire à prélèvement devra, selon le cas, indemniser la Société soit, pour le montant versé à titre d'indemnisation par la Société à la SIIC Fille au titre du paiement du prélèvement par la SIIC Fille soit, en l'absence d'indemnisation de la SIIC Fille par la Société, pour un montant égal au prélèvement acquitté par la SIIC Fille multiplié par le pourcentage des droits à dividende de la Société dans la SIIC Fille, de telle manière que les autres actionnaires de la Société ne supportent pas économiquement une part quelconque du prélèvement payé par l'une quelconque des SIIC dans la chaîne des participations à raison de l'actionnaire à prélèvement (l'« **Indemnisation Complémentaire** »). Le montant de l'Indemnisation Complémentaire sera supporté par chacun des actionnaires à prélèvement en proportion de leurs droits à dividendes respectifs 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.

Régime des dividendes versés à certains actionnaires (article 9 bis des statuts)

Dans l'hypothèse où (i) il se révélerait, postérieurement à une distribution de dividendes, réserves ou primes, ou « produits réputés distribués » au sens du Code général des impôts prélevée sur les bénéfices de la Société ou d'une SIIC Fille exonérés d'impôt sur les sociétés en application de l'article 208 C II du Code général des impôts, qu'un actionnaire était un actionnaire à prélèvement à la date de la mise en paiement desdites sommes et où (ii) la Société ou la SIIC fille aurait dû procéder au paiement du prélèvement au titre des sommes ainsi versées, sans que lesdites sommes aient fait l'objet de la compensation prévue à l'article 9 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 mise 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 9 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.

Forme des actions (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.

Transmission des actions (article 8 des statuts)

Les actions sont librement négociables.

Titres donnant accès au capital social

Au 31 décembre 2009, le nombre d'options de souscription exerçables post réajustement s'élève à 200.067.

Sur la base des effectifs présents au 31 décembre 2009, 136.908 actions gratuites sont exerçables.

À la clôture de l'exercice, 46.619.703 Bons de Souscription d'Actions (BSA) sont exerçables, donnant droit de souscrire un maximum de 3.107.980 actions nouvelles ordinaires de la Société d'une valeur nominale unitaire de 3 euros à raison d'une action nouvelle pour 15 BSA, moyennant un prix de souscription de 65 € par action

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

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 16 mai 2008, 24 avril 2009 et 15 décembre 2009 figure dans le rapport de gestion du Directoire.

● **Autorisation donnée au Directoire pour décider l'augmentation de capital par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires.**

L'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire du 16 mai 2008 a, dans sa neuvième résolution, délégué au Directoire, en application des dispositions de l'article L225-129, L225-129-2, L225-135 et L228-92 du Code de commerce, la faculté de décider l'augmentation du capital social, par émission par voie d'appel public à l'épargne, avec suppression du droit préférentiel de souscription, d'actions (autres que des actions de préférence) ou de toutes valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société (autres que des valeurs mobilières donnant droit à des actions de préférence).

Cette délégation, d'une durée de 26 mois à compter de ladite Assemblée, permet au Directoire de procéder à l'augmentation du capital social, en une ou plusieurs fois, en France ou à l'étranger, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, soit en euros, soit en toute autre monnaie ou unité de compte fixée par référence à plusieurs monnaies, par l'émission d'actions (autres que des actions de préférence) ou de valeurs mobilières donnant accès au capital (autres que des valeurs mobilières donnant droit à des actions de préférence), de quelque nature que ce soit, émises à titre onéreux ou gratuit, étant précisé que la souscription des actions et valeurs mobilières donnant accès au capital peut être opérée soit en espèces, soit par compensation de créances. Le prix de souscription des titres à émettre sera déterminé par le Directoire lorsqu'il mettra en œuvre, le cas échéant, la présente délégation, étant entendu que le Directoire (i) ne peut mettre en œuvre la présente délégation qu'après avoir obtenu l'autorisation préalable du Conseil de surveillance de la Société, statuant à la majorité des deux tiers (2/3) des votes et (ii) est tenu de conférer aux actionnaires une faculté de souscription par priorité sur l'intégralité de l'émission, tant à titre irréductible qu'à titre réductible, pendant le délai et selon les conditions qu'il fixera conformément aux dispositions de l'article L225-135 du Code de commerce ; cette priorité de souscription ne donnant pas lieu à la création de droits négociables ; étant enfin précisé que les souscriptions à titre irréductible ne peuvent donner lieu à réduction.

Le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées est fixé à 5 000 000 euros. À ce plafond s'ajoute, le cas échéant, le montant nominal des actions à émettre éventuellement en supplément, en cas d'opérations financières nouvelles, pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital conformément aux dispositions légales et réglementaires et ainsi qu'aux stipulations contractuelles. Par ailleurs, le montant maximum des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la Société susceptibles d'être émises ne peut dépasser un plafond de 100 000 000 euros.

L'Assemblée Générale a également autorisé le Directoire, en cas d'augmentation de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription, à augmenter le nombre de titres à émettre, en cas de demandes excédentaires, dans les conditions prévues par la loi.

Cette autorisation n'a pas été mise en œuvre par le Directoire.

● Autorisation donnée au Directoire à l'effet de consentir des options de souscription ou d'achat d'actions de la Société.

L'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire du 16 mai 2008 a, dans sa onzième résolution, autorisé le Directoire, en application des dispositions de l'article L225-177 à L225-185 du Code de commerce, à mettre en place un plan de stock-options au profit du personnel salarié et/ou des dirigeants sociaux de la Société et des sociétés et groupements d'intérêt économique liés à la Société (article L225-180 du Code de commerce), dans la limite de 615 812 actions ordinaires. En cas d'octroi d'options de souscription, le prix de souscription des actions par les bénéficiaires est déterminé au jour où les options sont attribuées par le Directoire et ne peut être (i) ni inférieur à 95% de la moyenne des cours cotés aux vingt séances de bourse précédant ce jour, (ii) ni inférieur à 95% du cours moyen d'achat des actions détenues par la Société au titre des articles L225-208 et L225-209 du Code de commerce. Aucune option de souscription ou d'achat ne peut être consentie moins de vingt séances de bourse après le détachement des actions d'un coupon donnant droit à un dividende ou à une augmentation de capital.

Les options ne peuvent être consenties :

- 1° dans le délai de dix séances de bourse précédant et suivant la date à laquelle les comptes consolidés, ou à défaut les comptes annuels, sont rendus publics ;
- 2° dans le délai compris entre la date à laquelle les organes sociaux de la société ont connaissance d'une information qui, si elle était rendue publique, pourrait avoir une incidence significative sur le cours des titres de la société, et la date postérieure de dix séances de bourse à celle où cette information est rendue publique ;
- 3° aux salariés et mandataires sociaux possédant individuellement une part de capital supérieure au maximum prévu par la loi.

Les options consenties en vertu de cette autorisation ne peuvent être exercées avant l'expiration d'un délai de 2 ans à compter de la date à laquelle elles sont consenties et doivent être exercées dans un délai fixé par le Directoire dans la limite d'un délai maximal de 5 ans à compter de leur date d'attribution.

L'Assemblée Générale a également décidé de déléguer au Directoire les pouvoirs nécessaires aux fins de

consentir en une ou plusieurs fois des options de souscription et/ou d'achat d'actions de la Société au bénéfice du personnel salarié et ainsi que des dirigeants sociaux, ou à certains d'entre eux, de la Société, pendant un délai de 26 mois.

Cette autorisation n'a pas été mise en œuvre par le Directoire.

● **Autorisation donnée au Directoire à l'effet d'attribuer gratuitement des actions ordinaires de la Société.**

L'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire du 16 mai 2008 a, dans sa treizième résolution, autorisé le Directoire, conformément aux dispositions des articles L225-197-1 et suivants du Code de commerce, pour une période de 38 mois à compter de l'Assemblée, à mettre en place un dispositif d'attribution gratuite d'actions au profit du personnel salarié et/ou les mandataires sociaux (au sens de l'article L225-197-1 II alinéa 1 du Code de commerce) de la Société ou des sociétés ou groupements qui lui sont liés (au sens de l'article L225-197-1 et L225-197-2 du Code de Commerce) ou certaines catégories d'entre eux, dans la limite de 0,5% du capital de la Société à la date de ladite Assemblée Générale, soit 205 270 actions ordinaires de la Société. En outre, aucune action gratuite ne peut être attribuée aux salariés ou aux mandataires sociaux détenant plus de 10% du capital de la Société et une attribution d'actions gratuites ne peut pas avoir pour effet de conférer à un quelconque salarié ou mandataire social, du fait de cette attribution, une participation supérieure à 10% du capital de la Société.

La durée de la période d'acquisition des actions ne peut pas être inférieure à trois ans ; étant précisé que le transfert des actions ne peut intervenir qu'à l'issue de cette période d'acquisition. La période de conservation des actions ne peut également être inférieure à 2 ans, à compter de l'attribution définitive des actions. Toutefois, cette obligation de conservation peut être réduite ou supprimée par le Directoire pour les actions dont la période d'acquisition a été fixée à une durée d'au moins quatre (4) ans. À l'expiration de la période d'acquisition, les attributions d'actions gratuites nouvelles émises par la Société donnent lieu à une ou plusieurs augmentations de capital de la Société.

L'Assemblée Générale a également délégué au Directoire l'ensemble des compétences nécessaires à l'effet de mettre en œuvre cette autorisation.

Le Directoire, dans sa séance du 20 novembre 2009, a fait usage de cette autorisation. Le Directoire a ainsi décidé d'attribuer au profit des salariés du Groupe Foncière des Régions, autres que les mandataires sociaux rentrant dans le périmètre du Comité des rémunérations, un nombre maximum de 50 000 actions gratuites de la Société et a donné tous pouvoirs à son Président à l'effet de :

(i) déterminer l'identité des bénéficiaires d'actions gratuites, le nombre d'actions attribuées à chacun d'eux et les modalités d'attributions desdites actions au travers de l'élaboration du règlement du plan d'attribution d'actions gratuites ;

(ii) procéder à des acquisitions d'actions existantes ou aux augmentations de capital résultant de ces attributions, conclure tous accords, établir tous documents, constater la réalisation des augmentations de capital à la suite des attributions définitives, modifier, le cas échéant, les statuts en conséquence, effectuer toutes formalités et toutes déclarations auprès de tous organismes et, plus généralement, tout ce qui sera nécessaire.

Conformément à la délégation de pouvoirs qui lui a été consentie par le Directoire, le Président du Directoire a déterminé l'identité des bénéficiaires d'actions gratuites, arrêtant ainsi à 43 808 le nombre d'actions gratuites attribuées.

Le Directoire, dans sa séance du 10 mars 2010, a également fait usage de l'autorisation consentie par l'Assemblée Générale du 16 mai 2008, et a décidé d'attribuer 36 130 actions gratuites au profit de l'ensemble des membres du Directoire et des autres mandataires sociaux des sociétés liées à Foncière des Régions.

Par ailleurs, au titre de la mise en œuvre par le Directoire, le 11 octobre 2006, de l'autorisation conférée par l'Assemblée Générale du 12 avril 2005, le Directoire dans sa séance du 8 octobre 2009, a constaté que le nombre total des actions gratuites définitivement attribuées le 11 octobre 2009, s'élevait à 18.200 (sous la seule réserve du maintien à cette date du mandat social ou des fonctions salariées des bénéficiaires concernés dans le groupe Foncière des Régions et qui se sont vus chacun transférer le nombre d'actions qui leur a été respectivement attribué par le Directoire). En conséquence de ce qui précède, le Directoire, sur proposition de son Président et en vertu de la délégation de compétence qui lui a été conférée par l'Assemblée Générale du 12 avril 2005, a décidé

d'augmenter le capital social de la Société d'un montant nominal de 54 600 €, pour le porter de 139 767 867 € à 139 822 467 €, par émission de 18 200 actions nouvelles d'un montant nominal de 3 € chacune, libérées par voie d'incorporation au capital d'une somme de 54 600 € prélevée sur le compte « prime d'émission ». L'article 6 des statuts a été modifié en conséquence.

● Autorisation donnée au Directoire pour décider l'augmentation du capital social de la Société par incorporation de réserves, bénéfices ou primes.

L'Assemblée Générale Mixte du 24 avril 2009 a, dans sa dixième résolution, délégué au Directoire, en application des dispositions de l'article L225-130 du Code de commerce, la faculté de décider l'augmentation du capital social, par incorporation au capital de tout ou partie des réserves, bénéfices, primes ou autres sommes dont l'incorporation au capital est admise.

Cette délégation, d'une durée de 26 mois à compter de ladite Assemblée, permet au Directoire de procéder à l'augmentation du capital social, en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, 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.

Le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme est fixé à 20 000 000 euros. À ce plafond s'ajoute, 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 et ainsi qu'aux stipulations contractuelles. Le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation s'impute sur le plafond global d'augmentation de capital de 25 000 000 euros fixé par la onzième résolution de ladite Assemblée.

L'Assemblée Générale du 24 avril 2009 a donné en conséquence au Directoire tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation à son Président, ou en accord avec ce dernier, à l'un de ses membres, dans les conditions fixées par la loi, pour mettre en œuvre la présente délégation.

La présente délégation remplace la délégation résultant de la trente-quatrième résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire du 4 mai 2007 et

annule cette dernière pour sa partie non utilisée. L'Assemblée Générale a approuvé, en tant que de besoin, les opérations effectuées par la Société au titre de la délégation susvisée.

Cette autorisation n'a pas été mise en œuvre par le Directoire.

● Autorisation donnée au Directoire pour décider l'augmentation de capital par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires.

L'Assemblée Générale Mixte du 24 avril 2009 a, dans sa onzième résolution, délégué au Directoire la faculté de décider l'augmentation du capital social, par émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions (autres que des actions de préférence) et/ou de valeurs mobilières (autre que des valeurs mobilières donnant droit à des actions de préférence) donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital de la Société.

Cette délégation, d'une durée de 26 mois à compter de ladite Assemblée, permet au Directoire en application des dispositions des articles L225-129, L225-129-2 et L228-92 du Code de commerce, de procéder à l'augmentation du capital social, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, tant en France qu'à l'étranger, par l'émission d'actions de la Société (autres que des actions de préférence) ou de valeurs mobilières donnant accès au capital (autres que des valeurs mobilières donnant droit à des actions de préférence), de quelque nature que ce soit, émises à titre gratuit ou onéreux, étant précisé que la souscription des actions ou des valeurs mobilières donnant accès au capital peut être opérée soit en espèces, soit par compensation avec des créances sur la Société. Le prix de souscription des titres à émettre sera déterminé par le Directoire lorsqu'il mettra en œuvre, le cas échéant, la présente délégation.

Le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement et/ou à terme est fixé à 25 000 000 euros. À ce plafond s'ajoute, 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 et ainsi qu'aux stipulations contractuelles applicables.

Par ailleurs, le montant maximum des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la Société susceptibles d'être émises ne peut dépasser un plafond de 300 000 000 euros.

L'Assemblée Générale du 24 avril 2009 a donné en conséquence au Directoire tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation à son Président, ou en accord avec ce dernier, à l'un de ses membres, dans les conditions fixées par la loi, pour mettre en œuvre la présente délégation.

La présente délégation remplace la délégation résultant de la trente-deuxième résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire du 4 mai 2007 et annule cette dernière pour sa partie non utilisée. L'Assemblée Générale a approuvé, en tant que de besoin, les opérations effectuées par la Société au titre de la délégation susvisée.

L'Assemblée Générale a également autorisé le Directoire, en cas d'augmentation de capital avec droit préférentiel de souscription, à augmenter le nombre de titres à émettre, dans les conditions prévues par la loi.

Cette autorisation n'a pas été mise en œuvre par le Directoire.

● **Autorisation donnée au Directoire à l'effet d'augmenter le capital de la Société en faveur des salariés adhérents à un plan d'épargne d'entreprise.**

→ L'Assemblée Générale Mixte du 24 avril 2009 a, dans sa treizième résolution, délégué au Directoire, en application des dispositions des articles L225-180 et suivants, L225-138 et suivants du Code de commerce et L3331-1 et suivants du Code du travail, la faculté de procéder à l'augmentation du capital, en une ou plusieurs fois, par émissions d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, dans la limite d'un montant nominal maximal de 500 000 euros, réservées aux salariés adhérents à un plan d'épargne de la Société ou d'une société qui lui est liée au sens de l'article L225-180 du Code de commerce. Le prix de souscription des actions et la décote offerte sont fixés par le Directoire étant entendu que la décote offerte ne peut 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.

Cette résolution emporte renonciation expresse des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux

actions nouvelles. Cette autorisation est valable 26 mois à compter de la réunion de l'Assemblée.

L'Assemblée Générale a également délégué au Directoire l'ensemble des compétences nécessaires à la mise en œuvre de ladite résolution.

La présente délégation remplace la délégation résultant de la douzième résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire du 16 mai 2008 et annule cette dernière pour sa partie non utilisée. L'Assemblée Générale a approuvé, en tant que de besoin, les opérations effectuées par la Société au titre de la délégation susvisée.

Le Directoire, dans sa séance du 19 juin 2009, a fait usage de cette autorisation et a, compte tenu des intentions de souscription reçues des salariés des sociétés Foncière des Régions, Foncière des Murs, Foncière Europe Logistique, Foncière Développement Logements, Foncière des Régions Développement, GFR Property, Urbis Park et Batipart ayant adhéré au plan d'épargne d'entreprise existant entre ces sociétés, au titre de l'investissement de l'intéressement versé en 2009, et du prix de souscription par action arrêté à 45,33 euros, fixé le montant maximum de l'augmentation de capital réservée aux salariés à 33 783 euros de nominal assorti d'une prime d'émission globale de 476 678,13 euros, par émission de 11 261 actions nouvelles de 3 euros de nominal chacune, portant jouissance courante. Le Directoire a donné tous pouvoirs à son Président à l'effet de recueillir les confirmations de souscriptions et de constater la réalisation définitive de l'augmentation de capital, passer et signer toutes pièces, tous actes et contrats, prendre toutes dispositions pour assurer la bonne fin des décisions ci-dessus, apporter aux statuts toutes modifications nécessaires, élire domicile, substituer et généralement faire le nécessaire.

Le 8 juillet 2009, le Président du Directoire a constaté la réalisation de l'augmentation du capital de la Société, le portant de 139 734 084 euros 139 767 867 euros par l'émission de 11 261 actions nouvelles de 3 € de nominal chacune, assortie d'une prime d'émission globale s'élevant à 476 678,13 euros et, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par le Directoire en date du 19 juin 2009, a décidé de modifier l'article 6 des statuts de la Société.

Cette autorisation consentie au Directoire à l'effet d'augmenter le capital de la Société en faveur des salariés adhérents à un plan d'épargne d'entreprise, a

été reconduite dans les mêmes conditions et pour une durée de 26 mois par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 15 décembre 2009. La présente délégation remplace la délégation résultant de la treizième résolution de l'Assemblée Générale Mixte du 24 avril 2009 et annule cette dernière pour sa partie non

utilisée. Ladite Assemblée Générale a approuvé, en tant que de besoin, les opérations effectuées par la Société au titre de la délégation susvisée.

Cette autorisation n'a pas été mise en œuvre par le Directoire.

