



**RAPPORT DE GESTION** OBJECTIFS 2010 ATTEINTS - P. 01  
**DÉVELOPPEMENT DURABLE** LEADER ET ENGAGÉ - P. 141  
**RENSEIGNEMENTS FINANCIERS** LES COMPTES - P. 175  
**CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ** GOUVERNANCE - P. 287  
**RENSEIGNEMENTS ET GESTION** ORGANISATION - P. 315

# FONCIÈRE PARTENAIRE





Le présent document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 31/03/2011, 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.

# DOCUMENT DE RÉFÉRENCE 2010

---

<b>1. RAPPORT DE GESTION 2010</b>	<b>1</b>
1.1. PRINCIPAUX CHIFFRES CLÉS IMMOBILIERS ET FINANCIERS	2
1.2. OPÉRATIONS MAJEURES DE LA PÉRIODE ET POSTÉRIEURES	3
1.3. ÉLÉMENTS D'ANALYSE DE L'ACTIVITÉ	6
1.4. ÉLÉMENTS D'ANALYSE DE L'ACTIVITÉ PAR SEGMENT	11
1.5. ÉLÉMENTS FINANCIERS ET COMMENTAIRES	39
1.6. ACTIF NET RÉÉVALUÉ (ANR)	51
1.7. RESSOURCES FINANCIÈRES	70
1.8. GESTION DES RISQUES	73
1.9. ACTIONNARIAT	76
1.10. BOURSE, DIVIDENDE	87
1.11. MANDATAIRES SOCIAUX	89
1.12. INFORMATIONS RELATIVES À LA SOCIÉTÉ ET À SES PARTICIPATIONS	125
1.13. OPÉRATIONS POSTÉRIEURES À LA CLÔTURE	130
1.14. PERSPECTIVES	134
1.15. RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LE TEXTE DES PROJETS DE RÉOLUTIONS PRÉSENTÉS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 6 MAI 2011	134
<b>2. DÉVELOPPEMENT DURABLE</b>	<b>141</b>
2.1. VISION & STRATÉGIE	142
2.2. OUVERTURE, TRANSPARENCE ET EXEMPLARITÉ DE LA GOUVERNANCE	147
2.3. RÉDUIRE LES IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX ET VALORISER LE PATRIMOINE	149
2.4. CONDUIRE UNE GESTION DYNAMIQUE DES RESSOURCES HUMAINES	159
2.5. FONCIÈRE DES RÉGIONS AU CŒUR DE LA CITÉ	165
2.6. SUIVRE ET MESURER LA PERFORMANCE	168
<b>3. RENSEIGNEMENTS FINANCIERS</b>	<b>175</b>
3.1. COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2010	176
3.2. ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS FONCIÈRE DES RÉGIONS	181

# DOCUMENT DE RÉFÉRENCE 2010

---

3.3. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2010	232
3.4. COMPTES SOCIAUX AU 31 DÉCEMBRE 2010	234
3.5. ANNEXE AUX COMPTES SOCIAUX 31 DÉCEMBRE 2010	238
3.6. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS	261
3.7. RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS	263
3.8. PROJET DE RÉOLUTIONS	267
3.9. RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES PROJETS DE RESOLUTIONS	281
<b>4. CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ</b>	<b>287</b>
4.1. RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE ET LE CONTRÔLE INTERNE	288
4.2. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES ÉTABLI EN APPLICATION DE L'ARTICLE L225-235 DU CODE DE COMMERCE, SUR LE RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ FONCIÈRE DES RÉGIONS	312
4.3. RESPONSABLES DU CONTRÔLE DES COMPTES ET RÉMUNÉRATIONS	313
<b>5. RENSEIGNEMENTS ET GESTION</b>	<b>315</b>
5.1. PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ	316
5.2. RENSEIGNEMENTS DE CARACTÈRE GÉNÉRAL CONCERNANT L'ÉMETTEUR ET SON CAPITAL	319
5.3. ADMINISTRATION ET DIRECTION	328
5.4. RESPONSABLE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE	333
5.5. DOCUMENT D'INFORMATION ANNUEL (ART. 221-1-1 DU RÉGLEMENT GÉNÉRAL AMF)	334
<b>TABLES DE CONCORDANCE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE</b>	<b>337</b>