Évolution du capital au cours des cinq derniers exercices

Date Directoire	Date Assemblée Générale	Nature	Opérations				Après opérations	
			Nombre de titres	Nominal en €	Nominal des titres	Prime brute d'apport /émission en €	Nombre de titres	Montants successifs du capital en €
Directoire du 29 juillet 2002	9 avril 2002	Levée de stocks-options	15 823	31 646	2	313 611,86	14 165 892	28 331 784
Décision du Président du Directoire du 15 février 2005	12 avril 2005	Augmentation de capital par incorporation de réserves et élévation de la valeur nominale des actions qui passe de 2 € à 3 €	0	14 165 892	3	0	14 165 892	42 497 676
Directoire du 12 avril 2005	12 avril 2005	Augmentation de capital en numéraire par émission d'actions nouvelles	3 147 976	9 443 928	3	141 658 920	17 313 868	51 941 604
Décisions du Président du Directoire du 20 avril et 24 mai 2005	12 avril 2005	Augmentation de capital souscrite par les salariés de Batipart, Foncière des Régions, Parcs GFR, BGA et Sovaklé	2 361	7 083	3	133 018,74	17 316 229	51 948 687

Date Directoire	Date Assemblée Générale	Nature	Opérations				Après opérations	
			Nombre de titres	Nominal en €	Nominal des titres	Prime brute d'apport /émission en €	Nombre de titres	Montants successifs du capital en €
Directoire du 29 juillet 2002 et du 15 juillet 2003	9 avril 2002	Levée de stocks-options	23 296	69 888	3	475 696,18	17 339 525	52 018 575
Décision du Président du Directoire du 30 décembre 2005								
Directoire du 29 juillet 2002 et du 15 juillet 2003	9 avril 2002	Levée de stocks-options	31 828	95 484	3	654 783,10	17 371 353	52 114 059
Décision du Président du Directoire du 3 février 2006								
Directoire du 29 juillet 2002 et du 15 juillet 2003	9 avril 2002	Levée de stocks-options	3 815	11 445	3	78 644	17 375 168	52 125 504
Décision du Président du Directoire du 11 avril 2006								
Directoire du 5 juillet 2006	12 avril 2006	Emission d'actions réservée aux salariés	1 764	5 292	3	144 559,80	17 375 168	52 125 504
Décision du Président du Directoire du 7 septembre 2006		Augmentation de capital souscrite par les salariés						
	23 octobre 2006	Fusion absorption de Bail Investissement Foncière par Foncière des Régions	11 107 301	33 321 903	3	0	28 484 233	85 452 699
Directoire du 15 juillet 2003 et 14 juin 2004	9 avril 2002	Levée de stock-options	43 234	129 702	3	1 457 281	28 527 467	85 582 401
Décision du Directoire du 23 octobre 2006								

Date Directoire	Date Assemblée Générale	Nature	Opérations			Prime brute d'apport /émission en €	Après opérations	
			Nombre de titres	Nominal en €	Nominal des titres		Nombre de titres	Montants successifs du capital en €
Directoire du 29 juillet 2002, 15 juillet 2003 et 14 juin 2004	9 avril 2002	Levée de stock-options	6 705	20 115	3	176 660,08	28 534 172	85 602 516
Décision du Directoire du 27 octobre 2006	9 avril 2002	Levée de stock-options	13 093	39 279	3	414 936,54	28 547 265	85 641 795
Décision du Directoire du 9 mars 2007	9 avril 2002	Levée de stock-options	5 879 534	17 638 602	3	715 571 226,90	34 426 799	103 280 397
Directoire du 29 juillet 2002, 15 juillet 2003 et 14 juin 2004	4 mai 2007	Réalisation de l'apport par Delfin de la pleine propriété de 585 924 600 actions Beni Stabili						
Décision du Directoire du 4 mai 2007	4 mai 2007	Réalisation de l'apport par Delfin de la pleine propriété de 166 298 900 actions Beni Stabili	1 662 989	4 988 967	3	202 884 658	36 089 788	108 269 364
Décision du Directoire du 4 juin 2007	4 mai 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	16 481 289	3	575 306 789,19	41 583 551	124 750 653

Date Directoire	Date Assemblée Générale	Nature	Opérations				Après opérations	
			Nombre de titres	Nominal en €	Nominal des titres	Prime brute d'apport /émission en €	Nombre de titres	Montants successifs du capital en €
Directoire du 15 juillet 2003, 14 juin 2004 et 25 mai 2005	9 avril 2002	Levée de stock-options	24 605	73 815	3	1 216 068,46	41 608 156	124 824 468
Décision du Président du Directoire du 31 décembre 2007	12 avril 2005							
Directoire du 14 juin 2004 et 25 mai 2005	9 avril 2002	Levée de stock-options	5 993	17 979	3	334 529,23	41 614 149	124 842 447
Décision du Directoire du 20 février 2008	12 avril 2005							
Décision du Directoire du 20 février 2008	23 juillet 2007	Annulation d'actions acquises dans le cadre de la mise en œuvre du programme de rachat d'actions	560 000	1 680 000	3	/	41 054 149	123 162 447
Directoire du 19 juillet 2007	4 mai 2007	Emission d'actions réservée aux salariés	2 764	8 292	3	247 184,52	41 056 913	123 170 739
Décision du Président du Directoire du 16 avril 2008		Augmentation de capital souscrite par les salariés						
Directoire du 15 juillet 2003, 14 juin 2004 et 25 mai 2005	9 avril 2002	Levée de stock-options	2 613	7 839	3	136 128,21	41 059 526	123 178 578
Décision du Président du Directoire du 21 avril 2008	12 avril 2005							

Date Directoire	Date Assemblée Générale	Nature	Opérations				Après opérations	
			Nombre de titres	Nominal en €	Nominal des titres	Prime brute d'apport /émission en €	Nombre de titres	Montants successifs du capital en €
Directoire du 15 juillet 2003, 14 juin 2004 et 25 mai 2005	9 avril 2002	Levée de stock-options	2 655	7 965	3	122 513,50	41 062 181	123 186 543
Décision du Président du Directoire du 13 mai 2008	12 avril 2005							
Directoire du 15 juillet 2003, 14 juin 2004 et 25 mai 2005	9 avril 2002	Levée de stock-options	310	930	3	12 394,12	41 062 491	123 187 473
Décision du Président du Directoire du 22 mai 2008	12 avril 2005							
Directoire du 7 septembre 2005	12 avril 2005	Attribution d'actions gratuites	10 750	32 250	3	/	41 073 241	123 219 723
Décision du Directoire du 25 juillet 2008								
Directoire du 25 juillet 2008	16 mai 2008	Emission d'actions réservée aux salariés	8 979	26 937	3	573 219,36	41 082 220	123 246 660
Décision du Président du Directoire du 11 août 2008		Augmentation de capital souscrite par les salariés						
Directoire du 15 juillet 2003, 14 juin 2004 et 25 mai 2005	9 avril 2002	Levée de stock-options	5 501	16 503	3	235 748,36	41 087 721	123 263 163
Décision du Président du Directoire du 31 décembre 2008	12 avril 2005							
Directoire du 14 juin 2004	9 avril 2002	Levée de stock-options	275	825	3	9 724	41 087 996	123 263 988
Décision du Président du Directoire du 22 avril 2009								

Date Directoire	Date Assemblée Générale	Nature	Opérations				Après opérations	
			Nombre de titres	Nominal en €	Nominal des titres	Prime brute d'apport /émission en €	Nombre de titres	Montants successifs du capital en €
Directoire du 14 juin 2004	9 avril 2002	Levée de stock-options	135	405	3	4 773,60	41 088 131	123 264 393
Décision du Directoire du 27 mai 2009								
Décision du Directoire du 27 mai 2009	24 avril 2009	Exercice de l'option de paiement du dividende en actions	5 489 897	16 469 691	3	170 186 807	46 578 028	139 734 084
Directoire du 19 juin 2009	24 avril 2009	Emission d'actions réservée aux salariés	11 261	33 783	3	476 678,13	46 589 289	139 767 867
Décision du Président du Directoire du 8 juillet 2009		Augmentation de capital souscrite par les salariés						
Directoire du 11 octobre 2006	12 avril 2005	Attribution d'actions gratuites	18 200	54 600	3	/	46 607 489	139 822 467
Décision du Directoire du 8 octobre 2009								
Directoire des 15 juillet 2003, 14 juin 2004, et 25 mai 2005	9 avril 2002	Levée de stock-options	2 417	7 251	3	74 112,21	46 609 906	139 829 718
Décision du Directoire du 8 octobre 2009	12 avril 2005							
Directoire des 15 juillet 2003, 14 juin 2004, et 25 mai 2005	9 avril 2002	Levée de stock-options	9 797	29 391	3	451 945,63	46 619 703	139 859 109
Décision du Président du Directoire du 25 novembre 2009	12 avril 2005							
	15 décembre 2009	Apports en nature effectués par les groupes Predica et Groupama	4 006 762	12 020 286	3	258 296 598	50 626 465	151 879 395

5.2.3. RÉPARTITION ACTUELLE DU CAPITAL ET DES DROITS DE VOTE

5.2.3.1. Évolution de la répartition du capital au cours des 3 derniers exercices

À la connaissance de la Société, la répartition du capital et des droits de vote sur les trois derniers exercices est la suivante :

	31 décembre 2009			31 décembre 2008			31 décembre 2007		
	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
Groupe Batipart	7 119 283	14,06	14,06	7 112 922	17,31	17,31	6 624 632	15,92	15,92
Groupe Delfin	10 964 409	21,66	21,66	10 064 409	24,49	24,49	8 227 235	19,77	19,77
GE Real Estate	/	/	/	/	/	/	2 325 464	5,59	5,59
Groupe Crédit Mutuel-CIC	3 531 856	6,98	6,98	2 966 096	7,22	7,22	2 966 096	7,13	7,13
Groupe Crédit Agricole	3 188 874	6,30	6,30	1 270 224	3,09	3,09	1 270 224	3,05	3,05
Groupe Groupama	1 175 331	2,32	2,32	/	/	/	/	/	/
Groupe Covea Finance	3 961 561	7,83	7,83	3 440 528	8,37	8,37	NC	NC	NC
Groupe Axa	460 031	0,91	0,91	780 107	1,90	1,90	780 107	1,87	1,87
Cardif Assurance Vie	1 296 665	2,56	2,56	1 121 917	2,73	2,73	731 667	1,76	1,76
Groupe Natexis Banque Populaire	616 399	1,22	1,22	616 399	1,50	1,50	569 514	1,37	1,37
Groupe Generali	232 621	0,46	0,46	201 250	0,49	0,49	551 250	1,32	1,32
Titres auto détenus	471 288	0,93	/	494 008	1,20	/	289 442	0,70	/
Public	17 608 147	34,78	34,78	13 019 861	31,69	31,69	17 272 525	41,51	41,51
TOTAL	50 626 465	100	99,07	41 087 721	100	98,80	41 608 156	100	99,30

Les franchissements de seuils légaux et statutaires déclarés sur l'exercice 2009 sont détaillés dans le rapport de gestion du Directoire.

5.2.3.2. Actionariat de la Société

Informations sur les principaux actionnaires au 31 décembre 2009 :

Groupe Batipart

Batipart est une holding animatrice détenue par la famille Ruggieri. Batipart est organisée autour de trois activités principales :

- les participations dans l'immobilier : détention de 14,06% de Foncière des Régions à début mars 2010,
- les participations dans le secteur de la santé et des maisons de retraite : détention de 23,02% à début mars 2010 de Korian qui est l'un des leaders de la prise en charge de la dépendance en Europe ;
- les participations en capital développement : détention de 31,58% du promoteur spécialiste de l'hôtellerie de loisirs Proméo et de 35,45% du capital de Jardiland, qui constitue l'un des acteurs de référence du secteur des jardinerie en France.

Outre son positionnement d'investisseur, Batipart participe activement à l'animation de la gestion de ses participations et à la promotion de leur développement.

Groupe Delfin

Delfin est une holding familiale qui appartient à la famille Del Vecchio. Delfin détient le contrôle de la société Redfern Sàrl, société de droit luxembourgeois, qui détient elle-même le contrôle d'Aterno.

La société Delfin Sàrl a une activité principalement financière et détient des participations principalement :

- dans le secteur de l'optique par la société Luxottica Group, société cotée sur le marché boursier de Milan et New York et fondée en 1961 par Monsieur Del Vecchio, de laquelle Delfin Sàrl 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.

Groupes d'assurances

Une information complète sur ces sociétés est disponible sur leurs sites internet :

Axa	http://www.axa.com
Generali	http://www.generali.com
GMF Vie	http://www.gmf.fr
Predica	http://www.credit-agricole.fr
Groupama	http://www.groupama.fr

Groupes bancaires

Une information complète sur ces sociétés est disponible sur leurs sites internet :

Crédit Mutuel	http://www.creditmutuel.com
Natexis – Banque Populaire	http://www.natixis.com
BNP Paribas	http://www.bnpparibas.com

5.2.3.3. Nombre approximatif d'actionnaires au 31 décembre 2009

La Société est autorisée à faire usage à tout moment des dispositions prévues par les articles L228-2 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.

Une enquête sur la connaissance de l'actionariat de la Société a été réalisée auprès d'Euroclear. Les résultats obtenus début mars 2010 font ressortir un nombre d'actionnaires de l'ordre de 20 000 au capital de Foncière des Régions.

5.2.3.4. Informations complémentaires concernant l'actionariat

Les actionnaires ou groupe d'actionnaires qui, à la connaissance de l'organe d'administration, possèdent ou sont susceptibles de posséder compte tenu des titres

de capital et des instruments financiers donnant accès au capital qu'ils détiennent directement ou indirectement, isolément ou conjointement ou de concert, 5% ou plus du capital ou des droits de vote, sont :

Groupe Delfin	21,66%
Groupe Batipart	14,06%
Groupe Crédit Mutuel-CIC	6,98%
Groupe Predica	6,30%
Groupe Covea Finance	7,83%

Aucun titre de la Société ne donne accès à des droits de vote double.

5.2.3.5. Pactes d'actionnaires et conventions

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 pour une durée de cinq années renouvelable tacitement par périodes successives de même durée sauf dénonciation par l'une des parties sous réserve de respecter un préavis de 6 mois avant chaque période successive de renouvellement. Ce pacte rappelle les engagements d'apports en numéraire que les parties audit pacte se sont engagées à réaliser et en précise les modalités. Le pacte prévoit 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. Dans cette hypothèse, les autres investisseurs bénéficieront d'un délai de 10 jours à compter de la réception de la notification adressée par l'investisseur souhaitant céder ses titres pour, séparément ou conjointement, transmettre à l'investisseur sortant une offre d'acquisition portant sur le bloc de titres dont le transfert est envisagé.

Le pacte prévoit également 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. Dans cette hypothèse il s'engage à informer par avance les autres parties de ses intentions et, si nécessaire, à se rapprocher et à discuter de bonne foi avec les autres Investisseurs dans l'objectif d'éviter toutes démarches de nature à perturber le bon fonctionnement du marché. 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.

2. Partenariat SARL Fédération (filiale à 100% du Groupe Foncière des Régions) et Predica

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 présente convention est d'établir les modalités de ce partenariat en aménageant notamment conventionnellement le fonctionnement et le contrôle de la société dont les caractéristiques principales sont les suivantes :

- les Associés s'engagent irrévocablement à apporter à la Société une somme totale de 59 219 225 €, répartie de la manière suivante :
 - Fédération : 34 905 135 €
 - Predica : 24 314 090 €
- les Associés s'engagent 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 ;
- les Associés donnent leur accord pour que la Société conclut un contrat d'Asset Management et d'assistance administrative et un contrat de Property Management ou contrat d'administration de biens avec Foncière des Régions.

Ce partenariat demeurera en vigueur pour une première période de cinq années commençant à courir à compter de sa signature, puis sera renouvelé tacitement d'une année, sauf dénonciation par l'une des parties notifiée

aux autres parties avec un préavis de six mois avant la fin de l'une quelconque desdites périodes. La convention prendra également fin de plein droit à l'égard de toutes parties à la date à laquelle ladite partie ne détiendra plus aucune part.

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 Parcs GFR 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.

L'accord de partenariat s'articule autour de deux structures dont :

- Parcs GFR qui a pour objet la réalisation de tout projet d'investissements dans le domaine des parcs de stationnement, par voie d'acquisition en pleine propriété, VEFA, prise en concession ou contrat privé de mise à disposition, concession publique, affermage ou tout autre mode de détention.
- Urbis Park qui a pour objet l'exploitation et la gestion des actifs ainsi que la prestation de services spécialisés dans la recherche et le développement de projets dans les domaines de parcs de stationnement et la gestion desdits parcs.

Les principales dispositions sont les suivantes :

- fixation des règles en matière de contributions aux fonds propres lors de l'acquisition ou le développement d'un actif ;
- fixation des règles en matière de gouvernement d'entreprise ;
- fixation des règles en matière de transfert de titres, de droit de première offre, de sortie forcée ;
- mise en place de conventions de prestations, de gestion et de développement.

Il fixe également l'intention des parties qui est de rechercher une cotation de Parcs GFR sur un marché réglementé dans un délai de cinq ans à compter de la signature dudit protocole.

Le contrat de partenariat prend effet à compter de sa signature et demeurera en vigueur aussi longtemps que deux des personnes morales parties aux présentes seront actionnaires de la société Parcs GFR. Il a fait l'objet d'un avenant en date du 25 août 2008.

Suite aux cessions de titres Parcs GFR et Urbis Park intervenues en décembre 2009, les sociétés Heulin Frères, XH Invest et XH Invest, ainsi que Messieurs Xavier Heulin et Frédéric Heulin ne sont plus parties au contrat cadre et de partenariat.

4. Pacte d'actionnaires entre ACM Vie, CIAL, Predica, GMF Vie, Azur Vie, Banque Populaire de Lorraine Champagne et Batipart

Ce pacte a été conclu le 31 mai 2006 entre Batipart et certains actionnaires de la société Foncière des Régions, à savoir les sociétés ACM Vie SA, CIAL, Predica, GMF Vie, Azur Vie et la Banque Populaire de Lorraine Champagne, afin de régir les modalités de cession par l'une des parties au pacte de sa participation dans Foncière des Régions.

Batipart et les actionnaires ont déclaré ne pas agir de concert, au sens de l'article L233 10 du code de commerce, vis-à-vis de Foncière des Régions.

Les principales dispositions prévoient :

- droit de première offre de Batipart :

Le pacte prévoit qu'en cas de cession par un actionnaire d'un nombre de titres Foncière des Régions représentant plus de 1% du capital de Foncière des Régions, Batipart ou toute personne désignée par cette dernière, disposera d'un droit de première offre, exerçable dans un délai de trente jours à compter de la réception de la notification de transfert de titres.

Toutefois, ce droit de première offre ne s'appliquera pas aux transferts intragroupe d'actions Foncière des Régions, réalisés par les actionnaires.

- droit de préemption de Batipart :

En cas d'offre publique visant les actions de Foncière des Régions à laquelle un actionnaire souhaiterait apporter un bloc d'actions, Batipart ou toute personne désignée par cette dernière, disposera d'un droit de préemption sur l'ensemble desdites actions exerçable à des conditions financières identiques à celles proposées par l'initiateur de l'offre publique la mieux disante.

- entrée en vigueur et durée du pacte :

Ce second pacte a pris effet à compter de la réalisation de la fusion-absorption Bail Investissement Foncière par Foncière des Régions, le 23 octobre 2006.

Le pacte a été conclu pour une durée de 5 ans renouvelable annuellement par tacite reconduction pour une période d'un an.

5. Convention entre actionnaires de Foncière Développement Logements entre Foncière des Régions, Predica, ACM Vie, La Fédération Continentale, et 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
- les transferts d'actions à l'intérieur d'un groupe

Cette convention demeurera en vigueur pour une première période de 5 ans puis sera renouvelée tacitement par périodes successives de même durée sauf dénonciation avec un préavis de 6 mois.

La convention prendra également fin de plein droit à l'égard de toute partie à la date à laquelle ladite partie ne détiendra plus aucune action de Foncière Développement Logements.

Cette convention n'est pas constitutive d'une action de concert entre ses signataires.

6. Protocole d'accord entre Foncière des Régions et Predica

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 Predica a été désigné 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 950 places de parking en infrastructure (dont la gestion sera assurée à terme par la société Urbis Park), qui fera l'objet d'une promesse de vente et d'un contrat de promotion immobilière ;

- à la mise au point avec le concours des promoteurs du business plan du projet et du phasage du projet ;
- à la mise au point de la structuration juridique du partenariat entre Predica et Foncière des Régions ;
- à la définition des caractéristiques des sociétés communes et des principales clauses statutaires et extra statutaires régissant leur fonctionnement et le contrôle de leur capital ;
- à la définition des principes de répartition des actifs immobiliers composant le programme ;
- à la conclusion par les promoteurs avec l'APAEM de la promesse de vente ;
- à la conclusion par la société d'investissement ou le cas échéant, par chacune des sociétés de programme, simultanément à sa substitution dans le bénéfice de la promesse de vente, d'un contrat de promotion immobilière selon des termes et conditions et conditions satisfaisants pour les parties et prévoyant, dans la première hypothèse, la possibilité pour la société d'investissement de se substituer sans solidarité dans ses droits et obligations une ou plusieurs sociétés de programme ;
- à la conclusion par les sociétés communes des contrats d'asset management et d'administration de biens ;
- à la mise au point, préalablement à la conclusion de la promesse de vente et des contrats de promotion immobilière, d'un accord avec le groupe Marriott pour l'hôtel et la société Europacorp pour le multiplex.

Le Protocole demeure en vigueur jusqu'à l'exécution de l'ensemble des tâches contenues dans la mise au point du projet.

7. Protocole entre Foncière des Régions, GE Real Estate France et Sophia GE

Le 21 décembre 2006, un protocole entre Foncière des Régions, GE Real Estate France et Sophia GE a été conclu en vue de créer et de développer une entité dédiée aux actifs logistiques (et accessoirement aux locaux d'activités) et soumise au régime fiscal des

sociétés d'investissements immobiliers cotées (SIIC), cette entité ayant vocation à atteindre une taille critique dans son secteur d'activité par le biais d'opérations de développement et d'acquisitions de portefeuilles ou d'actifs unitaires, tant en France qu'à l'Etranger.

Il est prévu que la gestion de ce nouveau groupe (Asset et Property) sera assurée par le Groupe Foncière des Régions.

Le protocole fixe les principales modalités de réalisation du projet de création de Foncière Europe Logistique, ainsi que les principes de leur association au sein de cette dernière étant entendu qu'il n'est nullement dans l'intention des Parties de constituer un concert entre elles.

Un avenant au protocole a été conclu le 6 juin 2007.

8. Pacte d'actionnaires entre Batipart, General Electric Real Estate et Delfin

Ce pacte d'actionnaires, conclu en date du 4 mai 2007 entre Batipart, General Electric Real Estate et Delfin, est constitutif d'une action de concert entre ses signataires vis-à-vis de Foncière des Régions. Il a été conclu concomitamment à l'approbation de l'apport des actions Beni Stabili (2), par l'Assemblée Générale Mixte des actionnaires de Foncière des Régions du 4 mai 2007.

Il a été conclu pour une durée de 5 ans à compter de sa signature. Il sera renouvelé automatiquement par tacite reconduction pour des périodes successives de 2 ans. Les principales dispositions du pacte sont les suivantes :

8.1. Administration et gestion de Foncière des Régions

Ce pacte détermine les modalités d'administration et de gestion de la société Foncière des Régions et plus particulièrement la composition du conseil de surveillance, des comités du conseil de surveillance et du directoire de la Société. Il fixe les modalités de consultation entre les parties sur les « décisions majeures » (pour lesquelles les statuts de Foncière des Régions prévoient une approbation du conseil de surveillance à la majorité des deux tiers) qui ne peuvent être soumises au conseil de surveillance qu'après consultation préalable et adoption d'une position commune des parties ; à défaut, la décision majeure concernée ne sera pas soumise au Conseil de Surveillance.

8.2. Acquisition et transfert de titres Foncière des Régions

Le pacte régie les dispositions en matière :

- de concertation sur les acquisitions d'actions Foncière des Régions,
- de transfert d'actions Foncière des Régions,
- de droits de première offre de Batipart,
- de droit de première offre de Delfin,
- d'acquisitions d'actions Foncière des Régions par Delfin,
- de droits de préemption.

8.3. Divers

Les dispositions du pacte prévoient que Delfin sera en droit de résilier le pacte dans l'hypothèse où les résultats financiers de Foncière des Régions (au cours des exercices qui seront successivement clos le 31 décembre 2008 et le 31 décembre 2009 ou des exercices qui seront successivement clos le 31 décembre 2009 et le 31 décembre 2010) seraient substantiellement inférieurs à ceux escomptés dans les budgets annuels concernés.

Il est précisé que dans l'hypothèse où GERE viendrait à détenir moins de 2% du capital de Foncière des Régions, GERE :

- déclarera ne plus agir de concert avec Batipart et Delfin ;
- fera en sorte que le membre de chacun des comités consultatifs du conseil de surveillance dont il aura proposé la candidature démissionne immédiatement de ces mandats et
- ne sera plus partie au pacte d'actionnaires, qui restera en vigueur entre Batipart et Delfin seulement.

Par ailleurs, dans l'hypothèse où Delfin ou Batipart viendrait à détenir moins de 3% du capital de Foncière des Régions, Delfin ou Batipart, selon le cas, devra déclarer immédiatement ne plus agir de concert avec les autres parties et ne sera plus partie au pacte d'actionnaires.

Par courrier du 9 octobre 2008, complété par un courrier du 10 octobre 2008, la société ISM, contrôlée par General Electric Real Estate, a informé l'AMF que, conformément aux dispositions du pacte d'actionnaires conclu et entré en vigueur le 4 mai 2007, entre notamment Batipart, Delfin et ISM, elle n'était plus partie audit pacte et n'agissait plus de concert avec Batipart et Delfin depuis le 1^{er} octobre 2008, détenant moins de 2% du capital de Foncière des Régions.

En conséquence, les Groupes Batipart et Delfin ont conclu le 14 novembre 2008 un avenant au pacte d'actionnaires du 4 mai 2007. Cet avenant a pour objet de supprimer les dispositions contractuelles rendues caduques suite à la sortie de la GE Real Estate du concert et précise que les droits des Groupes Delfin et Batipart sur la gouvernance de Foncière des Régions ne sont pas modifiés.

Par courrier du 18 novembre 2008, les groupes Batipart et Delfin ont informé l'Autorité des Marchés Financiers (décision et information n° 208C2062) de l'évolution des participations, au sein du concert existant entre eux au capital de la société Foncière des Régions.

Le 14 novembre 2008, les opérations suivantes sont intervenues :

- Delfin a acquis, par l'intermédiaire de sa filiale Aterno, 135 000 actions Foncière des Régions auprès de Proval, une filiale de Batipart, et 198 238 actions Foncière des Régions cédées par Monroe, une filiale de Batipart ;
- Aterno s'est substituée au groupe Batipart pour acquérir auprès de General Electric Real Estate 198 238 actions Foncière des Régions (ces titres étant depuis le 25 septembre 2008 assimilés à ceux de Monroe en application de l'article L233-9 4° du Code de commerce ; cf. D&I 208C1866 du 13 octobre 2008) ;
- Delfin a procédé à un reclassement interne en cédant 473 988 actions Foncière des Régions à sa filiale Aterno.

À l'issue de ces opérations, Batipart et Delfin détiennent de concert 17 177 331 actions Foncière des Régions représentant autant de droits de vote, soit 41,81% du capital et des droits de vote de Foncière des Régions (étant précisé qu'aucun seuil individuel ou de concert n'a été franchi).

Cette évolution des participations au sein du concert a fait l'objet d'une décision par l'Autorité des Marchés Financiers reproduite dans « Décision et Information » 208C1665 en date du 12 septembre 2008 et publiée au Bulletin officiel (BALO) du 17 septembre 2008.

Il est précisé que les opérations relatées ci-dessus ont apporté une modification mineure aux participations des groupes Delfin et Batipart au capital de Foncière des Régions par rapport à ce qui a donné lieu à la décision précitée ; cette modification n'a pas de conséquence sur ladite décision.

Les sociétés Batipart et Delfin ont informé l'Autorité des Marchés Financiers (décision et information n° 210C0266) de la résiliation, en date du 19 mars 2010, du pacte d'actionnaires constitutif d'une action de concert entre les groupes Batipart et Delfin à l'égard de la société Foncière des Régions.

9. Protocole entre Foncière des Régions, Foncière Europe Logistique, GSS III Soviet BV, MSRESS III Plaine de l'Ain Sarl et MSRESS III Plaine de l'Ain II Sarl

Aux termes d'un protocole en date du 28 septembre 2007, conclu entre Foncière Europe Logistique, Foncière des Régions, GSS III Soviet BV, MSRESS III Plaine de l'Ain Sarl et MSRESS III Plaine de l'Ain II Sarl, les Parties se sont notamment engagées à voter, en Assemblée Générale de Foncière Europe Logistique, en faveur de la nomination au conseil de surveillance de Foncière Europe Logistique de représentants de l'autre partie dont les noms auront été proposés par cette dernière, de sorte que les parties soient représentées au conseil de surveillance au prorata de leurs participations dans le capital de Foncière Europe Logistique.

10. 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 m² SHON de l'opération Cœur d'Orly. Ce partenariat s'est concrétisé courant 2008 par la création de sociétés de développement spécialisées selon la nature des immeubles (bureaux ou commerces) et détenues par Aéroports de Paris (50%) d'une part et les sociétés Altarea et Foncière des Régions (50%) 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 signé le 10 mars 2008.

11. 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. Ce pacte a pour objet de définir les seuls

accords extra-statutaires entre les parties, qui subsistent à l'issue de la résiliation de l'ensemble des accords précédents et de la dissolution corrélative de l'action de concert. Le pacte énonce que, depuis son entrée en vigueur, il n'existe plus d'action de concert entre les parties, à l'exception du concert existant entre Alain Taravella et Jacques Nicolet.

Les principales clauses du pacte sont les suivantes :

- 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 millions d'euros, la société Altafinance 2, ou toute autre personne qu'elle se substituera, disposera d'un droit de préférence pour l'acquisition de la totalité desdites actions. Le droit de préférence ne s'appliquera pas en cas de cession entre Foncière des Régions et ses affiliés ;
- Foncière des Régions disposera (i) d'au moins deux membres au conseil de surveillance d'Altarea tant qu'elle détiendra directement ou indirectement au moins 10% du capital de la société et (ii) d'un membre au conseil de surveillance d'Altarea tant qu'elle détiendra directement ou indirectement entre 5% et 10% du capital de la société. Les représentants de Foncière des Régions au conseil de surveillance devront exercer leur vote dans le même sens ;
- les actionnaires fondateurs s'engagent à maintenir le statut SIIC de la société Altarea ;
- Alain Taravella s'engage à l'égard des autres parties, tant qu'il sera actionnaire majoritaire d'Altarea, à ce que l'intégralité de son activité dans le secteur immobilier commercial soit assurée exclusivement, directement et indirectement au sein d'Altarea.

Le pacte, entré en vigueur le 26 mai 2008, est conclu pour une durée de 10 ans, pour autant que Foncière des Régions détienne, directement et indirectement, au moins 5% du capital et des droits de vote d'Altarea, sauf en ce qui concerne les dispositions prévoyant le droit de préférence.

5.3. ADMINISTRATION ET DIRECTION

Le contrôle du fonctionnement de la Société est facilité par la dissociation des fonctions de direction assurées par le Directoire et de contrôle menées par le Conseil de Surveillance. Par ailleurs, et conformément aux recommandations du Code de Gouvernement d'entreprise AFEP-MEDEF, le Conseil de Surveillance a institué des comités spécialisés destinés à améliorer le fonctionnement du Conseil de Surveillance et à concourir efficacement à la préparation de ses décisions.

5.3.1. CONSEIL DE SURVEILLANCE (ARTICLES 12 À 15 DES STATUTS)

La Société est pourvue d'un Conseil de Surveillance composé au maximum de quinze (15) membres.

Les membres du Conseil de Surveillance, personnes physiques ou personnes morales, sont élus par

l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires parmi ses membres, à la majorité simple, pour une durée de six ans.

Au moins deux tiers des membres du Conseil de Surveillance doivent être âgés de moins de 70 ans.

Chaque membre du Conseil de Surveillance doit être propriétaire d'une action au moins de la Société.

5.3.2. COMPOSITION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Au 31 décembre 2009, le Conseil de Surveillance est composé de 14 membres, personnes physiques ou personnes morales. M. Jean Augéard est président d'honneur du Conseil de Surveillance.

Nom et Prénom ou dénomination sociale du membre	Représentant permanent	Fonction principale exercée dans la Société	Date de première Nomination ou de Cooptation	Date de renouvellement	Echéance du mandat en
M. Charles Ruggieri		Président du Conseil	02-avr.-2001 (N)	04-mai-2007 (R)	2013
M. Leonardo Del Vecchio		Vice-Président du Conseil	16-mai-2008 (N)		2014
Monroe	M. Nicolas Ruggieri	Membre du Conseil	26-nov.-2008 (C)		2013
BPLC	M. Jacques Hausler	Membre du Conseil	23-oct.-2006 (N)		2012
Delfin	M. Romolo Bardin	Membre du Conseil	04-mai-2007 (N)		2013
M. Sergio Erede		Membre du Conseil	16-mai-2008 (N)		2014
M. Bertrand de Feydeau		Membre du Conseil	23-oct.-2006 (N)		2012
Generali Vie	Mme Anne-Marie de Chalambert	Membre du Conseil	22-déc.-2003 (N)	04-mai-2007 (R)	2013
GMF Vie	M. Bruno Legros	Membre du Conseil	22-déc.-2003 (N)	04-mai-2007 (R)	2013
ACM Vie	Mme Catherine Allonas Barthe	Membre du Conseil	09-mar.-2009 (C)		2012
Predica	Mme Françoise Debrus	Membre du Conseil	26-jul.-2005 (C)	04-mai-2007 (R)	2013
M. Pierre Vaquier		Membre du Conseil	02-avr.-2001 (N)	04-mai-2007 (R)	2013
M. Philippe Vidal		Membre du Conseil	02-avr.-2001 (N)	04-mai-2007 (R)	2013
M. Olivier Piani		Membre du Conseil	26-nov.-2008 (C)		2013

5.3.3. CURRICULUM VITAE DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président du Conseil de Surveillance

Charles Ruggieri

Adresse professionnelle : 46 avenue Foch – 57000 Metz

Charles Ruggieri est né le 16 janvier 1948 en Italie. Docteur en droit, il est le président fondateur de Batipart, holding familial créé en 1988. Après une

scolarité à Thionville et des études universitaires à Strasbourg, toutes ses activités professionnelles ont été centrées sur le logement, la valorisation immobilière et les services connexes à l'immobilier.

Entré en 1970 dans le secteur immobilier de la sidérurgie, il en assure la responsabilité jusqu'à la privatisation d'Immobilière Batibail, filiale dédiée à cette activité, dont il organise la mise en Bourse. Il est appelé à en prendre la Présidence en 1986. En 1999, après avoir profondément transformé cette société en déplaçant son centre de gravité vers l'immobilier haussmannien, il mène à bien sa fusion avec Gécina, première société foncière française.

Pendant la même période, il entreprend le redéploiement au plan national de Foncière des Régions, cotée au Second Marché. Il développe un partenariat actif avec de grands institutionnels de la place de Paris, notamment dans le domaine d'externalisation des actifs, valorisant ainsi l'expérience historique du Groupe.

Il contribue, en 2005, au rapprochement de Foncière des Régions et de Bail Investissement Foncière, ainsi qu'à la création de Foncière des Murs, de Foncière Développement Logements et de Foncière Europe Logistique. En 2007, Charles Ruggieri est à l'origine du rapprochement avec Beni Stabili, première société immobilière italienne cotée.

À ce jour, le patrimoine part du Groupe de Foncière des Régions représente 9,3 milliards d'euros.

Charles Ruggieri assure la Présidence du Conseil de Surveillance de Foncière des Régions depuis 2001, aux côtés de Leonardo Del Vecchio qui en assure la Vice Présidence.

Parallèlement, il entreprend la création d'une branche d'activité tournée vers les personnes âgées dépendantes avec, en 2001, la reprise de Finagest, en 2003, la création de Suren et la reprise de Medidep en 2005. Associé à de grands institutionnels, il crée ainsi le premier opérateur privé de maisons de retraites en France, le groupe Korian.

Charles Ruggieri a, par ailleurs, développé le Groupe Batigère, groupe immobilier à vocation sociale qu'il a dirigé de 1985 à 1995. Ce groupe, propriétaire de 6 000 logements sociaux en 1985 détient aujourd'hui 64 000 logements HLM dans le Grand Est, à Paris et Lyon.

Vice-Président du Conseil de Surveillance

Leonardo Del Vecchio

Adresse professionnelle : 27 avenue Princess Grace – Le Roccabella – 98000 Monaco

M. Leonardo Del Vecchio est né le 22 mai 1935 à Milan. Il 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.

Aujourd'hui le groupe Luxottica est un leader mondial dans le domaine de l'optique avec des ventes consolidées nettes s'élevant à 5,2 Mds€ au cours de

l'exercice 2008, environ 60 000 salariés dans le monde, près de 6 150 points de vente aux Etats-Unis, Asie-Pacifique, Chine et Europe et un réseau de vente en gros présent dans 130 pays. Le groupe Luxottica 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 8 Mld€. En 1986, Monsieur Del Vecchio fut nommé « Cavaliere del Lavoro », décoration attribuée par le Président de la République italienne.

Monsieur Del Vecchio est administrateur de Beni Stabili S.p.A et Vice Président du Conseil de Surveillance de Foncière des Régions, administrateur de Assicurazioni Generali SpA, administrateur chez Gianni Versace SpA ainsi que Delfin Sàrl et Aterno Sàrl.

Membres du Conseil de Surveillance

Hans-Joachim Kay

Adresse professionnelle : Aud dem Haigst 10 – D.70597 Stuttgart – Allemagne

Hans-Joachim Kay est né le 24 août 1941 à Stuttgart. Il a suivi une formation franco-allemande - études de droit en Allemagne. Il est diplômé de l'Ecole Nationale d'administration en France. Il a d'abord intégré la fonction publique de Bade-Wurtemberg puis a occupé la fonction de Directeur Général d'une société immobilière à Stuttgart, engagée dans le logement de bureaux, le développement et les conseils en urbanisme. Il a dirigé, en tant que Président, une fondation qui s'occupe de la formation continue du bâtiment et de l'immobilier. Sa connaissance et son expérience des marchés immobiliers allemands sont un soutien dans les investissements en Allemagne de Foncière des Régions.

Nicolas Ruggieri, représentant permanent de Monroe

Adresse professionnelle : 28 rue Dumont d'Urville – 75116 Paris

Nicolas Ruggieri est né le 3 janvier 1980 à Thionville. Il est diplômé de l'Institut d'Etudes Politiques de Strasbourg et de l'EM Lyon. Il a débuté sa carrière en 2002 comme analyste acquisition chez General Electric Real Estate à Paris puis à Milan. En 2005, il rejoint Foncière des Régions en tant qu'Asset Manager Bureaux

puis évolue au sein de Foncière Europe Logistique en tant que Responsable Administratif et Financier. Depuis 2009, Nicolas Ruggieri occupe les fonctions de Responsable Immobilier et Santé de Batipart.

Jacques Hausler, représentant permanent de Banque Populaire Lorraine Champagne

Adresse professionnelle : 3 rue François de Curel – 57000 Metz

Jacques Hausler est né le 11 octobre 1945 à Paris. Il est diplômé d'Etudes Supérieures en Sciences Économiques et de l'Institut Technique de Banque. Directeur Général de la Banque Populaire Lorraine Champagne, il est également administrateur de Natixis Private Banking et de la Société Marseillaise de Crédits et membre du Conseil de Surveillance de Foncia. Par ailleurs, il représente la Banque Populaire Lorraine Champagne au sein de diverses structures dédiées notamment aux activités de l'immobilier. Ses compétences dans le domaine bancaire et financier, ses fonctions autour des métiers de l'immobilier : ingénierie patrimoniale et financière, gestion et transactions immobilières, financement de la promotion immobilière, sont autant d'atouts dans sa fonction de membre du Conseil de Surveillance de la Foncière des Régions.

Romolo Bardin, représentant permanent de Delfin

Adresse professionnelle : 26/b boulevard Royal – L2449 Luxembourg – Luxembourg

Romolo Bardin est né le 23 avril 1978 en Italie. Il est Directeur financier de Delfin Sàrl. Il avait auparavant travaillé pour Sunglass Hut Europe à Londres, et Luxottica Group en Italie, et siège au Conseil d'administration de Delfin et Aterno.

Romolo Bardin est diplômé en Gestion des entreprises de l'université Ca'Foscari de Venise.

Sergio Erede

Adresse professionnelle : Via Barozzi 1 – 20122 Milano – Italie

Sergio Erede est né le 14 août 1940 en Italie. Il est l'un des associés fondateurs de la société Luxottica. Outre son activité juridique, Monsieur Erede est membre du Conseil d'administration de différentes entreprises, la

plupart cotées, dont Autogrill SpA, Marzotto SpA, Luxottica SpA, Banca Nazionale del Lavoro SpA. 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 SpA. 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.

Monsieur 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.

Bertrand de Feydeau

Adresse professionnelle : ADP – 7 rue Saint Vincent – 75018 Paris

Bertrand de Feydeau est né le 5 août 1948 à Paris. Il occupe les fonctions de Directeur Général de l'Association diocésaine de Paris. Il apporte un savoir-faire qui couvre aussi bien l'Immobilier Institutionnel Européen que les questions financières et comptables.

Anne-Marie de Chalambert, représentant permanent de Generali Vie

Adresse professionnelle : 101 Avenue Henri Martin – 75116 Paris

Anne-Marie de Chalambert est née le 7 juin 1943 à Neuilly sur Seine. Elle est Présidente de Generali Immobiliare qui est la direction immobilière internationale du Groupe Generali. Son expérience dans l'Asset Management et dans l'investissement apporte au Conseil un atout supplémentaire dans ses décisions d'investissement. Son regard européen peut aussi être un soutien dans le développement européen de Foncière des Régions.

Bruno Legros, représentant permanent de GMF Vie

Adresse professionnelle : 76 rue de Prony – 75017 Paris

Bruno Legros est né le 14 juillet 1944 à Châteaudun. Actuaire ISFA Lyon (1967), il est Directeur des Investissements de l'assureur GMF depuis 1999. Il a

occupé les fonctions de statisticien (1967-1968), gérant puis responsable des marchés de taux (1970-1995) chez Azur à Chartres puis directeur immobilier dans le même Groupe (1995-1999), après le rapprochement Azur-GMF. Bruno Legros est ou a été directeur, gérant ou administrateur de plusieurs sociétés immobilières cotées ou non cotées.

Françoise Debrus

Adresse professionnelle : 30-32 boulevard de Vaugirard – 75015 Paris

Agée de 49 ans, Madame Françoise Debrus est diplômée de l'École Nationale du Génie Rural des Eaux et des Forêts et de l'Institut National Agronomique Paris-Grignon. Entrée en 1987 dans le groupe Crédit Agricole, elle occupait depuis janvier 2005 les fonctions de directeur financier de la Caisse Régionale de l'Île-de-France. Elle a rejoint Predica le 2 mars 2009, en qualité de directeur des investissements.

Pierre Vaquier

Adresse professionnelle : Axa Reim – Cœur Défense, Tour B, La Défense 4 – 100 Esplanade du Général de Gaulle – 92932 Paris La Défense Cedex

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 Mercalys. Il est également vice-président et administrateur du Logement Français.

Pierre Vaquier a occupé plusieurs fonctions en France et aux Etats-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 ».

Philippe Vidal

Adresse professionnelle : Banque CIC Est – 31 rue Jean Wenger Valentin – 67000 Strasbourg

Philippe Vidal est né le 26 août 1954 à Millau. Il est membre du Directoire du CIC, Président-Directeur Général de la Banque CIC-Est. Diplômé de l'École Polytechnique et ingénieur du corps des Ponts et Chaussées, il est entré dans le Groupe CIC en 1987, en intégrant la Société Nancéienne Varin-Bernier (devenue CIC-Est) qu'il dirige depuis 1993. Il fait bénéficier la Société de sa connaissance approfondie des techniques financières.

Olivier Piani

Adresse professionnelle : 46 rue de la Boétie – 75008 Paris

Olivier Piani est né le 22 janvier 1954 à Paris, France. Il est diplômé de l'ESCP (1977) et titulaire d'un M.B.A. de l'Université de Stanford aux Etats-Unis (1981).

Olivier Piani a débuté sa carrière en 1981 comme consultant chez McKinsey. En 1982, il a rejoint le département de la gestion financière de la banque Paribas à Paris et en 1983 il fut nommé Directeur Financier adjoint de Becker – Paribas, une banque d'investissement basé aux Etats-Unis et contrôlée par Paribas. Après la cession de cette activité, il fut promu Directeur Administratif et Financier de Paribas North America. En 1986, il fut muté à Londres au sein du département des Marchés de Capitaux et en 1987 à Paris au sein de la direction des participations financières. En 1990, Olivier Piani fut nommé responsable de l'équipe en charge de gérer les contrecoups de la crise immobilière au sein du groupe Paribas (Crédit du Nord et Compagnie Bancaire) et en 1995, il rejoignit le groupe GAN comme Directeur Général de l'UIC – Sofal, une banque spécialisée dans le crédit immobilier. Durant les trois années suivantes, il redéfinit la stratégie de la banque et la restructura afin qu'elle fut en état d'être vendue à un consortium formé par GE et Goldman Sachs. Olivier Piani rejoint GE en décembre 1998 comme Directeur Général de GE Real Estate France et PDG de GE Real Estate UIS. Durant les 10 années suivantes, il

développa les activités tant françaises qu'européennes de GE dont le portefeuille atteignit 20 milliards de dollars mi-2008.

En septembre 2008, il a décidé de s'investir dans un nouveau challenge en acceptant de rejoindre le groupe Allianz afin de développer, pour le compte de ce dernier, une plateforme mondiale de gestion d'investissements et d'actifs immobiliers.

Madame Catherine Allonas Barthe est titulaire d'une maîtrise de mathématiques. Diplômée de l'Ecole Nationale de la Statistique et de l'Administration Economique (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 a exercé de 1992 à 2003 les fonctions de Directeur Financier de SOCAPI, filiale des banques CIC.

Catherine Allonas Barthe

Adresse professionnelle : 42 rue des Mathurins – 75008 Paris

5.3.4. MANDATS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES (À LA CONNAISSANCE DE LA SOCIÉTÉ)

Il vous est présenté ci-après, année par année, la liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés par chacun des membres du Conseil de Surveillance, sur la période 2005 – 2008. La liste de leurs mandats et fonctions exercés au cours de l'exercice 2009 est reproduite dans le rapport de gestion du Directoire.