# 1. RAPPORT DE GESTION 2010

<b>1.1. PRINCIPAUX CHIFFRES CLÉS IMMOBILIERS ET FINANCIERS</b>	2
<b>1.2. OPÉRATIONS MAJEURES DE LA PÉRIODE</b>	3
<b>1.3. ÉLÉMENTS D'ANALYSE DE L'ACTIVITÉ</b>	6
A. REVENUS LOCATIFS	6
B. ÉCHÉANCIER DES LOYERS	7
C. RÉPARTITION DES LOYERS	7
D. CESSIONS	9
E. ACQUISITIONS	9
F. PROJETS DE DÉVELOPPEMENT	9
G. PATRIMOINE	10
H. RÉPARTITION DU PATRIMOINE ET AUTRES CARACTÉRISTIQUES	10
<b>1.4. ÉLÉMENTS D'ANALYSE DE L'ACTIVITÉ PAR SEGMENT</b>	11
A. MARCHÉ DU BUREAU EN FRANCE ET EN ITALIE	11
B. BUREAUX FRANCE	13
C. BUREAUX ITALIE	20
D. MURS D'EXPLOITATION	25
E. LOGISTIQUE	32
<b>1.5. ÉLÉMENTS FINANCIERS ET COMMENTAIRES</b>	39
A. COMPTES CONSOLIDÉS	39
B. COMPTES SOCIAUX	46
<b>1.6. ACTIF NET RÉÉVALUÉ</b>	51
<b>1.7. RESSOURCES FINANCIÈRES</b>	70
A. CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DE L'ENDETTEMENT	70
B. COUVERTURE DU RISQUE DE TAUX ET COÛT DE LA DETTE	71
C. STRUCTURE FINANCIÈRE	72
<b>1.8. GESTION DES RISQUES</b>	73
<b>1.9. ACTIONNARIAT</b>	76
<b>1.10. BOURSE, DIVIDENDE</b>	87
<b>1.11. MANDATAIRES SOCIAUX</b>	89
<b>1.12. INFORMATIONS RELATIVES À LA SOCIÉTÉ ET À SES PARTICIPATIONS</b>	125
<b>1.13. OPÉRATIONS POSTÉRIEURES À LA CLÔTURE</b>	130
<b>1.14. PERSPECTIVES</b>	134
<b>1.15. RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LE TEXTE DES PROJETS DE RÉSOLUTIONS PRÉSENTÉS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 6 MAI 2011</b>	134

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 2010, des résultats de cette activité ainsi que celle de ses filiales et des perspectives d'avenir, ainsi que pour soumettre à votre approbation les comptes annuels sociaux et consolidés dudit exercice.

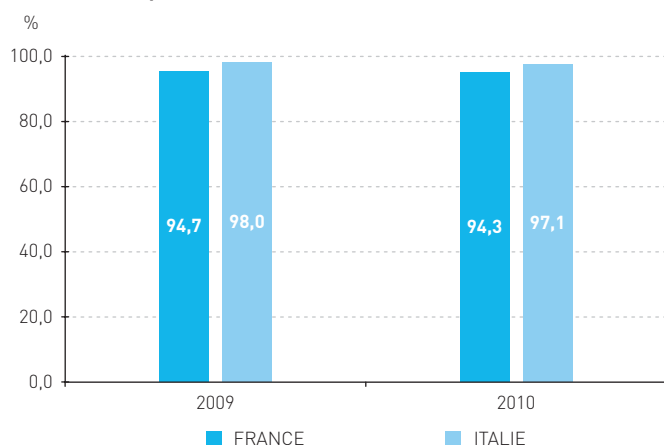
Ces comptes sont joints au présent rapport.