Mandats	Nature	Société
M. Charles Ruggieri		
Année 2008	Président d'honneur	Batigère SAS
	Président Directeur Général	Batipart SA
	Président du Conseil d'Administration	Beni Stabili SpA (société italienne)
	Président du Conseil de Surveillance	Foncière des Régions SA
	Membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Murs SCA, Foncière Développement Logements SCA, Foncière Europe Logistique SCA, Immeo Wohnen GmbH
	Vice Président du Conseil de Surveillance	Korian SA
	Administrateur	L'Arsenal (association), CIC Est, Foncière Logements (association), Usine d'électricité de Metz (jusqu'au 04/04/2008), Promeo SA
	Administrateur délégué	Cilgère Lorraine (association)
	Administrateur représentant Cilgère Lorraine	APALOF
	Représentant légal de Batipart, Président	Batipart Participations SAS, Anthemis SAS, Novae SAS, Proval SAS, Batipart Hôtel SAS, Batipart Immobilier, Batipart Santé, Cherbourg Hôtels SAS (jusqu'au 07/10/2008), BTP 6 SAS, BTP 7 SAS, BTP 8 SAS
	Représentant légal de Batipart Participations, Président	Prominvest SAS
	Représentant légal de Batipart, Gérant	SCI 28 rue Dumont d'Urville, BTP 2
	Année 2007	Président d'honneur
Président		Batipart SA
Président du Conseil de Surveillance		Foncière des Régions SA
Membre du Conseil de Surveillance		Foncière des Murs SCA, Foncière Développement Logements SCA, Foncière Europe Logistique SCA Immeo Wohnen GmbH
Vice Président du Conseil de Surveillance		Korian SA
Administrateur		L'Arsenal (association), CIAL SA, Foncière Logements (association), Usine d'électricité de Metz (régie municipale), Beni Stabili SpA (société de droit italien), Promeo SA

Mandats	Nature	Société
M. Charles Ruggieri (suite)		
	Administrateur délégué	Cilgère Lorraine (association)
	Administrateur représentant les Associés Collecteurs	ANPEEC (EPIC)
	Administrateur représentant Cilgère Lorraine	APALOF UESL (jusqu'en juin 2007)
	Représentant légal de Batipart, Président	Batipart Participations SAS Anthemis SAS, Novae SAS, Proval SAS, BTP 1 SAS, BTP 5 SAS, BTP 6 SAS, Batipart Immobilier, Batipart Sante
	Représentant légal de Batipart, Gérant	SCI 28 rue Dumont d'U, ville, BTP 2
Année 2006	Président du Conseil de Surveillance	Foncière des Régions SA, Foncière Développement Logements SCA
	Président d'honneur	Batigère SAS
	Président	Batipart SA
	Membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Murs SCA
	Vice Président du Conseil de Surveillance	Korian SA
	Administrateur	L'arsenal (association), CIAL SA, Foncière Logements (association), Usine d'électricité de Metz (régie municipale), Bail Investissement Foncière (jusqu'au 23/10/2006)
	Administrateur délégué	Cilgère Lorraine (association)
	Administrateur représentant les Associés Collecteurs	ANPEEC (EPIC)
	Administrateur représentant Cilgère Lorraine	APALOF, UESL (SA à capital variable)
	Représentant légal de Batipart, Président	Batipart Participations SAS, Anthemis SAS, Novae SAS, Proval SAS, BTP 1 SAS
	Représentant légal de Batipart, Gérant	SCI 28 rue Dumont d'Urville
Année 2005	Président du Conseil de Surveillance	Foncière des Régions SA, Foncière Développement Logements SCA
	Président d'honneur	Batigère SAS
	Président	Batipart SA
	Membre du Conseil de Surveillance	Médidép, Foncière des Murs SCA
	Administrateur délégué	Cilgère Lorraine (association)
	Administrateur	Finagest SA, Sovaklé SA, CIAL SA, Suren, Box Avenue, Bail Investissement Foncière, L'Arsenal (association), Foncière logements (association), Usine d'électricité de Metz (Régie Municipale), ANPEEC (EPIC)
	Administrateur représentant Cilgère Lorraine	UESL
	Représentant légal de Batipart, Président	Novae, SAS du 46 avenue Foch, SAS Batipart Immobilier, SAS Batipart Santé
	Administrateur représentant le GIE Cilgère Lorraine	APALOF
M. Leonardo Del Vecchio		
Année 2008	Membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Régions SA
	Membre du Conseil d'Administration	Versace SpA, Givi Holding SpA, Beni Stabili SpA, Assicurazioni Generali SpA, Delfin Sàrl, Aterno Sàrl, Luxottica UK Ltd
	Président du Conseil d'Administration	Luxottica Group SpA, Luxottica UK Ltd
Année 2007	Membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Régions SA
	Membre du Conseil d'Administration	Versace SPA, Givi Holding SpA, Beni Stabili SpA, Assicurazioni Generali SpA
	Président du Conseil d'Administration	Luxottica Group SpA, Luxottica (UK) Ltd, Sunglass Hut (UK) Ltd
Année 2006	Président du Conseil d'Administration	Luxottica Srl, Luxottica (UK) Ltd
	Membre du Conseil d'Administration	Beni Stabili SpA, Sunglass Hut International Corp., Versace SpA

Mandats	Nature	Société
M. Leonardo Del Vecchio (suite)		
Année 2005	Président du Conseil d'Administration	Luxtotta US Holding Corp Luxottica Srl
	Membre du Conseil d'Administration	Sunglass Hut International Corp., Versace SpA, Beni Stabili SpA
Batipart		
Année 2008	Membre du Conseil de Surveillance	Korian SA Foncière des Régions SA
	Président	Batipart Participations SAS Anthemis SAS, Novae SAS, Proval SAS, Batipart Hôtel Sas, Batipart Immobilier Sas, Batipart Santé Sas, Cherbourg Hôtels SAS (jusqu'au 07/10/2008), BTP 6 SAS, BTP 7 SAS, BTP 8 SAS
	Gérant	SCI 28 Rue Dumont D'Urville, BTP 2
Année 2007	Membre du Conseil de Surveillance	Korian, Foncière des Régions
	Président	Batipart Participations Sas, Anthemis SAS, Novae SAS, Proval SAS, BTP 1 SAS, BTP 5 SAS, BTP 6 SAS, Batipart Immobilier, Batipart Sante
	Gérant	SCI 28 Rue Dumont D'Urville BTP 2
Année 2006	Membre du Conseil de Surveillance	Korian SA, Foncière des Régions SA
	Président	Batipart Participations SAS, Anthemis SAS, Novae SAS, Proval SAS, BTP 1 SAS
	Gérant	SCI 28 Rue Dumont d'Urville,
Année 2005	Membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Régions SA
	Administrateur	Suren (SAS)
	Président	Novae, SAS du 46 avenue Foch, SAS Batipart Immobilier, SAS Batipart Santé
M. Hans Joachim Kay, Représentant permanent de Batipart		
Année 2008	Président	Fondation Bauakademie Biberach
	Président du Conseil de Surveillance	Immeo Wohnen GmbH, Gesellschaft für Wohnen Datteln mbH
	Membre du Conseil de Surveillance	Foncière Développement Logements SCA
	Représentant permanent de Batipart, Membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Régions SA
Année 2007	Président	Fondation Bauakademie Biberach
	Président du Conseil de Surveillance	Immeo Wohnen GmbH
	Membre du Conseil de Surveillance	Foncière Développement Logements SCA
	Représentant permanent de Batipart, Membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Régions SA
Année 2006	Président	Fondation Bauakademie Biberach
	Président du Conseil de Surveillance	GFR Immobiliens GmbH jusqu'au 23.11.2006
	Directeur Général	FDR Holding GmbH, Immeo Wohnungsbau GmbH, Immeo Remscheid GmbH Immeo Reisholz GmbH, Kurt Pfeleiderer jusqu'au 30 septembre 2006
	Représentant permanent de FDR Deutschland, Administrateur	Bail Investissement Foncière jusqu'au 23 octobre 2006
	Représentant permanent de Batipart, Membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Régions SA
Année 2005	Directeur Général	Kurt Pfeleiderer
	Président	Fondation Bauakademie Biberach
	Membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Régions SA
	Représentant de la société Sovakle, Administrateur	Bail Investissement Foncière SA
	Directeur général	FDR Holding GmbH, Immeo Wohnungsbau GmbH, Immeo Remscheid GmbH Immeo Reisholz GmbH

Mandats	Nature	Société
Monroe		
Année 2008	Membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Régions SA
	Elle n'a par ailleurs, exercé aucun autre mandat au cours des exercices précédents.	
M. Nicolas Ruggieri, Représentant permanent de MONROE		
Année 2008	Administrateur	Batipart SA
	Il n'a par ailleurs, exercé aucun autre mandat au cours des exercices précédents.	
Banque Populaire Lorraine Champagne		
2005 – 2008	N.C.	
M. Jacques Hausler, Représentant permanent de Banque Populaire Lorraine Champagne		
Année 2008	Co-gérant	Segimlor SARL, Cofilor SARL
	Gérant	SCI François de Curel
	Président du Conseil de Surveillance	Foch (ex Lorequip), Gefolor SA
	Administrateur	Natixis Private Banking, Ametra, Luxequip Bail SA, Banque Fédérale des Banques Populaires, Sogammelor
	Membre du Conseil de Surveillance	Foncia Group
	Représentant de BPCL, Membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Régions SA
	Représentant de BPCL au Conseil d'Administration en qualité de Censeur	IBP
	Représentant de BPCL, Gérant	SCI Espace Charlemagne, SNC Locagare
	Représentant de BPCL, Administrateur	Socamuprolor, Socama Champagne, Société Marseillaise de Crédit
	Représentant de BPCL, Président	SAS Sociétariat Banque Populaire Lorraine Champagne, SAS Euro Capital
Année 2007	Co-gérant	Segimlor SARL, Cofilor SARL
	Gérant	SCI François de Curel
	Président du Conseil de Surveillance	Foch (ex Lorequip)
	Administrateur	Natixis Private Banking, Ametra, Luxequipbail SA, Banque Fédérale des Banques Populaires, Sogammelor
	Membre du Conseil de Surveillance	Foncia Group
	Représentant de BPCL, Membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Régions SA
	Représentant de BPCL au Conseil d'Administration en qualité de Censeur	IBP
	Représentant de BPCL, Gérant	SCI Espace Charlemagne, SNC Locagare
	Représentant de BPCL, Administrateur	Socamuprolor, Socama Champagne
	Représentant de BPCL, Président	SAS Sociétariat Banque Populaire Lorraine Champagne, SAS Euro Capital
Année 2006	Co-gérant	Segimlor, Cofilor
	Gérant	SCI François de Curel
	Président du Conseil de Surveillance	Lorequip, Gefolor SA
	Administrateur	Natixis Private Banking, Ametra, Luxequipbail SA, Banque Fédérale des Banques Populaires, Sogammelor
	Représentant de BPCL, Gérant	SCI Espace Charlemagne, SNC Locagare
	Représentant de BPCL, Administrateur	Socamuprolor, Socama Champagne
	Représentant de BPCL, Membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Régions SA
	Représentant de BPCL, Président	SAS Sociétariat Banque Populaire Lorraine, Champagne, SAS Euro Capital

Mandats	Nature	Société
Année 2005	Co-gérant	Segimlor, Cofilor
	Gérant	SCI François de Curel
	Président	Comité des Banques de Lorraine de la FBF
	Président du Conseil de Surveillance	Lorequip
		Gefolor SA
	Administrateur	Natexis Private Banking Luxembourg SA, Sogammelor
	Représentant de BPLC, Gérant	Ametra, Luxequip Bail SA, SCI Espace Charlemagne, SNC Locagare
	Représentant de BPCL, Administrateur	Socamuprolor Socama Champagne

Delfin

Année 2008	Membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Régions SA
Année 2007	Membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Régions SA

M. Romolo Bardin, Représentant permanent de Delfin

Année 2008	Représentant permanent de Delfin, Membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Régions SA
	Membre du Conseil d'Administration	Leofin SA, Aterno Sàrl, Redfern Sàrl, Delfin Sàrl
Année 2007	Membre du Conseil d'Administration	Leofin SA, Aterno Sàrl, Redfern Sàrl

M. Sergio Erede

Année 2008	Membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Régions SA
	Administrateur	Manifatture Lane Gaetano Marzotto & Figli SpA, Interpump Group SpA, Autogrill SpA, Carraro S.p.A, Luxottica Group SpA, Gruppo Editoriale L'Espresso SpA, Società Italo Britannica L. Manetti – H. Roberts SpA, Manuli Rubber Industries SpA, Gruppo IPG Holding srl
	Vice Président	Banca Nazionale del Lavoro SpA
	Président	AON Italia SpA
Année 2007	Membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Régions SA
	Administrateur	Manifatture Lane Gaetano Marzotto & Figli SpA, Interpump Group SpA, Autogrill SpA, Carraro SpA, Luxottica Group SpA, Gruppo Editoriale L'Espresso SpA, Valentino Fashion Group SpA (jusqu'au 20 septembre 2007), Società Italo Britannica L. Manetti – H. Roberts SpA, Manuli Rubber Industries SpA, Gruppo IPG Holding Srl
	Vice Président et Administrateur	Banca Nazionale del Lavoro
	Président	AON Italia SpA
2006	Administrateur	Manifatture Lane Gaetano Marzotto & Figli SpA, Interpump Group SpA, Autogrill SpA, Carraro SpA, Luxottica Group SpA, Gruppo Editoriale L'Espresso SpA, Valentino Fashion Group SpA, Società Italo Britannica L. Manetti – H. Roberts SpA, Manuli Rubber Industries SpA, Gruppo IPG Holding srl
	Vice Président et Administrateur	Banca Nazionale del Lavoro
	Président	AON Italia SpA
	Président et Administrateur	Gruppo Galbani SpA (jusqu'au 3 mai 2006)
2004 à 2005	Administrateur	Manifatture Lane Gaetano Marzotto & Figli SpA, Interpump Group SpA, Autogrill SpA, Carraro SpA, Luxottica Group SpA, Gruppo Editoriale L'Espresso SpA, Valentino Fashion Group SpA, Società Italo Britannica L. Manetti – H. Roberts SpA, Manuli Rubber Industries SpA, Gruppo IPG Holding srl
	Vice Président et Administrateur	Banca Nazionale del Lavoro
	Président	AON Italia SpA
	Président et Administrateur	Gruppo Galbani SpA

Mandats	Nature	Société
M. Bertrand de Feydeau		
Année 2008	Directeur Général	Association Diocésaine de Paris
	Président Directeur Général	AXA Immobilier SAS
	Président du Conseil de Surveillance	Foncière Développement Logements SCA
	Membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Régions SA
	Administrateur	Klépierre, AXA Aedificandi, Société Beaujon SAS, SITC SAS, Klémurs, Club de l'Immobilier, FSIF, Fondation du Patrimoine, Vieilles Maisons Françaises, Radio Notre-Dame, Association KTO
	Censeur	Affine, Sefri Cime
	Président	Association pour la Formation Supérieure aux Métiers de l'Immobilier
Année 2007	Directeur Général	Association Diocésaine de Paris
	Président Directeur Général	AXA Immobilier SAS
	Membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Régions SA
	Administrateur	Klépierre, Gecina, AXA Aedificandi, Société Beaujon SAS, SITC SAS, Klémurs, Association KTO, FSIF, Club de l'Immobilier, Fondation du Patrimoine, Vieilles Maisons Françaises, Radio Notre-Dame
	Censeur	Affine, Sefri Cime
	Président	Association pour la Formation Supérieure aux Métiers de l'Immobilier
	Année 2006	Directeur Général
Président Directeur Général		AXA Immobilier AXA
Membre du Conseil de Surveillance		Foncière des Régions SA
Administrateur		Klépierre, AXA Aedificandi Sicav, Gecina SA, Ahorro Familiar SA, SITC SAS, Beaujon SAS, Klémurs FSIF, Club de l'Immobilier, Fondation du Patrimoine, Vieilles Maisons Françaises, Radio Notre-Dame
Censeur		Affine, Sefri Cime
Président		Association pour la Formation Supérieure aux Métiers de l'Immobilier
Année 2005		Président
	Administrateur	Bail Investissement Foncière SA, AXA Aedificandi Sicav, Gecina SA, Ahorro Familiar SA, Société Beaujon SAS
	Membre du Conseil de Surveillance	Klépierre
	Censeur	Affine, Sefri Cime
Generali Vie		
Année 2008	Administrateur	Generali IARD, Expert et Finances, Generali Gérance, Generali Investissement Generali Euro Sept/Dix Ans Generali Trésorerie GTA du Val d'Oise, La France Assurances (jusqu'au 22 décembre 2008), SAI Les Trois Collines de Mougins, SAI Saint Honoré les Feuillans (jusqu'au 8 octobre 2008), Locasic, SICAV Palatine Mediterranea Mercyalis
	Membre du Conseil de Surveillance	SCPI Foncia Pierre Rendement, SCPI Rocher Pierre 1, Foncière des Régions SA, Foncière des Murs, Foncière Développement Logements, Eurosic
Année 2007	Administrateur	Generali IARD, Expert et Finance, Generali Gérance, Generali Investissement Sicav, Generali Euro Sept/Dix ans Sicav, Generali Trésorerie Sicav, GTA du Val d'Oise, La France Assurances, SAI Les Trois Collines de Mougins, Locasic, Generali Actions Plus Sicav, Generali Euro Actions Sicav, Renaissance Europe Sicav, Mercyalis

Mandats	Nature	Société
Generali Vie (suite)		
	Membre du Conseil de Surveillance	SCPI Foncia Pierre Rendement, SCPI Rocher Pierre 1, Foncière des Régions SA, Foncière des Murs, Foncière Développement Logements, Eurosic, SCPI Generali Habitat
Année 2006	Administrateur	Generali IARD (à compter du 20/09/2006), Expert et Finance, Generali Gérance, Generali Investissement Sicav, Generali Euro Sept/Dix ans Sicav, Generali Trésorerie (SICAV), Gta du Val d'Oise, SAI Les Trois Collines de Mougins, APRIL (jusqu'au 30 novembre 2006), Locasic, La France Assurances
	Membre du Conseil de Surveillance	Generali Habitat, SCPI Foncia Pierre Rendement, SCPI Rocher Pierre 1, Foncière des Régions, Foncière des Murs, Foncière Développement Logements
Année 2005	Administrateur	Expert et Finance, Foncière Burho, Generali Gérance, Generali Investissement Sicav, Generali Euro Sept/Dix Ans Sicav, Generali Trésorerie Sicav, GTA du Val d'Oise, La France Assurances, SAI Les Trois Collines de Mougins, April, Locasic
	Membre du Conseil de Surveillance	Generali Habitat, SCPI Foncia Pierre Rendement, SCPI Rocher Pierre Foncière des Régions SA
Mme Anne-Marie de Chalambert		
Année 2008	Président du Conseil de Surveillance	Generali Immobilier Gestion (jusqu'au 12 décembre 2008), Generali Immobilier Conseil (jusqu'au 12 décembre 2008)
	Administrateur	Nexity
	Représentant permanent de Generali IARD, Administrateur	Silic
	Représentant permanent de Generali Vie, Membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Régions SA, Foncière Développement Logements
	Gérant	Generali Carnot SCI (jusqu'au 22 février 2008), Generali Bellefeuilles SCI (jusqu'au 20 février 2008), SCI Generali Le Franklin (jusqu'au 22 février 2008), SCI du 54 avenue Hoche (jusqu'au 30 mai 2008), SCI Lagny-Cuvier-Generali (jusqu'au 30 mai 2008), SCI Espace Seine Generali (jusqu'au 30 mai 2008), SCI Landy-Novatis (jusqu'au 30 mai 2008), SCI Lagny 68/70 Generali (jusqu'au 30 mai 2008), SCI Cogipar (jusqu'au 20 février 2008), SCI Landy-Wilo (jusqu'au 30 mai 2008), SCI Generali Le Jade (jusqu'au 30 mai 2008), SCI GPA Commerce I (jusqu'au 30 mai 2008), SCI GPA Commerce II (co-gérante jusqu'au 20 février 2008), SCI Generali Pierre (jusqu'au 22 février 2008), SCI Generali Pierre Grenier (jusqu'au 22 février 2008), SCI Generali Wagram (jusqu'au 22 février 2008), SCI Generali Pyramides (jusqu'au 22 février 2008), SCI Generali Asnières (jusqu'au 22 février 2008), SCI Immovie (jusqu'au 30 septembre 2008), SCI Generali Réaumur (jusqu'au 30 mai 2008) SCI Le Moncey, SCI Generali logistique
Président	2 ISO, SAS (jusqu'au 26 mai 2008), Suresnes Immobilier SAS (jusqu'au 26 mai 2008), Saint Ouen C1, SAS	
Année 2007	Président du Conseil de Surveillance	Generali Immobilier Gestion, Generali Immobilier Conseil
	Administrateur	Nexity
	Représentant permanent de Generali IARD, Administrateur	Silic

Mandats	Nature	Société
Mme Anne-Marie de Chalambert (suite)		
	Représentant permanent de Generali Vie, Membre de Conseil de Surveillance	Foncière des Régions SA, Foncière Développement Logements
	Gérant	Generali Carnot SCI, Generali Bellefeuilles SCI, SCI Generali Le Franklin, SCI du 54 avenue Hoche, SCI Lagny-Cuvier-Generali, SCI Espace Seine Generali, SCI Landy-Novatis, SCI Lagny 68/70 Generali, SCI Cogipar, Landy-Wilo SCI,
		SCI Generali Le Jade, SCI GPA Commerce I, SCI GPA Commerce II, SCI Generali Pierre, SCI Generali Pierre Grenier, SCI Generali Wagram, SCI Generali Pyramides, SCI Generali Asnières, SCI Immovie, SCI Generali Réaumur, SCI Le Moncey, SARL Generali le Moncey, SCI Generali logistique
	Président	2 ISO, SAS, Suresnes Immobilier SAS, Saint Ouen C1 SAS
Année 2006	Président du Conseil de Surveillance	Generali Immobilier Gestion, Generali Immobilier Conseil
	Administrateur	Nexity
	Représentant permanent de Generali IARD, Administrateur	Silic
	Représentant permanent de Generali Vie, Membre de Conseil de Surveillance	Foncière des Régions SA, Foncière Développement Logements
	Gérant	Generali Le Mondial SCI, Generali Carnot SCI, Generali Bellefeuilles SCI, Generali Le Franklin SCI, SCI du 54 avenue Hoche, SCI avenue de France Generali, SCI Lagny-Cuvier-Generali, SCI Espace Seine Generali, SCI Landy-Novatis, SCI Lagny 68/70 Generali, SCI Cogipar, Landy-Wilo SCI, SCI Generali Le Jade, SCI GPA Commerce I, SCI GPA Commerce II, SCI Generali Pierre, SCI Generali Pierre Grenier, SCI Generali Wagram, SCI Generali Pyramides, SCI Generali Asnières, SCI Immovie, SCI Generali Réaumur, SCI Le Moncey, SARL Generali le Moncey, SCI Generali logistique, SCI Parc logistique Maisonneuve 1, SCI Parc logistique Maisonneuve 2, SCI Parc logistique Maisonneuve 3, SCI Parc logistique Maisonneuve 4, SCI Beaune logistique 1, SARL Maisonneuve Gestion, SARL Beaune logistique gestion
	Président	2 ISO SAS, Suresnes Immobilier SAS , Generali le Dufy SAS
Année 2005	Président Directeur Général	Generali Immobilier Conseil
	Président du Conseil de Surveillance	Generali Immobilier Gestion
	Administrateur	Nexity
	Représentant permanent de Generali Assurances Immobilier, Administrateur	Silic
	Représentant permanent de La Fédération Continentale, Membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Régions SA, Foncière Développement Logements
	Gérant	Generali Optima SCI, Generali Le Mondial SCI, Generali Carnot SCI, Generali Bellefeuilles SCI, Generali Le Franklin SCI, SNC Generali France Trieste et Venise et Compagnie, SCI du 54 avenue Hoche, SCI avenue de France Generali, SCI Lagny-Cuvier-Generali, SCI Espace Seine Generali, SCI Landy-Novatis, SCI Lagny 68/70 Generali, SCI Cogipar, Landy-Wilo SCI, SCI Generali Le Jade, SCI GPA Commerce I, SCI GPA Commerce II, SCI Generali Pierre, SCI Generali Pierre Grenier, SCI Generali Wagram, SCI Generali Pyramides, SCI Generali Asnières, SCI Immovie, SCI Generali Reaumur, SCI Le Moncey, SARL Generali le Moncey

Mandats	Nature	Société
Mme Anne-Marie de Chalambert (suite)		
	Président	2 Iso, SAS, Suresnes Immobilier SAS
	Liquidateur	GIE Generali Immobilier
GMF Vie		
Année 2008	Administrateur	AGSI GIE, AME Réassurance SA, A.R.B.F. SA, Assistance Protection Juridique SA, Azur – GMF Mutuelles d'Assurances Associées SA, Boissy Finances SA, Boissy Actions Américaines Sicav, Boissy Actions France Sicav, Boissy Actions Japonaises Sicav, Boissy Actions Européennes Sicav, Boissy Actions Françaises Sicav, Boissy Horizon Durable Sicav, Boissy Moyen terme Sicav, Boissy Obligations Sicav, Boissy Sécurité Sicav, Cofitem –Cofimur SA, Covea (Société de Groupe d'Assurance Mutuelle), Fidelia Assistance SA, Foncière Malesherbes Courcelles SA, Foncière des 6 ^e et 7 ^e Arrts de Paris SA, GMF Assurances SA La Sauvegarde SA, Téléassurances SA
	Membre du Comité de Surveillance	Covea Finance SAS
	Membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Régions SA, Foncière Développement Logements SCA, Foncière LFPI SAS
	Gérant	Silver Seine 2 (SCI)
Année 2007	Administrateur	AGSI GIE, AME Réassurance SA, A.R.B.F. SA, Assistance Protection Juridique SA, Azur – GMF Mutuelles d'Assurances Associées SA, Azur Patrimoine SA, Boissy Finances SA, Boissy Actions Américaines Sicav, Boissy Actions France Sicav, Boissy Actions Japonaises Sicav, Boissy Actions Européennes Sicav, Boissy Actions Françaises Sicav, Boissy Horizon Durable Sicav, Boissy Moyen Terme Sicav, Boissy Obligations Sicav, Boissy Sécurité Sicav, Cofitem – Cofimur SA, Covea (ste de Groupe d'Assurance Mutuelle), Fidelia Assistance SA Foncière Malesherbes Courcelles SA, Foncière des 6 ^e et 7 ^e Arrts de Paris SA, GMF Assurances SA, La Sauvegarde SA, Téléassurances SA
	Membre du Comité de Surveillance	Covea Finance SAS
	Membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Régions SA, Foncière Développement Logements SCA, Foncière LFPI SAS
Année 2006	Administrateur	AME Réassurance SA, A.R.B.F. SA, Assistance Protection Juridique SA, Boissy Actions Américaines Sicav, Boissy Actions France Sicav, Boissy Actions Japonaises Sicav, Boissy Actions Européennes Sicav, Boissy Actions Françaises Sicav, Boissy Horizon Durable Sicav, Boissy Moyen terme Sicav, Azur – GMF Mutuelles d'Assurances Associées SA, Boissy Obligations Sicav, Boissy Sécurité Sicav, Azur Patrimoine SA, Azur Vie SA, Boissy Finances SA, Cofitem –Cofimur SA, Covea (ste de Groupe d'Assurance Mutuelle), Fidelia Assistance SA, Foncière Malesherbes Courcelles SA, Foncière des 6 ^e et 7 ^e Arrts de Paris SA, GMF Assurances SA, La Sauvegarde SA, Téléassurances SA
	Membre du Comité de Surveillance	Covea Finance SAS
	Membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Régions SA, Foncière Développement Logements SCA
	Membre	Association Gestion Immeubles GMF

Mandats	Nature	Société
GMF Vie (suite)		
Année 2005	Administrateur	AME Réassurance SA, A.R.B.F. SA, Assistance Protection Juridique SA, Azur Actions France Sicav, Azur Assurances IARD SA, Azur GMF Actions Japonaises Sicav, Azur GMF Actions Européennes Sicav, Azur GMF Actions Françaises Sicav, Azur GMF Moyen Terme Sicav, Azur – GMF Mutuelles d'Assurances Associées SA, Azur GMF Obligations Sicav, Azur GMF Sécurité Sicav, Azur Patrimoine SA, Azur Vie SA, Boissy Finances SA, Boissy Gestion SA, Cofitem – Cofimur SA, Covea (ste de Groupe d'Assurance Mutuelle), Fidelity Assistance SA, Foncière Malesherbes Courcelles SA, Foncière des 6 ^e et 7 ^e Arrts de Paris SA, GMF Assurances SA, La Sauvegarde SA, Téléassurances SA
	Membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Régions SA, Foncière Développement Logements SCA
	Membre	Association Gestion Immeubles GMF

M. Bruno Legros, Représentant permanent de GMF VIE

Année 2008	Président Directeur Général	Foncière Malesherbes Courcelles SA
	Administrateur	Grands Millésimes de France SA
	Gérant	Prony Immobilier SARL
	Membre du Comité de Gérance	SCE du Château Beaumont, SCE du Château Beychevelle
	Membre du Conseil de Surveillance	Tokaj Hetszolo SA
	Représentant permanent des Assurances Mutuelles de France, Gérant	Socica SCI
	Représentant permanent de GMF Assurances, Administrateur	ARBF SA, Boissy Finances SA, Boissy Obligations Sicav, Cofitem-Cofimur SA
	Représentant permanent de GMF Vie, Membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Régions SA, Foncière Développement Logements SCA
	Représentant permanent de GMF Vie, Administrateur	Boissy Sécurité Sicav
	Représentant permanent de GMF Vie, Gérant	Silver Seine 2 (SCI)
Année 2007	Président Directeur Général	Foncière Malesherbes Courcelles SA, Sécurité Pierre Investissement SA
	Administrateur	Grands Millésimes de France SA
	Gérant	Prony Immobilier SARL, Prony Pierre 1 SARL
	Membre du Comité de Gérance	SCE du Château Beaumont, SCE du Château Beychevelle
	Membre du Conseil de Surveillance	Tokaj Hetszolo SA
	Représentant permanent des Assurances Mutuelles de France, Gérant	SCI Sécurité Pierre, Socica SCI
	Représentant permanent de GMF Assurances, Administrateur	ARBF SA, Boissy Finances SA, Boissy Obligations Sicav
	Représentant permanent de GMF Vie, Membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Régions SA, Foncière Développement Logements SCA, Foncière LFPI SAS
	Représentant permanent de GMF Vie, Administrateur	Boissy Sécurité Sicav
Année 2006	Président Directeur Général	Foncière Malesherbes Courcelles SA, Sécurité Pierre Investissement SA
	Administrateur	Grands Millésimes de France SA
	Gérant	Prony Immobilier SARL, Prony Pierre 1 SARL

Mandats	Nature	Société
M. Bruno Legros, Représentant permanent de GMF VIE (suite)		
	Membre du Comité de Gérance	SCE du Château Beaumont SCE du Château Beychevelle
	Membre du Conseil de Surveillance	Tokaj Hetszolo
	Représentant permanent d'Azur Vie, Gérant	SCI Sécurité Pierre, Socica SCI
	Représentant permanent de Azur Assurances IARD, Administrateur	Boissy Obligations Sicav, Boissy Finances SA
	Représentant permanent de GMF Assurances, Administrateur	ARBF SA
	Représentant permanent de GMF Vie, Membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Régions SA, Foncière Développement Logements SCA
Année 2005	Président Directeur Général	Foncière Malesherbes Courcelles SA, Sécurité Pierre Investissement SA
	Administrateur	Grands Millésimes de France SA
	Gérant	Prony Immobilier SARL, Prony Pierre 1 SARL
	Membre du Comité de Gérance	SCE du Château Beaumont, SCE du Château Beychevelle
	Membre du Conseil de Surveillance	Tokaj Hetszolo
	Représentant permanent d'Azur Assurances IARD, Administrateur	Azur GMF Obligations SICAV, Boissy Finances SA, SIIC de Paris SA
	Représentant permanent d'Azur Vie, Gérant	SCI Sécurité Pierre, Socica SCI
	Représentant permanent de GMF Assurances, Administrateur	ARBF SA
	Représentant permanent de GMF Vie, Membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Régions SA, Foncière Développement Logements SCA
M. Olivier Piani		
Année 2008	Membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Régions
	Administrateur	Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière
Année 2007	Président	GE Real Estate Europe
	Administrateur	Sophia GE, Garanti Bank (Turquie), Garanti GYO (Turquie)
	Représentant permanent de GE Real Estate Europe, Président	GE Real Estate Investissement, GE Real Estate Investissement France
	Représentant permanent d'ISM sas, Membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Régions
	Membre du Supervisory Director	IMLY
	Membre du Collège de Directeurs	CGW SAS
	Membre du Conseil des Dirigeants « Chief Executive Officer »	General Electric Capital GE Real Estate Europe
Année 2006	Président	GE Real Estate Europe
	Administrateur	Sophia GE
	Membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Régions
	Représentant permanent de General Electric Capital Corporation, au conseil exécutif	ISM
	Représentant permanent de Ge Real Estate Europe, Président	GE Real Estate Investissement, GE Real Estate Investissement France
	Membre du « Supervisory Director »	IMLY BV (société de droit hollandais)
	Membre du Collège de Directeurs	CGW SAS
	Membre du Conseil des Dirigeants « Chief Executive Officer »	General Electric Capital GE Real Estate Europe

Mandats	Nature	Société
M. Olivier Piani (suite)		
Année 2005	Président	GE Real Estate Europe
	Administrateur	Sophia GE
	Représentant permanent de General Electric Capital Corporation, Administrateur	Bail Investissement Foncière
	Représentant permanent de General Electric Capital Corporation au Conseil Exécutif	ISM
	Représentant de GE Real Estate Europe, Président	GE Real Estate Investissement, GE Real Estate Investissement France
	Membre du « Supervisory Board »	IMLY BV (société de droit hollandais)
	Membre du Comité des rémunérations	Bail Investissement Foncière
	Membre du Collège de Directeurs	CGW
	Membre du Conseil des Dirigeants	General Electric Capital
	Chief Executive Officer	GE Real Estate Europe

Predica

Année 2008	Membre du Conseil de Surveillance	CA Private Equity, Foncière des Régions SA, COGEDIM, Foncière Développement Logements, Lion SCPI, Unipierre Assurance, Foncière des Murs, Interfimo, Sopresa
	Administrateur	Altapar (jusqu'au 26/05/2008), Altarea, B. Immobilier, AEW Immo commercial CAAM Convertibles Euroland, Finascente, Galerie Parque Nascente, Gecina, Gondobrico, Sanef, Mezzanis Fund, Parcs GFR, Unimo, E-Predica, Previsio-obsèques
	Censeur	Siparex
Année 2007	Membre du Conseil de Surveillance	CA Private Equity, Foncière des Régions SA, COGEDIM, Foncière Développement Logements, Lion SCPI, Unipierre Assurance, Foncière des Murs, Interfimo, Sopresa
	Administrateur	Altapar, Altarea, B. Immobilier, CAAM Convertibles Euroland, Finascente, Galerie Parque Nascente, Gecina, Gondobrico, Sanef, Mezzanis Fund, Parcs GFR, Unimo
	Censeur	Siparex
Année 2006	Membre du Conseil de Surveillance	CA Private Equity, Foncière des Régions SA, Foncière des Murs, Interfimo
	Administrateur	Parcs GFR, Unimo, Mezzanis Fund
Année 2005	Membre du Conseil de Surveillance	Interfimo, Foncière des Murs, Foncière des Régions SA
	Administrateur	Mezzanis Fund

Mme Françoise Debrus, Représentant permanent de Predica

2005 – 2008	Administrateur	SOCADIF (filiale de la Caisse Régionale de Crédit Agricole de Paris Ile-de-France), SICAV Portfolio Stratégie de CAAM
-------------	----------------	---

M. Pierre Vaquier

Année 2008	Administrateur et Directeur Général	Axa Reim SA
	Membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Régions SA, Sefri Cime Activites Et Services SAS
	Président Directeur Général	Axa Reim France SA
	Président	Colisée Gérance SAS
	Président du Conseil d'Administration	Axa Reim Italia SARL mandat ayant pris fin au cours de l'année 2008, Fdv Venrue (SA luxembourgeoise), Logement Français
	Vice-Président et membre du Conseil de Surveillance	

Mandats	Nature	Société
M. Pierre Vaquier (suite)		
	Représentant permanent de AXA Reim France	AXA REIM SGP SA, AXA Aedificandi Sicav, IPD France SAS
	Membre du Comité de Direction	Axa Suduiraut SAS
	Administrateur	Axa Reim Iberica Spain SA, EIP Luxembourg Management Company SARL (Luxembourgeoise), EOIV Management Company (SA Luxembourgeoise), European Retail Venture (SARL Luxembourgeoise), FDV II Participation Company (SA luxembourgeoise), FDV II Venture (SA luxembourgeoise), Ahorro Familiar (SA espagnole), EIP Participation S1 SARL, EIP Participation S2 SARL, Mercialys SA
	Administrateur, Membre du Comité d'audit et Membre du Comité d'investissement	
Année 2007	Président Directeur Général	Axa Reim France SA
	Directeur Général	Axa Reim SA
	Président	Colisée Gérance SAS,
	Président du Conseil d'Administration	Axa Reim Italia SARL
	Membre du Comité de Direction	Axa Suduiraut SAS
	Administrateur	Axa Reim Iberica Spain SA, EIP Luxembourg Management Company SARL (luxembourgeoise), EOIV Management Company (SA Luxembourgeoise), European Retail Venture (SARL Luxembourgeoise), FDV II Venture (SA luxembourgeoise), Ahorro Familiar (SA espagnole), EIP Participation S1 SARL, EIP Participation S2 SARL, Axa Reim SGP SA, Axa Aedificandi Sicav, IPD France
	Représentant Permanent d'AXA REIM France	
	Administrateur, Membre du Comité d'audit et Membre du Comité d'investissement	Mercialys SA
	Vice Président et Membre du Conseil de Surveillance	Logement Français (SA), SEFRI CIME Activités et Services, Foncière des Régions SA
	Membre du Conseil de Surveillance	
	Président du Conseil	FDV Venture (SA Luxembourgeoise)
	Président du Conseil d'Administration, Membre du Comité des Nominations et Rémunérations, Membre du Comité des Investissements	DOLMEA Real Estate SA (mandat ayant pris fin en cours d'année)
Année 2006	Président Directeur Général	Axa Reim France SA
	Président	Colisée Gérance SAS
	Président du Conseil d'Administration	AXA REIM Italia SARL
	Vice-Président	SAPE (SA à CS)
	Membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Régions
	Administrateur et Directeur Général Délégué	Axa Reim SA
	Administrateur	AXA REIM Portugal (SA portugaise), EIP Luxembourg Management Company, (SARL luxembourgeoise), EOIV Management Company, (SARL luxembourgeoise), Axa Reim Iberica SA, European retail Venture (Sarl luxembourgeoise), IPD France, FDV II Venture (SA luxembourgeoise), Ahorro Familiar (SA espagnole), EIP Participation S1 Sarl, EIP Participation S2 Sarl
	Représentant permanent de la société Axa Reim France	Axa Aedificandi Sicav
	Membre du Comité de Direction	AXA Suduiraut SAS
	Président du Conseil d'Administration, membre du Comité des Nominations et Rémunérations, membre du Comité des Investissements	Dolmea Real Estate SA

Mandats	Nature	Société
M. Pierre Vaquier (suite)		
	Représentant permanent d'Axa France Vie Administrateur, membre du Comité d'audit et membre du Comité des Investissements	Segece (SCS) Mercialys SA
	Censeur	Sefficime
	Président du Conseil	FDV Venture (SA luxembourgeoise)
	Administrateur et Vice-Président	Logement Français SA
Année 2005	Président Directeur Général	Axa Reim France
	Président	Colisée Gérance
	Président du Conseil	FDV Venture (SA luxembourgeoise)
	Membre du Comité de Direction	Axa Cantenac Brown SAS <i>mandat ayant pris fin au cours de l'exercice</i> , Axa Suduiraut
	Administrateur et Directeur Général Délégué Administrateur	Axa Reim EIP Luxembourg Management Company SARL, Bail Investissement SA <i>mandat ayant pris fin au cours de l'exercice</i> , Logement Français SA, EIP Participation S1 SARL, EIP Participation S2 SARL, Ahorro Familiar (SA espagnole), EOIV Management Company SARL, Axa Reim Iberica SA, FDVII Venture (SA luxembourgeoise), EOIV SCA
	Membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Régions
	Représentant permanent de la société Axa Reim France	Axa Aedificandi Sicav
	Représentant permanent d'Axa France Vie Administrateur, Membre du Comité d'audit et Membre du Comité d'investissement	Segece Mercialys SA

M. Philippe Vidal

Année 2008	Membre du Directoire	CIC
	Président et Directeur Général	Banque CIC Est
	Président du Conseil d'Administration	CM-CIC Gestion, Banque CIC (Suisse)
	Membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Régions
	Vice-Président du Conseil d'Administration	CM-CIC BAIL
	Président	SAS Fund Market France
	Administrateur	Saint Gobain PAM, CM-CIC Covered Bonds, CM-CIC Titres, Cigogne Management (société étrangère), Banque Transatlantique Belgium (société étrangère), SNVB Financements (<i>jusqu'au 15/12/2008</i>)
	Représentant de la société ADEPI, Administrateur	ACM Vie SA
	Représentant permanent du CIC, Administrateur	Dubly Douilhet SA
	Représentant permanent de BANQUE CIC Est, Membre du Conseil de Surveillance	CM-CIC Asset Management
	Vice-Président du Conseil d'Administration	Banque de Luxembourg
Année 2007	Membre du Directoire	CIC
	Président et Directeur Général	Banque CIC Est, CIC Banque CIAL (<i>jusqu'au 31/12/07</i>)
	Président du Conseil d'Administration	CM-CIC Gestion, Banque CIC (Suisse), CIAL Invest (<i>jusqu'au 27/03/07</i>), CIC Banque SNVB (<i>jusqu'au 05/12/07</i>)
	Membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Régions
	Vice-Président du Conseil d'Administrateur	CM-CIC Bail
	Président	SAS Fund Market France
	Administrateur	SNVB Financements, Saint Gobain PAM, CM-CIC Covered Bonds, CM-CIC Titres, Cigogne Management (société étrangère), Banque Transatlantique Belgium (société étrangère)

Mandats	Nature	Société
M. Philippe Vidal (suite)		
	Représentant de la société ADEPI, Administrateur	ACM Vie SA
	Représentant permanent du CIC, Administrateur	Dubly Douilhet SA
	Représentant permanent du CIAL, Membre du Conseil de Surveillance	CM-CIC Asset Management (jusqu'au 30/12/2007)
	Vice-Président du Conseil d'Administration	Banque de Luxembourg
Année 2006	Membre du Directoire	CIC
	Président et Directeur Général	CIAL
	Président du Conseil d'Administration	SNVB SA, Cial Invest (ex CIAL Finance), CM-CIC Gestion (24/02/06)
	Administrateur	SNVB Financements, Saint Gobain PAM, CM-CIC Titres, Bank CIAL Schweiz (société étrangère), Cigogne Management (société étrangère), Banque Transatlantique Belgium (société étrangère)
	Représentant permanent de la SNVB, Membre du Comité de Direction	SAS CIC Information (fin 19/05/06)
	Représentant permanent du CIAL, Membre du Conseil de Surveillance	CM-CIC Asset Management
	Représentant permanent du CIC, Administrateur	Dubly Douilhet SA
	Représentant de la société ADEPI, Administrateur	ACM Vie SA
	Représentant permanent de CIAL Invest, Administrateur	Cial Equipement (fin 26/11/2006)
	Membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Régions, Est Gestion (fin 24/02/06)
	Membre du Comité de Direction	SAS SNVB Participations (fin 30/09/2006), SAS Finances et Stratégies (fin 30/09/06)
	Président	Fund Market France SAS
	Vice-Président du Conseil d'Administration	CM-CIC Bail, Banque de Luxembourg
Année 2005	Membre du Directoire	CIC
	Président du Conseil d'Administration	SNVB SA, Cial Invest (ex CIAL Finance)
	Président et Directeur Général	CIAL
	Membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Régions SA, Est Gestion
	Administrateur	SNVB Financements, Saint Gobain PAM, CM-CIC Titres, Cigogne Management Bank, CIAL Schweiz, Banque Transatlantique Belgium
	Membre du Comité de Direction	SNVB Participations, Finances et Stratégies
	Représentant permanent de Cial Finance, Administrateur	Cial Equipement
	Président	Fund Market France SAS
	Vice-Président du Conseil d'Administration	Banque de Luxembourg, CM-CIC Bail
	Représentant de la société ADEPI, Administrateur	ACM Vie SA
	Représentant du CIAL, Membre du Conseil de Surveillance	CM-CIC Asset Management
	Représentant du CIC, Administrateur	Dubly-Douilhet SA
	Représentant de la SNVB, Membre du Comité de Direction	CIC Information SAS