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

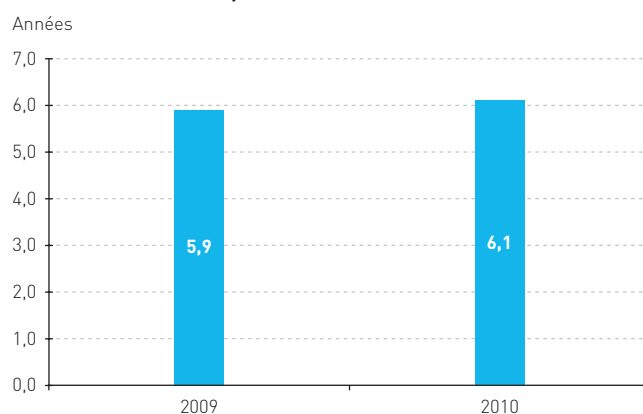
## 1.1. PRINCIPAUX CHIFFRES CLÉS IMMOBILIERS ET FINANCIERS

### ■ Indicateurs immobiliers clés : une activité immobilière soutenue

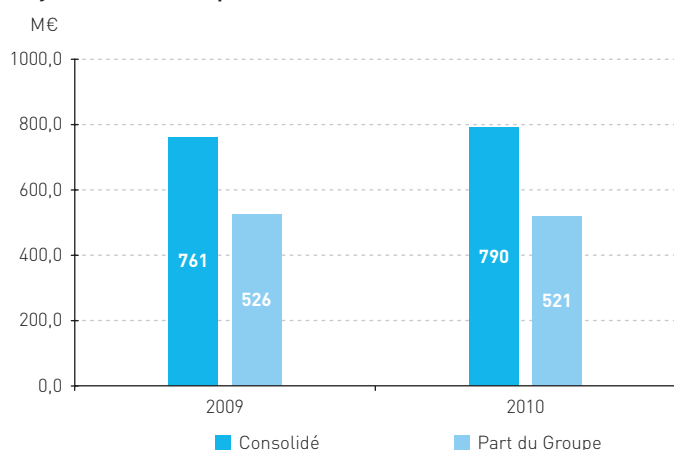
#### Taux d'occupation Bureaux > à 95%



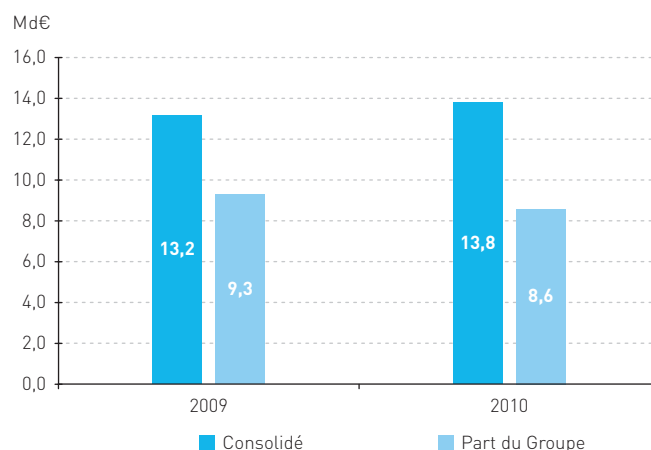
#### Durée\* résiduelle ferme des baux maintenue à plus de 6 ans



#### Loyers : + 0,6% à périmètre constant



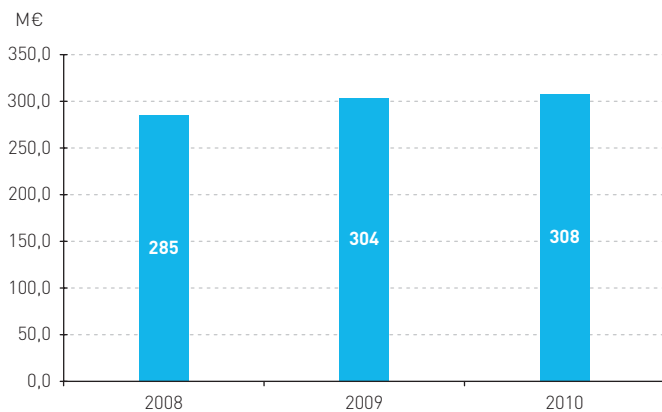
#### Patrimoine : + 5% à périmètre constant