Mandats	Nature	Société
ACM Vie		
Année 2008	Membre du Conseil d'Administration	Serenis Vie SA, Serenis Assurances SA, Suravenir Assurances SA, ACMN IARD SA, ACM GIE, ACM Services SA, Foncière des 6 ^e et 7 ^e arrdts de Paris Partners Assurances
	Membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Murs SCA, Foncière Développement Logements SCA, SCPI Ouest Pierre Investissement, Korian
	Président	Foncière ACM SAS
	Associé Gérant	SCI Socapierre, SCI Val de Parc Strasbourg, SCI Foncière de la Bourse
Année 2007	Membre du Conseil d'Administration	Serenis Vie SA
	Membre du Conseil d'Administration	Serenis Assurances SA, Suravenir Assurances SA, ACM IARD SA, ACM GIE ACM Services SA, Foncière des 6 ^e et 7 ^e arrdts de Paris, Partners Assurances
	Membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Murs SCA, Foncière Développement Logements SCA, SCPI Ouest Pierre Investissement, Korian
	Président	Foncière ACM SAS
	Associé Gérant	SCI Socapierre, SCI Val de Parc Strasbourg, SCI Foncière de la Bourse
Année 2006	Membre du Conseil d'Administration	Serenis Vie SA, Serenis SA, ADS SA, Suravenir Assurances SA, ACMN IARD SA, ACM GIE, ACM Services SA, SIIC de Paris, Foncière des 6 ^e et 7 ^e arrdts de Paris
	Membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Murs SCA, Foncière Développement Logements SCA, SCPI Ouest Pierre Investissement, Korian
	Président	Foncière ACM SAS
	Associé Gérant	SCI Socapierre, SCI Val de Parc Strasbourg, SCI Foncière de la Bourse
Année 2005	Membre du Conseil d'Administration	Serenis Vie SA, Serenis SA, ADS SA, Suravenir Assurances SA, ACM IARD SA, ACM GIE, ACM Services SA
	Membre du Conseil d'Administration	SIIC de Paris, Foncière des 6 ^e et 7 ^e arrdts de Paris
	Membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Murs SCA, Foncière Développement Logements SCA, Scpi Ouest Pierre Investissement, Suren SA
	Président	Foncière ACM SAS
	Associé Gérant	SCI Socapierre, SCI Val De Parc Strasbourg, SCI Foncière de la Bourse

Mme Catherine Allonas, Représentant permanent de ACM Vie

Année 2008	Directeur Général	ACM Vie SAM
	Membre du Conseil d'Administration	SA 174 Près Saint Germain (jusqu'au 21.11.2008)
	Président du Conseil de Surveillance	Foncière Massena SCA
	Représentant permanent des ACM Vie SAM, membre du Conseil d'Administration	GIE ACM, Valinvest Gestion, CIC Tresoricic (depuis le 11.01.2008)
	Représentant permanent des ACM Vie SAM, membre du Conseil de Surveillance	CM-CIC Asset Management
	Représentant permanent des ACM Vie SA, membre du Conseil d'Administration	Serenis Assurances (depuis le 31.12.2007)
Année 2007	Directeur Général	ACM Vie SAM
	Membre du Conseil d'Administration	SA 174 Près Saint Germain
	Président du Conseil de Surveillance	Foncière Massena SCA
	Représentant permanent des ACM Vie SAM, membre du Conseil d'Administration	GIE ACM

Mandats	Nature	Société
Mme Catherine Allonas, Représentant permanent de ACM Vie (suite)		
	Représentant permanent des ACM Vie SAM, membre du Conseil de Surveillance	CM-CIC Asset Management
Année 2006	Directeur Général	ACM Vie SAM
	Membre du Conseil d'Administration	SA 174 Près Saint Germain
	Président du Conseil de Surveillance	Foncière Massena SCA (depuis le 25.10.2006)
	Représentant permanent des ACM Vie SAM, membre du Conseil de Surveillance	CM-CIC Asset Management
Année 2005	NC	

5.3.5. FONCTIONNEMENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Pouvoirs du Conseil de Surveillance (article 14 des statuts)

Pouvoirs généraux

Le Conseil de Surveillance assure en permanence et par tous les moyens appropriés le contrôle de la gestion effectuée par le Directoire. Le Président du Conseil de Surveillance exerce ce contrôle et en rend compte au Conseil de Surveillance. En aucun cas cette surveillance ne peut donner lieu à l'accomplissement d'actes de gestion directement ou indirectement effectués par le Conseil de Surveillance ou ses membres, ni être effectuée dans des conditions qui rendent impossible la gestion par les Directeurs ou dénotent une méfiance qui devrait donner normalement lieu à la révocation des membres du Directoire. Si un différend s'élève à ce sujet entre le Directoire et le Conseil de Surveillance le premier en saisit l'Assemblée qui doit condamner les agissements en cause ou révoquer le ou les Directeurs concernés en précisant le motif de la révocation.

Le Président du Conseil de Surveillance ou ses membres délégués peuvent à tout moment prendre connaissance et copie des documents comptables et les Directeurs Généraux sont tenus de donner les ordres nécessaires à l'exercice de ces prérogatives.

Le déplacement du siège social dans le même département ou dans un département limitrophe peut être décidé par le Conseil de Surveillance sous réserve de ratification de cette décision par la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

Le Conseil de Surveillance peut décider la création en son sein de comités dont il fixe la composition et les attributions et qui exercent leur activité sous sa responsabilité, sans que lesdites attributions puissent avoir pour objet de déléguer à un comité les pouvoirs qui sont attribués au Conseil de Surveillance lui-même par la loi ou les statuts ni pour effet de réduire ou de limiter les pouvoirs du Directoire.

Le Conseil de Surveillance peut conférer à un ou plusieurs de ses membres tous mandats spéciaux pour un ou plusieurs objets déterminés.

Les dispositions des articles L225-86 et suivants du Code de commerce sont applicables aux conventions conclues entre la Société et l'un des membres du Conseil de Surveillance ou Directeurs, directement, ou par personne interposée. Il est interdit aux Directeurs et aux membres du Conseil de Surveillance autres que les personnes morales, de contracter, sous quelque forme que ce soit, des emprunts auprès de la Société, de se faire consentir par elle un découvert, en compte courant ou autrement, ainsi que de faire cautionner ou avaliser par elle leurs engagements envers les tiers.

Conformément à l'article L225-68 du Code de commerce, les cessions d'immeubles par nature, les cessions totales ou partielles de participations, la constitution de sûretés, les cautions, avals et garanties, dès lors que ces opérations excéderont les limites fixées par les autorisations générales que le Conseil de Surveillance pourra accorder au Directoire conformément aux articles R225-53 et R225-54 du Code de Commerce, devront être autorisées préalablement par le Conseil de Surveillance.

Approbation préalable de certaines décisions

I. Préalablement à leur mise en œuvre par le Directoire, le Conseil de Surveillance devra approuver, à la majorité simple des votes, les décisions suivantes :

- (i) Investissement réalisé directement 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, dès lors que la valeur des actifs concernés est supérieure à 100 000 000 € (part du groupe) ;
- (ii) Investissement réalisé directement par la Société ou par l'intermédiaire d'une filiale consolidée par intégration globale, dans des entités non consolidées par intégration globale ou des sociétés dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé, dès lors que le montant des fonds propres investis est supérieur à 30 000 000 €.

II. Préalablement à leur mise en œuvre par le Directoire, le Conseil de Surveillance devra approuver, à la majorité des deux tiers des votes, les décisions suivantes :

- (i) Investissement réalisé directement 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, dès lors que la valeur des actifs concernés est supérieure à 300 000 000 € (part du groupe) ;
- (ii) Investissement réalisé directement par la Société ou par l'intermédiaire d'une filiale consolidée par intégration globale, dans des entités non consolidées par intégration globale ou des sociétés dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé, dès lors que le montant des fonds propres investis est supérieur à 50 000 000 €.
- (iii) Nomination et révocation des Directeurs,
- (iv) Décision relative à la nomination et à la révocation des membres du conseil d'administration de la société Beni Stabili,

- (v) Approbation du budget annuel et du business plan stratégique et leurs avenants significatifs ultérieurs,
- (vi) Proposition de résolutions à l'Assemblée Générale des actionnaires de la Société et exercice de délégations de pouvoirs consenties par l'Assemblée Générale des actionnaires de la Société relativement à l'émission d'actions ou de titres donnant accès au capital social,
- (vii) Proposition de résolutions à l'Assemblée Générale des actionnaires de la Société relatives à tout programme de rachat d'actions,
- (viii) Cessions de toute branche d'activité, toute participation dans toute société ou tout actif, dans chaque cas dès lors que la valeur globale des actifs concernés dépasse 300 000 000 € (à l'exception des opérations intragroupe),
- (ix) Endettement (y compris l'émission d'obligations) ou prise en charge de passifs dès lors, dans chaque cas, que le montant total excède 300 000 000 € (à l'exception des opérations intragroupe),
- (x) Proposition de résolutions à l'Assemblée Générale des actionnaires de la Société relatives à l'émission d'options de souscription ou d'achat d'actions, l'attribution d'actions gratuites ou à d'autres plans au bénéfice des salariés de la Société ou de ses filiales relativement aux actions de la Société,
- (xi) Signature de contrats relatifs à toute fusion, scission ou apport d'actifs, à l'exception des opérations intragroupe ou si les opérations ont été approuvées en application du paragraphe (vi) ci-dessus.

Devoirs des membres du Conseil de Surveillance – Déontologie

Conformément aux dispositions de l'article 1.5 du Règlement Intérieur, les membres du Conseil de Surveillance sont soumis aux obligations et devoirs suivants :

Compétence

Avant d'accepter ses fonctions, chaque membre du Conseil de Surveillance 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.

Détention d'actions

Les actions de la Société détenues par chacun des membres du Conseil de Surveillance 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, les membres du Conseil de Surveillance doivent détenir un minimum d'une (1) action de la Société.

Transparence

Conformément aux dispositions de l'article L621-18-2 du Code monétaire et financier, chaque membre du Conseil est tenu de déclarer à la Société et à l'Autorité des Marchés Financiers les opérations d'acquisition, de cession, de souscription ou d'échange qu'il a réalisées sur les titres de la Société ainsi que sur des instruments financiers qui leur sont liées, dans les cinq jours de négociation qui suivent la réalisation de ladite transaction, dès lors que le montant global des opérations effectuées au cours de l'année civile est supérieur à 5 000 euros.

Par ailleurs, toute convention visée par les dispositions des articles L225-86 du Code de commerce sont soumises aux formalités de communication, d'autorisation et de contrôle prescrites par les articles L225-86 à L225-88 du même code.

Devoir de loyauté

Chacune des personnes participant aux travaux du Conseil de Surveillance, 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 du Conseil, 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) relatif 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.

Devoir de diligence

Chaque membre du Conseil de Surveillance 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.

S'agissant des informations non publiques acquises dans le cadre de ses fonctions, lesquelles sont réputées présenter un caractère confidentiel, chaque membre du Conseil sera astreint au secret professionnel, dépassant la simple obligation de discrétion prévue par l'article L225-37 du Code de commerce, et devra en préserver strictement la confidentialité. Il devra également s'abstenir d'intervenir sur les titres de la Société en application des règles relatives aux opérations d'initiés et d'intervenir sur les titres de sociétés à propos desquelles il dispose, en raison de ses fonctions, d'informations privilégiées.

Réunions du Conseil de Surveillance (article 13 des statuts)

Le Président réunit le Conseil de Surveillance aussi souvent qu'il est nécessaire et au moins une fois chaque trimestre dans les quinze jours qui suivent la remise du rapport périodique du Directoire.

La convocation des membres du Conseil de Surveillance est faite par simple lettre envoyée 15 jours à l'avance. S'il s'agit de réunions périodiques à dates fixes, celles-ci sont fixées en début de chaque année par un calendrier établi par le Conseil de Surveillance et consigné dans le procès-verbal de la réunion qui les fixe. L'établissement de ce calendrier dispense de toute convocation dès lors que ni la date, ni le lieu, ni l'heure prévue pour une réunion ne sont modifiés.

Tout membre du Conseil de Surveillance peut donner mandat, par lettre ou télégramme, courriel ou tout autre document écrit à un autre membre du Conseil de Surveillance de le représenter à une séance du Conseil de Surveillance.

Chaque membre du Conseil de Surveillance ne peut disposer, au cours d'une même séance, que d'une seule des procurations reçues par application de l'alinéa précédent. Ces dispositions sont applicables au représentant permanent d'une personne morale, membre du Conseil de Surveillance.

Le Conseil de Surveillance ne délibère valablement que si la moitié au moins de ses membres sont présents. Les décisions sont prises à la majorité des membres présents

Au 31 décembre 2009, la composition du Directoire de Foncière des Régions est la suivante :

Nom et Prénom	Titre	Date de première nomination	Date de renouvellement	Expiration du mandat en
M. Christophe Kullmann	Président du Directoire	02.10.2001	04.05.2007	2013
M. Olivier Estève	Membre du Directoire	12.04.2005		2011
M. Stefano Vittori	Membre du Directoire	09.03.2009		2013
M. Aldo Mazzocco	Membre du Directoire	04.05.2007		2013
M. Yan Perchet	Membre du Directoire	04.05.2007		2013

5.3.7. CURRICULUM VITAE DES MEMBRES DU DIRECTOIRE

Président du Directoire

Christophe Kullmann

Adresse professionnelle : 30 Avenue Kléber – 75116 Paris

Christophe Kullmann est président du Directoire de Foncière des Régions depuis 2001. Il est notamment à l'origine du développement de Foncière des Régions, première foncière Bureaux en Europe avec un patrimoine immobilier de 9,3 milliards d'euros (part du groupe) au 31 décembre 2009.

Agé de 44 ans, Christophe Kullmann a effectué l'ensemble de sa carrière dans le secteur immobilier.

Il a notamment assuré la direction financière d'Immobilière Batibail, foncière cotée, de 1992 jusqu'à sa fusion en 1999 avec la foncière Gécina, dont il prend la direction financière.

ou représentés, à l'exception de l'adoption de certaines décisions qui nécessitent la majorité des deux tiers.

En cas de partage des voix, celle du Président ou du Vice-Président, présidant la séance, est prépondérante.

5.3.6. DIRECTION DE LA SOCIÉTÉ (ARTICLE 11 DES STATUTS)

La Société est dirigée par un Directoire composé d'un maximum de sept (7) membres choisis ou non parmi les actionnaires et désignés par le Conseil de Surveillance qui exercera le contrôle du Directoire conformément à la loi et aux stipulations statutaires.

En 2000, il rejoint Batipart, holding familial de Charles Ruggieri, président-fondateur de Foncière des Régions en tant que secrétaire général.

Membres du Directoire

Olivier Estève

Adresse professionnelle : 30 Avenue Kléber – 75116 Paris

Olivier Estève, né le 18 septembre 1964, est diplômé de l'Ecole Spéciale des Travaux Publics (ESTP). Entre 1990 et 2001, Olivier Estève a occupé divers postes au sein du Groupe Bouygues : responsable commercial puis directeur du développement de la filiale d'entreprise générale SB-Ballestrero. Olivier Estève est entré dans le Groupe Foncière des Régions septembre 2002. Après avoir occupé le poste de Directeur Immobilier en charge des Grands Projets de Développement Tertiaire, il est aujourd'hui Directeur Général en charge de l'activité Bureaux. Il est membre du Directoire de Foncière des Régions depuis avril 2005.

Stefano Vittori

Adresse professionnelle : rue Piemonte n. 38 – 00187 Rome – Italie

Stefano Vittori est depuis 2001, Directeur des ressources humaines et des affaires juridique et corporate et responsable de la business unit « Dynamic Portfolio » de Beni Stabili. Il a été responsable des affaires corporate et contrat chez Aeroporti di Roma SpA, et Responsable des appels d'offres et contrats chez Servizi Tecnici SpA.

Aldo Mazzocco

Adresse professionnelle : rue Piemonte n. 38 – 00187 Rome – Italie

Aldo Mazzocco est né le 2 septembre 1961. 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.

Yan Perchet

Adresse professionnelle : 30 Avenue Kléber – 75116 Paris

Yan Perchet, né le 13 août 1953, est ingénieur de l'Ecole Centrale de Paris et architecte DPLG. En poste à la banque d'affaires Lazard Frères de 1994 à 2005, dont il était associé-gérant depuis 1998, Yan Perchet a une parfaite connaissance du monde de l'immobilier : il est en effet intervenu dans de nombreuses opérations financières ayant notamment pour cadre les sociétés immobilières cotées.

Depuis mai 2005, Yan Perchet a rejoint le Groupe Foncière des Régions en qualité de Président Exécutif de Foncière des Murs.

5.3.8. MANDATS EXERCÉS PAR LES MEMBRES DU DIRECTOIRE AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES (À LA CONNAISSANCE DE LA SOCIÉTÉ)

Il vous est présenté ci-après, année par année, la liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés par chacun des membres du Directoire, sur la période 2005 - 2008. La liste de leurs mandats et fonctions exercés au cours de l'exercice 2009 est reproduite dans le rapport de gestion du Directoire.

Président du Directoire

Mandats	Nature	Société
Christophe Kullmann		
Année 2008	Président du Directoire	Foncière des Régions SA
	Président du Conseil de Surveillance	Foncière des Murs SCA
	Membre du Conseil de Surveillance	Foncière Europe Logistique SCA, Foncière Développement Logements SCA, Altarea SCA
	Président	FDR 1 SAS jusqu'au 31/10/2008, FDR 2 SAS, FDR 3 SAS
	Administrateur	Batipart SA, GFR Property SAS, Beni Stabili SpA (société de droit italien), Parcs GFR SA jusqu'au 12/02/2008, Altapar SAS jusqu'au 26/05/2008
	Administrateur délégué	Immobilière Batibail Benelux SA (société de droit belge)
	Gérant	GFR Kléber SARL, FDR 5 EURL jusqu'au 02/05/2008
	Représentant permanent de Foncière des Régions, Administrateur	Primabail SA
	Représentant permanent de Parcs GFR, Administrateur	BP 3000 SA

Mandats	Nature	Société
Christophe Kullmann (suite)		
	Représentant légal de Foncière des Régions, Président	Urbis Park SAS, GFR Externalisation SAS, GFR Blériot SAS, SAS Bossuet SAS Coëtlosquet, SAS Quai De Dion Bouton, Technical SAS, SAS Bilezy <i>jusqu'au 04/11/2008</i> , SAS Birena <i>jusqu'au 04/11/2008</i>
	Représentant légal de Foncière des Régions, Gérant	SCI Esplanade Belvédère II, SCI Esplanade Belvédère III, SCI Mareville 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, SCI Toulouse Blagnac
	Représentant légal de Foncière des Régions, elle-même Président de GFR Blériot, Gérant	SCI 15 rue des Cuirassiers, SCI du 20 avenue Frédéric Mistral, SCI 288 rue Duguesclin, SCI du 1 rue de Verdun
	Représentant permanent de Foncière des Régions, Administrateur	FSIF (syndicat professionnel)
Année 2007	Président du Directoire	Foncière des Régions SA
	Président du Conseil d'Administration	Beni Stabili
	Président du Conseil de Surveillance	Foncière des Murs SCA, Foncière Europe Logistique SCA, Foncière Développement Logements SCA
	Président	FDR 1 SAS, FDR 2 SAS, FDR 3 SAS
	Administrateur délégué	Immobilière Batibail Benelux SA (société de droit belge)
	Gérant	GFR Kléber SARL, FDR 5 EURL
	Administrateur	Batipart SA, Parcs GFR SA, ALTAPAR SAS, Altarea SA
	Représentant permanent de Foncière des Régions, Administrateur	Primabail SA
	Représentant permanent de Parcs GFR, Administrateur	BP 3000 SA
	Représentant légal de Foncière des Régions, Président	GFR Externalisation SAS, GFR Blériot SAS, SAS Bossuet, SAS Coëtlosquet, SAS Bilezy, SAS Birena, SAS Quai de Dion Bouton, Technical SAS
	Représentant légal de Foncière des Régions, Gérant	SCI Esplanade Belvédère II, SCI Esplanade Belvédère III, SCI Mareville, 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, SCI Toulouse Blagnac
	Représentant légal de Foncière des Régions, elle-même Président de GFR Blériot, Gérant	SCI du 20 Avenue Frédéric Mistral, SCI 15 rue des Cuirassiers, SCI 288 rue Duguesclin, SCI du 1 rue de Verdun
	Représentant permanent de Foncière des Régions, Administrateur	FSIF (syndicat professionnel)
Année 2006	Président du Directoire	Foncière des Régions
	Président	GFR Services SAS
	Président du Conseil d'Administration	Immobilière Batibail Benelux SA, Bail Investissement Foncière (<i>jusqu'au 23.10.2006</i>)
	Président du Conseil de Surveillance	Foncière des Murs SCA
	Membre du Conseil de Surveillance	Foncière Développement Logements SCA
	Gérant	FDR Deutschland SARL, GFR Kléber SARL
	Administrateur	Batipart SA, Parcs GFR SA, Altapar SAS, Altarea SAS

Mandats	Nature	Société
Christophe Kullmann (suite)		
	Représentant légal de Foncière des Régions, Président	GFR Externalisation SAS, GFR Blériot SAS, GFR Services Management SAS, SAS Bossuet, SAS Coëtlosquet, Bilezy SAS, Birena SAS, Parc Saint Witz SAS, SAS Quai de Dion Bouton, Saint Martin de Crau Logistique Technical SAS
	Représentant légal de Parcs GFR, Administrateur	BP 3000 SA
	Représentant légal de Foncière des Régions, Gérant	Gespar SC, Parking de la Comédie SNC, Parking de la Gare Charles De Gaulle SNC, SCI Esplanade Belvédère II, SCI Esplanade Belvédère III, SCI Mareville, SCI Raphaël, SCI du 32/50 rue Parmentier, Immoporta SCI, SCI Le Ponant 1986, SCI Marceau Béthunes, SCI Marceau Pomponne, SCI Omega A, SCI Omega C, SCI Ruhl Côte d'azur, SCI Tostel, SCI Toulouse Blagnac, SCI Triname, SCI Portostel, SCI 9 rue du Pech
	Représentant légal de Foncière des Régions, Administrateur	Primabail SA
	Représentant légal de Foncière des Régions, elle-même Président de GFR Blériot, Gérant	SCI du 20 Avenue Frédéric Mistral, SCI 15 rue des Cuirassiers, SCI 288 rue Duguesclin, SCI du 1 rue de Verdun
	Représentant légal de Foncière des Régions, elle-même représentant de GFR Services Management, Président	ADDVIM Asset Management, ADDVIM Credit Bail Management
	Représentant légal de Foncière des Régions, elle-même représentant de GFR Services Management, Gérant	Société Immobilière Pantin Bobigny
	Représentant permanent de Foncière des Régions, Administrateur	FSIF (syndicat professionnel)
Année 2005	Président du Conseil d'Administration	Immobilière Batibail Benelux SA, Batisica SA, Sovaklé SA
	Président du Directoire	Foncière des Régions
	Membre du Conseil de Surveillance	Foncière Développement Logements
	Président du Conseil de Surveillance	Foncière des Murs SCA
	Administrateur	Batipart SA
	Représentant légal de Foncière des Régions, Président	GFR Services SAS, GFR Externalisation SAS, Parcs GFR SAS, GFR Blériot SAS, Addvim Services Management, SAS Bossuet SAS Coëtlosquet, FDL Gestion
	Représentant légal de Foncière des Régions, Président de FDL Gestion, Gérant Commandité	Foncière Développement Logement
	Représentant légal de Foncière des Régions, Gérant	SCI Maréville, SCI Esplanade Belvédère II, SCI Esplanade Belvédère III Parking de la Gare Charles de Gaulle SNC, Parking de la Comédie, SNC, Gespar, SCI FonMur, SCI Raphaël
	Représentant légal de Foncière des Régions, elle-même Président de GFR Blériot SAS, Gérant	SCI du 288 rue Duguesclin, SCI du 20 avenue Frédéric Mistral, SCI du 15 rue des Cuirassiers, SCI du 1 rue de Verdun
	Représentant légal de Foncière des Régions, elle-même représentant de Addvim Services Management, Président	Addvim Asset Management, Addvim Crédit-bail Management
	Représentant légal de Foncière des Régions, Administrateur	Bail Investissement Foncière, Primabail
	Gérant	FDR Deutschland

Membres du Directoire

Mandats	Nature	Société
Olivier Estève		
Année 2008	Membre du Directoire	Foncière des Régions SA
	Président	FDR 8 SAS Urbis Park SAS <i>jusqu'au 08/04/2008</i> Foncière des Régions Développement SAS <i>jusqu'au 17/10/2008</i>
	Président Directeur Général	Parcs GFR <i>jusqu'au 08/04/2008</i>
	Administrateur	Parcs GFR SA, BP 3000 SA, Beni Stabili SpA (société de droit italien), Ulysse Trefonds SA (société de droit belge)
	Administrateur délégué	Immobilière Batibail Benelux SA (société de droit belge)
	Représentant Permanent de Foncière des Régions, Administrateur	Altapar SA <i>jusqu'au 26/05/2008</i>
	Représentant Permanent de Foncière des Régions, Membre du Conseil de Surveillance	Foncière Europe Logistique SCA, Altea SA
	Représentant légal de la société Parcs GFR, Président	Société du Parc Trinité d'Estienne d'Orves SAS <i>jusqu'au 26/05/2008</i>
	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, BGA Transactions SARL, Akama SARL, Bionne SARL, FR Immo SARL, Fédération EURL, Foncière Electimmo SARL, Foncière Margaux SARL, SARL du 23/37 rue Diderot, SARL du 174 avenue 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 Est SARL, Telimob Nord SARL, Telimob Ouest SARL, Telimob Paca SARL, Telimob Paris SARL, Telimob Pivot SARL, Telimob Rhône Alpes SARL, Telimob Sud Ouest SARL, FDR Logements EURL <i>jusqu'au 20/05/2008</i> , SARL du 96 avenue de Prades <i>jusqu'au 15/02/2008</i> ,
	Représentant légal de la société GFR Ravinelle, Gérant	SCI du 21 rue de la Ravinelle
	Représentant légal de Fédération, Gérant	Federimmo (SCI)
	Représentant légal de Telimob Est SARL, Gérant	Telimob Est SNC
	Représentant légal de Telimob Nord SARL, Gérant	Telimob Nord SNC
	Représentant légal de Telimob Ouest SARL, Gérant	Telimob Ouest SNC
	Représentant légal de Telimob Paca SARL, Gérant	Telimob Paca SNC
	Représentant légal de Telimob Paris SARL, Gérant	Telimob Paris SNC, Telimob Transactions SNC
	Représentant légal de Telimob Rhône Alpes SARL, Gérant	Telimob Rhône Alpes SNC
	Représentant légal de Telimob Sud Ouest SARL, Gérant	Telimob Sud Ouest 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 2 du 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 la Pucelle, SCI du 57 rue Bersot, SCI du 8 rue de Bouteville, SCI du 3 à 5 quai de Dion Bouton (<i>jusqu'au 15/02/2008</i>), SCI du 1, rue de Châteaudun, SCI du 57/59 rue du Commandant René

Mandats	Nature	Société
Olivier Estève (suite)		
		Mouchotte, SCI du 21 rue de la Croix d'Auyot, SCI du 9, rue des Cuirassiers, SCI du 2/14 rue E. Guoin, SCI du 35/37 rue Louis Guérin, SCI du 45/53 avenue Paul Doumer (jusqu'au 18/03/2008), SCI du 83 rue Kœchlin (jusqu'au 18/03/2008), SCI du 2 rue de l'III, SCI du 13 rue J. Monod, SCI du 4 rue Isaac Newton, SCI du 8, rue M. Paul, SCI du 40 rue Jean Jacques Rousseau, SCI du 70 rue Jean Jacques Rousseau, SCI du 2 rue de Verdun
	Représentant légal de la société SCI Euromarseille 2, Co-Gérant	SCI Euromarseille PK, SCI Euromarseille M, SCI Euromarseille H
	Représentant légal de la société SCI Euromarseille 2, Co-Gérant	SCI Euromarseille BL, SCI Euromarseille BI, SCI Euromarseille BH
	Représentant légal de la société Parcs GFR, Gérant	Gespar (SC) jusqu'au 08/04/2008, Parking de la Comédie (SNC) jusqu'au 08/04/2008, Parking de la Gare Charles de Gaulle (SNC) jusqu'au 08/04/2008
	Représentant légal de la société AKAMA, Gérant	SNC Late, SNC Caudron, SNC Latécoère, SNC Cortone
Année 2007	Président Directeur Général	Parcs GFR
	Président	BGA, BP 3000, Urbis Park, FDR 8
	Membre du Directoire	Foncière des Régions
	Représentant Permanent de Foncière des Régions, Administrateur	Altapar, Altaera
	Représentant Permanent de Foncière des Régions, Membre du Conseil de Surveillance	Foncière Europe Logistique SCA
	Administrateur	Ulysse Tréfonds SA (société de droit belge)
	Administrateur délégué	Immobilière Batibail Benelux SA (société de droit belge)
	Représentant légal de la société Parcs GFR, Président	Société du Parc Trinité d'Estienne d'Orves
	Gérant	Euromarseille Invest EURL, SCI Euromarseille 1, SCI Euromarseille 2, FDR 4 EURL, FDR 6 EURL, FDR 7 EURL, FDR Logements EURL, BGA Transactions SARL, Bionne SARL, FR Immo SARL, Fédération EURL, Foncière Electimmo SARL, Foncière Margaux SARL, SARL du 24 avenue de la Marne, SARL du 23/37 rue Diderot, SARL du 96 avenue de Prades, SARL du 174 Avenue 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 Est SARL, Telimob Nord SARL, Telimob Ouest SARL, Telimob PACA SARL, Telimob Paris SARL, Telimob Rhône-Alpes SARL, Telimob Sud-Ouest SARL, Telimob Pivot SARL
	Représentant légal de Fédération, Gérant	Federimmo
	Représentant légal de Telimob Est SARL, Gérant	Telimob Est SNC
	Représentant légal de Telimob Nord SARL, Gérant	Telimob Nord SNC
	Représentant légal de Telimob Ouest SARL, Gérant	Telimob Ouest SNC
	Représentant légal de Telimob Paca SARL, Gérant	Telimob Paca SNC
	Représentant légal de Telimob Paris, SARL, Gérant	Telimob Paris SNC Telimob Transactions SNC
	Représentant légal de Telimob Rhône Alpes SARL, Gérant	Telimob Rhône Alpes SNC
	Représentant légal de Telimob Sud Ouest SARL, Gérant	Telimob Sud Ouest SNC

Mandats	Nature	Société
Olivier Estève (suite)		
	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 23/31 avenue Chantemerle, SCI du 1630 avenue de la Croix Rouge, SCI du 45/53 avenue Paul Doumer, SCI du 32, avenue P. Grenier, SCI du 20 avenue Victor Hugo, SCI du 19b avenue de la Révolution, SCI du 11 avenue de Sully, SCI du 47 avenue Saint Mesmin, SCI 2 du 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 la Pucelle, SCI du 57 rue Bersot, SCI du 8 rue de Bouteville, SCI du 3 à 5 quai de Dion Bouton, SCI du 1, rue de Chateaudun, SCI du 57/59 rue du Commandant René Mouchotte, SCI du 21 rue de la Croix d'Auyot, SCI du 9, rue des Cuirassiers, SCI du 2/14 rue E. Gouin, SCI du 35/37 rue Louis Guérin, SCI du 2 rue de l'III, SCI du 83 rue Kœchlin, SCI du 2, rue Lamartine, SCI du 10 rue des Malines, SCI du 13 rue J. Monod, SCI du 4 rue Isaac Newton, SCI du 8, rue M. Paul, SCI du 40, rue Jean Jacques Rousseau, SCI du 70, rue Jean Jacques Rousseau, SCI du 45, rue Stendhal, SCI du 2, rue de Verdun
	Représentant légal de la société SCI Euromarseille 2, Co-Gérant	SCI Euromarseille PK, SCI Euromarseille M, SCI Euromarseille H
	Représentant légal de la société SCI Euromarseille 1, Co-Gérant	SCI Euromarseille BL, SCI Euromarseille BI, SCI Euromarseille BH
	Représentant légal de la société Parcs GFR, Gérant	Gespar (SC), Parking de la Comédie (SNC), Parking de la Gare Charles de Gaulle (SNC)
Année 2006	Président Directeur Général	Parcs GFR
	Président	BGA, BP 3000, Urbis Park
	Membre du Directoire	Foncière des Régions
	Représentant Permanent de Foncière des Régions, Administrateur	Bail Investissement Foncière (jusqu'au 23.10.06), Altapar, Altarea
	Administrateur	GFR Services Management, Immobilière Batibail Benelux
	Directeur Général	Addvim Asset Management
	Représentant légal de la société Parcs GFR, Président	Société du Parc Trinité d'Estienne d'Orves
	Gérant	BGA Transactions, Bionne, FR Immo Fédération
		Foncière Electimmo, Foncière Margaux, SARL du 24 avenue de la Marne, SARL du 23/37 rue Diderot, SARL du 96 avenue de Prades, SARL du 174 Avenue 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 Est SARL, Telimob Nord SARL, Telimob Ouest SARL, Telimob PACA SARL, Telimob Paris SARL, Telimob Rhône-Alpes, Telimob Sud-Ouest, Telimob Pivot SARL
	Représentant légal de Fédération, Gérant	Federimmo
	Représentant légal de Telimob Est SARL, Gérant	Telimob Est SNC
	Représentant légal de Telimob Nord SARL, Gérant	Telimob Nord SNC
	Représentant légal de Telimob Ouest SARL, Gérant	Telimob Ouest SNC
	Représentant légal de Telimob Paca SARL, Gérant	Telimob Paca SNC
	Représentant légal de Telimob Paris, SARL, Gérant	Telimob Paris SNC, Telimob Transactions SNC

Mandats	Nature	Société
Olivier Estève (suite)		
	Représentant légal de Telimob Rhône Alpes SARL, Gérant	Telimob Rhône Alpes SNC
	Représentant légal de Telimob Sud Ouest SARL, Gérant	Telimob Sud Ouest 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 23/31 avenue Chantemerle, SCI du 1630 avenue de la Croix Rouge, SCI du 45/53 avenue Paul Doumer, SCI du 32, avenue P. Grenier, SCI du 20 avenue Victor Hugo, SCI du 19b avenue de la Révolution, SCI du 11 avenue de Sully, SCI du 47 avenue Saint Mesmin, SCI du 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 la Pucelle, SCI du 57 rue Bersot, SCI du 8 rue de Bouteville, SCI du 3 à 5 quai de Dion Bouton SCI du 1, rue de Châteaudun, SCI du 57/59 rue du Commandant René Mouchotte, SCI du 21 rue de la Croix d'Auyot, SCI du 9, rue des Cuirassiers, SCI du 2/14 rue E. Gouin, SCI du 35/37 rue Louis Guérin, SCI du 2 rue de l'III, SCI du 83 rue Kœchlin, SCI du 2, rue Lamartine, SCI du 10 rue des Malines, SCI du 13 rue J. Monod, SCI du 4 rue Isaac Newton, SCI du 8, rue M. Paul, SCI du 40, rue Jean Jacques Rousseau, SCI du 70, rue Jean Jacques Rousseau, SCI du 45, rue Stendhal, SCI du 2, rue de Verdun,
Année 2005	Membre du Directoire	Foncière des Régions
	Directeur Général	Addvim Asset Management
	Administrateur	Sovaklé, Addvim Services Management
	Président	BGA
	Gérant	BGA Transactions, Palmer Immo, SARL du 23/37 rue Diderot, Foncière Margaux, SARL du 106/110 rue des Troènes, SARL du 11 rue Victor Leroy, SARL du 25-27 quai Félix Faure, SARL du 174 avenue de la République, SARL du 24 avenue de la Marne, SARL du 2 rue Saint Charles, SARL du 96 avenue de Prades, Bionne, FR Immo, Fédération, Telimob Est SARL, Telimob Nord SARL, Telimob Ouest SARL, Telimob PACA SARL, Telimob Paris SARL, Telimob Rhône-Alpes SARL, Telimob Sud-Ouest SARL, Telimob pivot SARL, Foncière Electimmo
	Gérant de Foncière Electimmo, société elle-même Gérante	SCI du 9, rue des Cuirassiers, SCI du 2, rue Lamartine, SCI du 35/37, rue Louis Guérin, SCI du 45, rue Stendhal, SCI du 8, rue de Bouteville, SCI du 2/14 rue E. Gouin, SCI du 10 bis et 11 à 13 Allée des Tanneurs, SCI du 11, avenue de Sully, SCI du 47, avenue Saint-Mesmin, SCI du 8, rue M. Paul, SCI du 1, rue de Chateaudun, SCI du 19B, avenue de la Révolution, SCI du 1630, avenue de la Croix Rouge, SCI du 2, rue de Verdun, SCI du 125, avenue Brancolar, SCI du 682, cours de la Libération, SCI du 4 rue I. Newton, SCI du 13 rue J. Monod, SCI du 8/10 Promenade du Fort, SCI du 2 rue de l'III, SCI du 83 rue Kœchlin, SCI du 20 avenue Victor Hugo, SCI du 2 bd du Docteur Cattenoz, SCI du 21 rue de la Croix d'Auyot, SCI du 57 rue Bersot, SCI du 70 rue Jean-Jacques Rousseau, SCI du 3 à 5 quai de Dion Bouton, SCI du 45/53 avenue Paul Doumer, SCI du 46 boulevard Saint-Antoine, SCI du 32, avenue P. Grenier, SCI du 57/59 rue du Commandant René Mouchotte, SCI du 10 rue des Malines, SCI du 40, rue Jean Jacques Rousseau, SCI du 23/31 avenue de Chantemerle, SCI du 3, place A. Chaussy, SCI la Pucelle

Mandats	Nature	Société
Olivier Estève (suite)		
	Représentant légal de Telimob Est SARL, Gérant	Telimob Est SNC
	Représentant légal de Telimob Nord SARL, Gérant	Telimob Nord SNC
	Représentant légal de Telimob Ouest SARL, Gérant	Telimob Ouest SNC
	Représentant légal de Telimob Paca SARL, Gérant	Telimob Paca SNC
	Représentant légal de Telimob Paris, SARL, Gérant	Telimob Paris SNC, Telimob Transactions SNC
	Représentant légal de Telimob Rhône Alpes SARL, Gérant	Telimob Rhône Alpes SNC
	Représentant légal de Telimob Sud Ouest SARL, Gérant	Telimob Sud Ouest SNC
	Gérant de Fédération, société elle-même Gérante	Federimmo
Aldo Mazzocco		
Année 2008	Administrateur délégué	Beni Stabili SpA
	Administrateur	Beni Stabili Gestioni SpA SGR, IM.SER Srl., Beni Stabili Development, Milano Greenway SpA, Assonime, Assoimmobiliare, Bocconi University, Advisory Group, Venezia Architecture University Advisory Group
	Membre du Directoire	Foncière des Régions SA
Année 2007	Administrateur délégué	Beni Stabili SpA
	Administrateur	Beni Stabili Gestioni SpA SGR, IM.SER SpA, Beni Stabili Development Milano, Greenway SpA, Telogono Srl (en liquidation), Assonime, Assoimmobiliare, Bocconi University Advisory Group, Venezia Architecture University Advisory Group
	Membre du Directoire	Foncière des Régions
Année 2006	Administrateur délégué	Beni Stabili SpA
	Administrateur	Beni Stabili Gestioni SpA SGR, IM.SER SpA, Telogono Srl (en liquidation), Assoimmobiliare, Bocconi University Advisory Group, Venezia Architecture, University Advisory Group
Année 2005	Administrateur délégué	Beni Stabili SpA
	Administrateur	Beni Stabili Gestioni SpA SGR, IM.SER SpA, Milano Zerotre Srl, Bocconi University Advisory Group, Venezia Architecture University Advisory Group
Yan Perchet		
Année 2008	Membre du Directoire	Foncière des Régions SA
	Président Directeur Général	Primabail SA
	Président du Conseil de Surveillance	Foncière Europe Logistique SCA
	Président du Conseil d'Administration	Parcs GFR SA
	Président	FDM Gestion SAS, Foncière Ulysse SAS, FDM 1 SAS, FDM 2 SAS, Milauma SAS, BP 3000 SA
	Administrateur	Beni Stabili Hotel SA (société de droit luxembourgeois), Financière du Dôme, Beni Stabili SpA (société de droit italien), Beni Stabili Gestioni SpA SGR (société de droit italien)
	Gérant	Foncière Manon SARL, Loire SARL, Société Foncière de Santé SARL, Medi 5000 SARL, Murdelux SARL (société de droit luxembourgeois), Nursinglux SARL (société de droit luxembourgeois)

Mandats	Nature	Société
Yan Perchet (suite)		
	Représentant légal de FDM Gestion, Gérant Commandité	Foncière des Murs SCA
	Représentant légal de FDM Gestion, Gérant Commandité de Foncière des Murs, société elle-même Gérante	SCI Pontlieue Tironneau, SCI Castel Immo, SCI Actifoncier, SCI de la Noue, SCI Saint Mandrier, Foncière Otello SNC, Fonciage SCI, SNC Hôtel 37 place René Clair, Société Nouvelle Lacépède, Société Civile Immobilière des 105 et 107 avenue Victor Hugo à Boulogne, SCI Nouvelle Victor Hugo, SCI Mamilau
	Représentant légal de FDM Gestion, Gérant Commandité de Foncière des Murs, Gérant de Fonciage, elle-même Gérante	SCI Les Mimosas, SCI Kérinou, SCI Prestige Hôtel Marcq en Barœul, SCI Prestige Hôtel Le Chesnay, SCI Prestige Hôtel Fréjus
	Représentant permanent de la Financière du Dôme au Conseil	Consortium Foncier du Dôme
	Administrateur	Ulysse Belgique SA, Foncière Gand Centre SA, Foncière Antwerp Centre SA, Foncière Bruxelles Expo Atomium SA, Foncière Bruxelles Sainte Catherine SA, Foncière Gand Cathédrale SA, Foncière Gand Opéra SA, Foncière IB Bruges Centre SA, Foncière IB Bruxelles Aéroport SA, Foncière IB Bruxelles Grand Place SA, Foncière NO Bruges Centre SA, Foncière NO Bruxelles Aéroport SA, Foncière NO Bruxelles Grand Place SA, Foncière IGK SA, Foncière Vielsam SA, Sunaquapark Oostduinkerke SA, Foncière Kempense Meren SA
Année 2007	Membre du Directoire	Foncière des Régions SA
	Président	FDM Gestion SAS, Foncière Ulysse SAS, FDM 1 SAS, FDM 2 SAS, Milauma SAS
	Administrateur	Primabail SA, Beni Stabili Hotel SA (société de droit luxembourgeois), Financière du Dôme, Beni Stabili SpA (société de droit italien)
	Gérant	Foncière Manon SARL, Loire SARL, Société Foncière de Santé SARL, Medi 5000 SARL, Murdelux SARL (société de droit luxembourgeois), Nursinglux SARL (société de droit luxembourgeois)
	Représentant légal de FDM Gestion, Gérant Commandité	Foncière des Murs SCA
	Représentant légal de FDM Gestion, Gérant Commandité de Foncière des Murs, société elle-même Gérante	SCI Pontlieue Tironneau, SCI Castel Immo, SCI Actifoncier, SCI de la Noue, SCI Saint Mandrier, Foncière Otello SNC, Fonciage SCI, SNC Hôtel 37 place René Clair, Société Nouvelle Lacépède, Société Civile Immobilière des 105 et 107 avenue Victor Hugo à Boulogne, SCI Nouvelle Victor Hugo, SCI Mamilau
	Représentant légal de FDM Gestion, Gérant Commandité de Foncière des Murs, Gérant de Fonciage, elle-même Gérante	SCI Les Mimosas, SCI Kérinou, SCI Prestige Hôtel Marcq en Barœul, SCI Prestige Hôtel Le Chesnay, SCI Prestige Hôtel Fréjus
	Associé-Gérant	Partena SAS
	Représentant permanent de la Financière du Dôme au Conseil	Consortium Foncier du Dôme
	Administrateur	Ulysse Belgique SA, Foncière Gand Centre SA, Foncière Antwerp Centre SA, Foncière Bruxelles Expo Atomium SA, Foncière Bruxelles Sainte Catherine SA, Foncière Gand Cathédrale SA, Foncière Gand Opéra SA, Foncière IB Bruges Centre SA, Foncière IB Bruxelles Aéroport SA, Foncière IB Bruxelles Grand Place SA, Foncière NO Bruges Centre SA, Foncière NO Bruxelles Aéroport SA, Foncière NO Bruxelles Grand Place SA, Foncière IGK SA

Mandats	Nature	Société
Yan Perchet (suite)		
Année 2006	Président	FDM Gestion, Foncière Ulysse
	Membre du Directoire	Foncière des Régions (jusqu'au 21/01/06)
	Administrateur	Primabail
	Gérant	Foncière Hattingen, Loire
	Représentant légal de FDM Gestion, Gérant Commandité	Foncière des Murs
	Représentant légal de FDM Gestion, Gérant Commandité de Foncière des Murs, société elle-même Gérante	SCI Pontlieue Tironneau, SCI Castel Immo, SCI Actifoncier, SCI de la Noue, SCI Saint Mandrier, Foncière Otello, Fonciage, SNC Hôtel 37 place René Clair
	Représentant légal de FDM Gestion, Gérant Commandité de Foncière des Murs, Gérant de Fonciage, elle-même Gérante	SCI Les Mimosas, SCI Kérinou, SCI Prestige Hôtel Marcq en Barœul, SCI Prestige Hôtel Le Chesnay, SCI Prestige Hôtel Fréjus
	Directeur Général	Addvim Crédit-bail Management
	Associé-Gérant	Partena SCS
	Administrateur	Financière du Dôme
	Représentant permanent de la Financière du Dôme au Conseil	Consortium Foncier du Dôme
	Administrateur	Ulysse Belgique SA, Foncière Gand Centre SA, Foncière Antwerp Centre, Foncière Bruxelles Expo Atomium, Foncière Bruxelles Sainte Catherine, Foncière Gand Cathédrale, Foncière Gand Opéra, Foncière IB Bruges Centre, Foncière IB Bruxelles Aéroport, Foncière IB Bruxelles Grand Place Foncière NO Bruges Centre, Foncière NO Bruxelles Aéroport, Foncière NO Bruxelles Grand Place, Foncière IGK
	Année 2005	Membre du Directoire
Président		GFR Diversification
Administrateur		Primabail, Financière du Dôme
Directeur Général		Addvim Crédit Bail
Associé Gérant		Partena SCS
Représentant permanent de la Financière du Dôme au Conseil		Consortium Foncier du Dôme
Stefano Vittori		
Année 2005 – 2008	Administrateur	Beni Stabili Property Management SpA (de janvier 2005 à mai 2008), Svilupi Immobiliari SpA (de janvier 2005 à décembre 2007), Sport Garden 90 Srl (de septembre 2006 à décembre 2007), IM.SER Srl (depuis avril 2007), Riqualificazione Grande Distribuzione Srl (de mars 2007 à décembre 2008), Beni Stabili Development Milano Greenway SpA (depuis juillet 2007), Rgd Gestioni (depuis mars 2008), San Clemente Resort Srl (de janvier 2005 à novembre 2005), Milano Zerotre Srl (de mars 2005 à décembre 2005)
	Gérant	Voile Rouge Immobilière SAS (depuis janvier 2005)
	Administrateur unique	Edil Laurenthia 72 SpA (de janvier 2005 à décembre 2005)

5.3.9. FONCTIONNEMENT DU DIRECTOIRE (ARTICLE 11-1 ET 11-2 DES STATUTS)

Le Directoire est nommé pour une durée maximum de six (6) ans par le Conseil de Surveillance qui pourvoit au remplacement de ses membres décédés ou démissionnaires conformément à la loi.