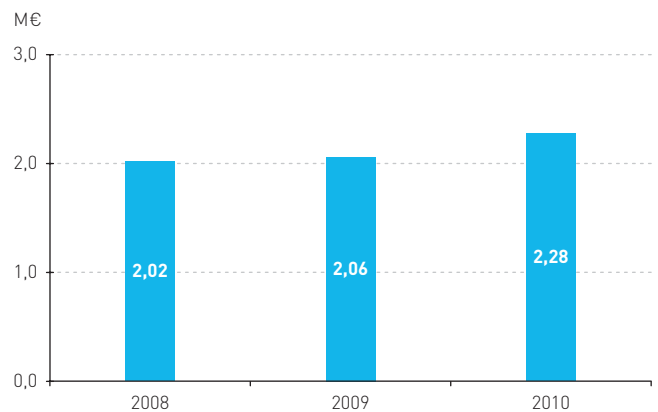
\* 2009 retraité de la baisse de participation dans Beni Stabili

## ■ Indicateurs financiers clés : une situation financière renforcée pour aborder 2011

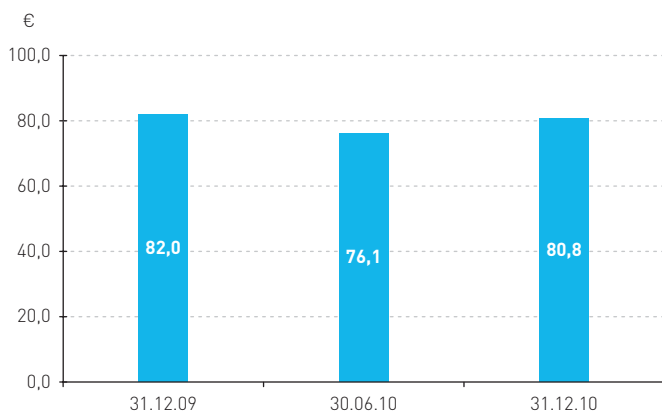
Résultat Net Récurrent : + 1,3% en 2010



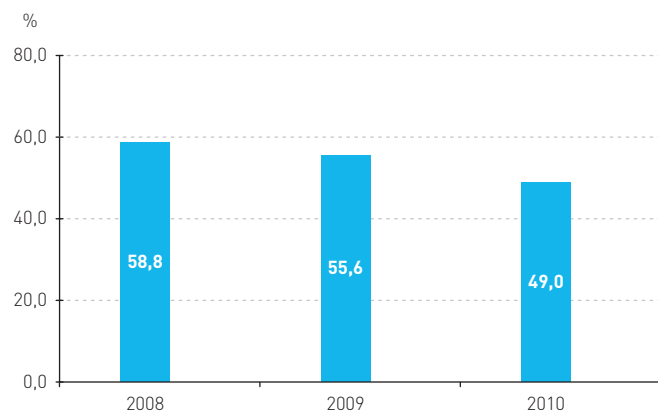
Un ICR en forte hausse du fait notamment de la politique financière



ANR EPRA quasi-stable malgré la distribution exceptionnelle en 2010



Une LTV en forte baisse



## 1.2. OPÉRATIONS MAJEURES DE LA PÉRIODE ET POSTÉRIEURES

**Rachat au 1<sup>er</sup> trimestre des 75% détenus par Morgan Stanley dans la Joint Venture MSREF/Foncière des Régions détentrice d'un portefeuille de bureaux de 115 000 m<sup>2</sup>**

Au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2010, Foncière des Régions a racheté les parts de MSREF dans la Joint Venture (75% / 25%) MSREF/Foncière des Régions détentrice d'un portefeuille, valorisé 59 M€ hors droits, de 115 000 m<sup>2</sup> de bureaux situés à Bordeaux, Orléans et Montpellier, loués à 75% à IBM.