Les membres du Directoire qui sont obligatoirement des personnes physiques portent le titre de Directeurs. Ceux qui ont reçu pouvoir de représenter la Société portent le titre de « Directeur Général ». Le Directeur que le Conseil de Surveillance désignera comme Président du Directoire portera le titre de « Président du Directoire ». Le Conseil de Surveillance pourra également désigner un Vice-Président du Directoire qui portera le titre de « Vice-Président ».

Aucune personne ne peut être nommée Directeur si elle ne remplit pas les conditions de capacité exigées des administrateurs de sociétés anonymes, si elle tombe sous le coup des incompatibilités, déchéances ou interdictions et restrictions de cumul des mandats prévues par les lois et règlements en vigueur. En outre, chaque Directeur devra être âgé de moins de 65 ans. Si, en cours de fonctions cette limite d'âge est atteinte, le Directeur intéressé sera réputé démissionnaire d'office et il sera procédé à la désignation d'un nouveau Directeur dans les conditions prévues au présent article.

Chaque Directeur peut être lié à la Société par un contrat de travail qui demeure en vigueur pendant toute la durée de ses fonctions et après leur expiration.

Le Directoire établira un règlement intérieur qui réglera les questions concernant ses réunions et délibérations. Il sera tenu un registre consignait les décisions du Directoire.

Le Directoire pourra, en accord avec le Conseil de Surveillance et dans les termes de son règlement intérieur, répartir entre les Directeurs les tâches de direction, sans que cette répartition ne dispense le Directoire de se réunir et de délibérer sur les questions les plus importantes de la gestion de la Société, ni être invoquée comme cause d'exonération de l'obligation de surveillance qui incombe à chaque Directeur et de la responsabilité à caractère solidaire qui s'ensuit.

5.3.10. POUVOIRS ET OBLIGATIONS DU DIRECTOIRE (ARTICLE 11-3 DES STATUTS)

● Pouvoirs

Le Directoire est investi de tous les pouvoirs nécessaires à la gestion du patrimoine social et peut, à cet effet, effectuer tous actes et passer tous contrats de toute nature et toute forme engageant la Société.

Par exception à ce qui précède, le Directoire doit obtenir l'autorisation préalable du Conseil de Surveillance concernant les décisions visées à l'article 14-2 des présents statuts avant leur mise en œuvre.

Aucune restriction des pouvoirs du Directoire n'est opposable aux tiers et ceux-ci peuvent poursuivre la Société en exécution des engagements pris en son nom par les Directeurs Généraux dès lors que leur nom a été régulièrement publié.

En conséquence, chaque Directeur Général a la signature sociale et peut, dans les limites de l'objet social, et sous sa responsabilité personnelle à l'égard de la Société, souscrire tout contrat, prendre tout engagement, effectuer toute renonciation, signer tout compromis et agir en toute circonstance au nom de la Société, sans avoir à produire de pouvoirs spécialement donnés à cet effet, et ceci même si les actes en question sont soumis à l'autorisation du Conseil de Surveillance par les présents statuts, les tiers étant déchargés de toute obligation d'avoir à s'assurer que cette autorisation a été obtenue.

● Obligations

Le Directoire présente au Conseil de Surveillance un rapport trimestriel qui retrace les principaux actes ou faits intervenus dans la gestion de la Société. Le rapport devra contenir tous les renseignements propres à éclairer le Conseil de Surveillance sur l'évolution des affaires sociales et mentionner les opérations ou difficultés sortant de l'activité ordinaire.

À la fin de chaque semestre, le Directoire présente au Conseil de Surveillance aux fins de vérification et de contrôle les comptes semestriels.

Après la clôture de chaque exercice et dans un délai de trois mois, le Directoire présente au Conseil de

Surveillance aux fins de vérification et de contrôle les comptes annuels, ainsi que son rapport destiné à l'Assemblée Générale annuelle des actionnaires. Cette présentation doit avoir lieu au moins quinze jours avant la publication ou l'envoi de l'avis de convocation de l'Assemblée. Le Conseil de Surveillance présente à l'Assemblée Générale ses observations sur le rapport du Directoire ainsi que sur les comptes de l'exercice.

5.3.11. CONDAMNATION POUR FRAUDE PRONONCÉE AU COURS DES CINQ DERNIÈRES ANNÉES

À la connaissance de la Société, aucune condamnation pour fraude n'a été prononcée au cours des cinq dernières années au moins à l'encontre des membres actuels du Conseil de Surveillance et du Directoire, sauf Generali Vie qui a fait l'objet d'une sanction de l'ACAM en juillet 2009.

5.3.12. FAILLITE, MISE SOUS SÉQUESTRE AU COURS DES CINQ DERNIÈRES ANNÉES

À la connaissance de la Société, aucun des membres actuels des organes de Surveillance ou de Direction n'a été associé à une mise sous faillite, mise sous séquestre ou liquidation au cours des 5 dernières années en tant que membres du Conseil de Surveillance ou du Directoire.

5.3.13. INCRIMINATION ET/OU SANCTION PUBLIQUE OFFICIELLE CONTRE LES MEMBRES DES ORGANES DE SURVEILLANCE OU DE DIRECTION

À la connaissance de la Société, aucune incrimination ou sanction publique officielle n'a été prononcée contre un des membres actuels du Conseil de Surveillance ou du Directoire par des autorités statutaires ou réglementaires, à l'exception de la société Generali Vie, qui a fait l'objet d'une sanction pécuniaire d'un montant de 300 000 € (trois cent mille euros).

5.3.14. CONFLITS D'INTÉRÊTS – LIENS FAMILIAUX

Il n'existe pas de liens familiaux entre les membres composant le Conseil de Surveillance et le Directoire, à l'exception de Monsieur Nicolas Ruggieri, représentant permanent de la société Monroe au Conseil de Surveillance de Foncière des Régions, fils de Monsieur Charles Ruggieri, Président du Conseil.

Le Règlement Intérieur du Conseil de Surveillance prévoit, dans son article 1.7, une procédure de prévention des conflits d'intérêts et dispose qu'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, immédiatement en avvertir le Président du Conseil et/ou le Président du Comité d'investissement, restituer les pièces en sa possession et ne pourra plus participer aux séances du Conseil ou du Comité d'investissement consacrées à l'examen des points de l'ordre du jour concernant ce projet d'investissement.

En l'état actuel, la Société ne dispose pas d'information permettant de conclure à d'autres conflits d'intérêts potentiels.

5.3.15. FAITS EXCEPTIONNELS ET LITIGES

À notre connaissance, il n'existe pas à ce jour, à l'exception du redressement de l'administration fiscale italienne plus amplement décrit dans le rapport de gestion au point 7.3 « risques juridiques et fiscaux », 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
Président du Directoire

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, à ma connaissance, que 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 le rapport de gestion (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 émis le 14 avril 2010 figurant dans les paragraphes :

- 3.3. pour le rapport sur les comptes consolidés de l'exercice 2009 qui contient deux observations,
- 3.6. pour le rapport sur les comptes annuels de l'exercice 2009
- 3.7. pour le rapport spécial sur les conventions réglementées et
- 4.3. pour le rapport du président sur le contrôle interne relatifs à l'exercice 2009.

5.4.3. RESPONSABLE DE L'INFORMATION

Sébastien Bonneton

Communication financière
Adresse : 30, avenue Kléber, 75016 Paris
Téléphone : 01 58 97 52 44
e-mail : sebastien.bonneton@fdr.fr
Site internet : www.foncieredesregions.fr

Calendrier prévisionnel des communications financières 2009 :

Assemblée Générale : 28 mai 2010

Publication des résultats semestriels 2010 : 27 juillet 2010

Les actionnaires disposent de plusieurs supports et outils pour se tenir informés sur la Société et sur la vie du titre. Le site Internet www.foncieredesregions.fr, les avis financiers dans la presse ainsi que le rapport d'activité.

Informations financières historiques :

Les comptes annuels et consolidés au 31 décembre 2008 (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 enregistré le 8 avril 2009 sous le n° D09-0214.

Les comptes annuels et consolidés au 31 décembre 2007 (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 enregistré le 28 avril 2008 sous le n° D08-0310.

Les comptes annuels et consolidés au 31 décembre 2006, les comptes consolidés pro forma au 31 décembre 2006 (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 enregistré le 20 avril 2007 sous le n° D07-0356

Les comptes annuels et consolidés au 31 décembre 2005, les comptes consolidés pro forma au 31 décembre 2005 (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 enregistré le 4 avril 2006 sous le n° D06-0233.

Ces documents sont disponibles au siège de la Société au 46, avenue Foch, 57000 Metz ainsi que sur son site (www.foncieredesregions.fr) et sur le site de l'Autorité des Marchés Financiers (www.amf-france.org).

5.5. DOCUMENT D'INFORMATION ANNUEL (ART. 221-1-1 DU RÉGLEMENT GÉNÉRAL AMF)

5.5.1. Communication au titre de l'information réglementée publiée sur le site internet de l'AMF et sur les sites internet de Foncière des Régions

22/02/2010	Communiqués d'information permanente – Résultats et chiffre d'affaires	Résultats annuels 2009 : objectifs 2009 dépassés
15/02/2010	Vie du titre – Droits de vote et nombre d'actions	Déclaration janvier 2010
01/02/2010	Communiqués d'information permanente – Nominations	Evolution du Secrétariat Général de Foncière des Régions
18/01/2010	Vie du titre – Droits de vote et nombre d'actions	Déclaration de décembre 2009
11/01/2010	Vie du titre – Contrats de liquidité	Bilan semestriel du contrat de liquidité Foncière des Régions
15/12/2009	Communiqués d'information permanente – Résultats et chiffre d'affaires.	Foncière des Régions : compte rendu et résultats des votes de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 15 décembre 2009
15/12/2009	Vie du titre – Droits de vote et nombre d'actions	Déclaration de novembre 2009
14/12/2009	Communiqués d'information permanente – Autres	Actualisation du document de référence 2008
02/12/2009	Communiqués d'information permanente – Mise à disposition	Foncière des Régions annonce la publication de la note d'opération numéro de visa 09-356 du 27 novembre 2009
02/12/2009	Information périodique – Document de référence	Foncière des Régions : Actualisation Document de Référence 2008
01/12/2009	Communiqués d'information permanente – Mise à disposition	Foncière des Régions annonce la publication de la note d'opération numéro de visa 09-356 du 27 novembre 2009
10/11/2009	Vie du titre – Autres informations	Mise à disposition des documents préparatoires à l'Assemblée Générale
10/11/2009	Information périodique – Information 3 ^e trimestre	Foncière des Régions : solidité des revenus locatifs à fin septembre 2009 (+ 3,8% à périmètre constant)
09/11/2009	Vie du titre – Droits de vote et nombre d'actions	Déclaration octobre 2009
27/10/2009	Vie du titre – Droits de vote et nombre d'actions	Déclaration septembre 2009
14/10/2009	Communiqués d'information permanente – Vie de l'entreprise	Foncière des Régions réalise une opération de croissance et de renforcement de ses fonds propres
21/09/2009	Vie du titre – Droits de vote et nombre d'actions	Déclaration août 2009
20/08/2009	Vie du titre – Droits de vote et nombre d'actions	Déclaration Juillet 2009
19/08/2009	Information périodique – Rapport financier semestriel	Rapport Financier Semestriel 2009
24/07/2009	Communiqués d'information permanente – Résultats et Chiffre d'affaires	Résultats semestriels 2009 : résultats en progression et objectifs 2009 confirmés
10/07/2009	Vie du titre – Contrats de liquidité	Bilan semestriel – Contrat de liquidité 30.06.2009
01/07/2009	Rachats d'actions – Programmes	Descriptif du programme de rachat d'actions autorisé par l'Assemblée Générale Mixte des actionnaires du 24 avril 2009
24/06/2009	Communiqués d'information permanente/Vie de l'entreprise	Nouvel accord stratégique pour Foncière des Régions et France Télécom
20/06/2009	Vie du titre – Droits de vote et nombre d'actions	Déclaration mai 2009
29/05/2009	Vie du titre – Autres informations	Foncière des Régions renforce ses fonds propres de 187 M€, 87% des actionnaires ayant opté pour le paiement du dividende en actions
25/05/2009	Vie du titre – Droits de vote et nombre d'actions	Déclaration avril 2009
18/05/2009	Communiqués d'information permanente – Résultats et chiffre d'affaires	Foncière des Régions : compte rendu et résultats des votes de l'Assemblée Générale Mixte des actionnaires réunie le 24 avril 2009
11/05/2009	Information périodique – Information 1 ^{er} trimestre	Foncière des Régions : avancées significatives du plan d'actions FdR 2010 et progression des revenus locatifs du 1 ^{er} trimestre 2009 de 3,8% à périmètre constant

28/04/2009	Communiqués d'information permanente – Mise à disposition	Foncière des Régions annonce la publication de son document de référence 2008
21/04/2009	Vie du titre – Droits de vote et nombre d'actions	Déclaration de mars 2009
08/04/2009	Vie du titre – Autres informations	Foncière des Régions : modalités de l'option de paiement du dividende en actions
08/04/2009	Information périodique – Document de référence	Document de Référence 2008
18/03/2009	Communiqué d'information permanente	Mise à disposition des modalités de mise à disposition des documents préparatoires à l'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire du 24 avril 2009
18/03/2009	Communiqué d'information permanente – AG – Documents Préparatoires	Documents préparatoires à l'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire du 24 avril 2009
12/02/2009	Vie du titre – Contrats de liquidité	Bilan semestriel du contrat de liquidité a fin 2008
09/02/2009	Vie du titre – Droits de vote et nombre d'actions	Déclaration de janvier 2009
04/02/2009	communiqués d'information permanente	Résultats et Chiffre d'affaire
16/01/2009	Communiqués d'information permanente/Vie de l'entreprise	Foncière des Régions et Suez Environnement : accord de principe pour louer 42 000 m ² dans la tour CB 21 à la Défense
08/01/2009	Vie du titre – Droits de vote et nombre d'actions	Déclaration décembre 2008

5.5.2. PUBLICATION AU BALO (BULLETIN DES ANNONCES LÉGALES ET OBLIGATOIRES)

25 décembre 2009 – Bulletin n°154 : Avis divers (Avis aux titulaires d'options de souscription d'actions – Ajustement des droits et reprise de la faculté d'exercice) – Droit de vote

30 novembre 2009 – Bulletin n°143 : Avis de convocation

18 novembre 2009 – Bulletin n°138 : Avis divers (Avis aux titulaires d'options de souscription d'actions - suspension de la faculté d'exercice)

9 novembre 2009 – Bulletin n°134 : Convocations – Avis de Réunion valant Avis de Convocation

17 août 2009 – Bulletin n°98 : Avis divers – Droits de vote

5 juin 2009 – Bulletin n°67 : Publications périodiques

6 mai 2009 – Bulletin n°54 : Droits de vote

8 avril 2009 – Bulletin n°42 : Convocations – Avis de Convocation

18 mars 2009 – Bulletin n°33 : Convocations – Avis de Réunion valant Avis de Convocation

TABLE DE CONCORDANCE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE

(en application du schéma de l'Annexe I du Règlement (CE) n° 809/2004 de la commission du 29 avril 2004)

Nature de l'information	Parties concernées
1. Personnes responsables	
I. Personnes responsables des informations	5.4.1
II. Déclaration des personnes responsables	5.4.2
2. Contrôleurs légaux	
I. Noms et adresses	4.4
3. Informations financières sélectionnées	
I. Présentation des informations financières historiques sélectionnées	1.4
4. Facteurs de risque	
I. Risques financiers	1.7.1 / 3.2.2.7
II. Risques juridiques	1.7.3
III. Risques environnementaux	1.7.5
IV. Assurances et couverture des risques	1.6.3 / 1.7.6
5. Informations concernant l'émetteur	
I. Histoire de la société	5.1.1
II. Investissements	1.3
6. Aperçu des activités	
I. Principales activités	1.2
II. Principaux marchés	1.3
III. Événements exceptionnels	5.3.15
IV. Dépendance	N-A
V. Position concurrentielle	N-A
7. Organigramme et liste des principales filiales	5.1.2
8. Propriétés immobilières	
I. Immobilisations corporelles importantes	1.3
II. Questions environnementales	2.2 / 2.3 / 2.4
9. Renseignements de caractère général	
I. Situation financière	1.6.C
II. Résultat d'exploitation	1.4.1.B/1.4.5.C/1.4.3.A
10. Trésorerie et capitaux	
I. Capitaux de l'émetteur	3.1 / 3.2
II. Flux de trésorerie	3.1
III. Conditions d'emprunts et structure de financement de l'émetteur	1.6
IV. Restriction à l'utilisation des capitaux	N-A
V. Sources de financement nécessaires pour honorer les engagements relatifs aux décisions d'investissement	1.6
11. Recherche et développement, brevets et licences	N-A
12. Information sur les tendances	
I. Principales tendances	1.3 / 1.13
II. Événements	3.2.1
13. Prévisions ou estimations du bénéfice	N-A

Nature de l'information	Parties concernées
14. Organes d'administration, de direction et de surveillance et direction générale	5.3
I. Informations concernant les membres des organes d'administration de direction ou de surveillance	5.3
II. Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la direction Générale	5.3.14
15. Rémunération et avantages	
I. Rémunérations et avantages versés	1.10.1
II. Montants provisionnés	N-A
16. Fonctionnement des organes d'administration et de direction	
I. Date d'expiration du mandat	5.3.6
II. 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 de ses filiales	5.2.3.5
III. Informations sur le Comité d'Audit et le Comité de rémunération de l'émetteur	4.2.1 / 4.2.2
IV. Conformité de l'émetteur au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur	4.2
17. Salariés	
I. Nombre de salariés à la fin de la période couverte par les informations financières historiques	2.5.1
II. Participations et stock-options	2.5
III. Accord de participation des salariés dans le capital de l'émetteur	N-A
18. Principaux actionnaires	
I. Noms de toute personne non membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance qui détient un pourcentage du capital social	1.8.10
II. Principaux actionnaires de l'émetteur disposant de droits de vote différents	5.2.3
III. Contrôle	5.2.3.5
IV. Accord entraînant un changement de contrôle	N-A
19. Opérations avec apparentés	1.11.4
20. Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'émetteur	
I. Informations financières historiques	14C/31
II. Informations financières pro forma	3.2.2.8
III. États financiers	3.1 / 3.4
IV. Vérification des informations financières historiques annuelles	3.1
V. Date des dernières informations financières	3.1
VI. Informations financières intermédiaires et autres	N-A
VII. Politique de distribution de dividende	1.9.4
VIII. Procédures judiciaires et d'arbitrage	N-A
IX. Changement significatif de la situation financière ou commerciale	N-A
21. Informations complémentaires	
I. Capital social	1.8.1 / 5.2.2
II. Actes constitutifs et statuts	5.2.1
22. Contrats importants	1.3
23. Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts	N-A
24. Documents accessibles au public	5.4
25. Informations sur les participations	1.11.1 / 5.1.2

TABLE DE RAPPROCHEMENT AVEC LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL ⁽¹⁾

Nature de l'information	Parties concernées
1 – Comptes annuels	3.4
2 – Comptes consolidés	3.1
3 – Rapport de gestion	1
4 – Déclaration des personnes physiques qui assument la responsabilité du document	5.4
5 – Rapport des contrôleurs légaux des comptes sur les comptes annuels et les comptes consolidés	3.3 / 3.6

(1) conformément aux articles L451-1-2 du Code monétaire et financier et 222-3 du Règlement général de l'AMF



Document
de référence
2009

30, avenue Kléber
75208 Paris Cedex 16
Tél. : 00 33 (0)1 58 97 50 00
Fax : 00 33 (0)8 21 20 23 75

46, avenue Foch
57000 Metz
Tél. : 00 33 (0)3 87 89 55 00
Fax : 00 33 (0)8 21 20 01 57

www.fonciere-des-regions.fr


*Foncière
des Régions*