MSREF et Foncière des Régions avaient acquis en Joint Venture (75% / 25%) en 2004 ce portefeuille auprès d'IBM (7 immeubles représentant 127 500 m<sup>2</sup>) dans le cadre d'une opération d'externalisation.

**Cession des actions propres Beni Stabili et émission d'obligations convertibles**

En avril 2010, Beni Stabili a cédé 134,8 millions d'actions propres à un prix de 0,66 € / action, pour un montant total de 89 M€, soit 7,04% de son capital.

Parallèlement, Beni Stabili a réalisé, en avril 2010, une émission d'obligations convertibles pour une valeur totale de 225 M€. Ces obligations convertibles ont une maturité de cinq ans et un coupon de 3,875% par an. Le prix de conversion retenu est de 0,858 € / action.

**Paiement du dividende 2009 : Un dispositif créateur de valeur tant pour les actionnaires de Foncière des Régions que pour ceux de Beni Stabili**

Les modalités de distribution du dividende votées lors de l'Assemblée Générale du 28 mai 2010 ont été les suivantes :

- Un dividende par action de :
- 3,30 € en numéraire plus trois actions Beni Stabili, soit un total par action de 5,10 € pour les actions Foncière des Régions ordinaires, détenues au 9 juin 2010,

- trois actions Beni Stabili, soit 1,80 € par action pour les actions Foncière des Régions acquises au travers de l'exercice des BSA, pour ceux exercés avant le 9 juin 2010 avec jouissance 1<sup>er</sup> janvier 2010.

Cette distribution des titres Beni Stabili a permis de réduire la détention directe de Foncière des Régions (52% post distribution) dans le capital de la foncière italienne afin de se rapprocher des critères d'éligibilité au régime SIIQ (actionnaire principal ne devant pas détenir plus de 51% du capital).

À noter qu'afin de faciliter la gestion des actions Beni Stabili distribuées aux actionnaires de Foncière des Régions, notamment individuels, ces actions ont été cotées sur Euronext Paris « marché européen » le 10 juin 2010, après approbation par le Conseil d'admission de NYSE Euronext Paris le 27 mai 2010.

À cette occasion, une note résumée de présentation de Beni Stabili a été déposée auprès de l'AMF (Autorité des marchés financiers) et est accessible sur le site de l'AMF ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)) ainsi que sur le site de Beni Stabili ([www.benistabili.it](http://www.benistabili.it)).

- Une option, pour la partie du dividende de 3,30 € par action, de paiement en actions nouvelles Foncière des Régions émises à 65 € par action.

Cette modalité a permis à Foncière des Régions de renforcer ses fonds propres de 98,8 M€ à la suite de la souscription à hauteur de 61,6% de l'option. En conséquence, 1 521 192 actions nouvelles ont été créées, livrées et admises aux négociations le 13 juillet 2010.

Le montant du dividende payé en numéraire a été limité à 61 M€. À l'issue de l'opération, le capital social de la Société était composé de 53 503 541 actions.

#### Livraison en juillet 2010 de la Tour CB21 (La Défense)

La Tour CB21 a été livrée le 1<sup>er</sup> juillet 2010. Foncière des Régions et Suez Environnement ont signé le 6 février 2009 un bail pour la location de 42 000 m<sup>2</sup> de la Tour. Ce bail, établi sur une durée de dix ans et trois mois à partir de la livraison, a été étendu à 44 500 m<sup>2</sup> suite à la location de deux étages complémentaires (effet au 30 juin 2010) par Suez Environnement.

#### Accord majeur avec France Télécom en juillet 2010

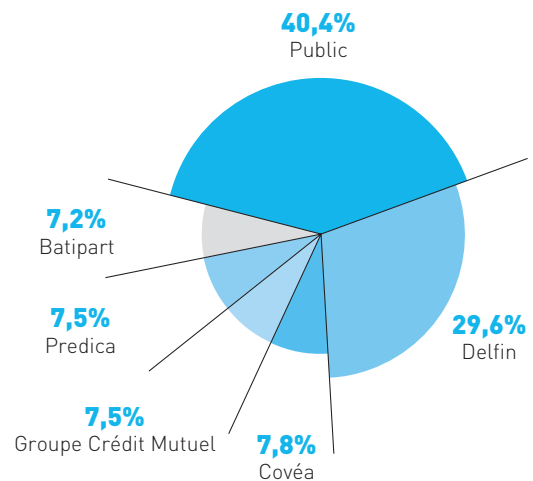
Après la signature en mars 2008 et juin 2009 d'accords avec France Télécom ayant pour but principal de pérenniser ce locataire, un nouveau protocole a été conclu en juillet 2010 sur des fondements identiques à celui de juin 2009.

Les baux France Télécom initialement signés, ont été renégociés avec des allongements de durée (6, 9, et 12 ans fermes) sur 70% des actifs, représentant 35,2 M€ de loyers annuels.

Cet accord concerne 510 M€ (droits inclus) d'actifs sur 194 sites dont 50% sont situés en régions, 25% à Paris et 25% en Île-de-France et comprend la cession de 78,2 M€ d'actifs. Le renouvellement des baux sera réalisé au loyer en place avec un impact de cinq années supplémentaires sur la durée résiduelle des baux du périmètre, équivalent à deux années de plus sur le portefeuille France Télécom.

#### Évolution de l'actionnariat et de la gouvernance

Lors de sa réunion du 15 novembre 2010, Batipart a informé le Conseil de Surveillance de la cession d'une part significative de sa participation au capital de Foncière des Régions à Delfin, Predica et Assurances du Crédit Mutuel Vie (ACM Vie). Après cette opération, l'actionnariat de Foncière des Régions est le suivant :



Dans ce contexte, Charles Ruggieri, Président de Batipart, a fait part de sa décision de quitter ses fonctions de Président du Conseil de Surveillance de Foncière des Régions.

Jean Laurent a été coopté et nommé Président du Conseil de Surveillance de Foncière des Régions pour succéder à Charles Ruggieri.

Le Conseil de Surveillance a confirmé les orientations stratégiques de Foncière des Régions : foncière dédiée aux bureaux, leader de son secteur en Europe, partenaire de grandes entreprises, dotée d'une taille critique et d'un statut boursier de premier plan. Le Conseil entend privilégier ce positionnement centré sur les bureaux et a pour objectif de poursuivre la simplification de l'organisation de Foncière des Régions.

Il a également décidé de soumettre à une Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires qui s'est tenue le 31 janvier 2011 l'abandon de la gouvernance duale (Conseil de Surveillance et Directoire) au profit d'un Conseil d'Administration, conformément aux travaux menés ces derniers mois par un comité du Conseil de Surveillance.



À cette occasion, la gouvernance de la Société a été refondue, conformément aux principes du Code Afep-Medef, notamment par la dissociation des fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général et la présence renforcée d'administrateurs indépendants au sein du Conseil.

Une Assemblée Générale Mixte s'est tenue le 31 janvier 2011, qui a notamment adopté le changement du mode d'administration et de direction de la Société, l'adoption du régime de société anonyme à Conseil d'Administration et la nomination de dix administrateurs (Messieurs Jean Laurent, Leonardo Del Vecchio, Jean-Luc Biamonti, Sergio Erede, Bertrand de Feydeau, Pierre Vaquier et les sociétés ACM Vie, Aterno, GMF Vie et Predica respectivement représentées par Madame Catherine Allonas Barthe et Messieurs Romolo Bardin, Lionel Calvez et Jérôme Grivet).

À l'issue de cette Assemblée, un Conseil d'Administration s'est tenu qui a choisi de dissocier les fonctions de Président du Conseil de celles de Directeur Général, et en conséquence désigné Jean Laurent, Président du Conseil et nommé Christophe Kullmann Directeur Général.

Le Conseil d'Administration, sur proposition du Directeur Général, a également nommé, le même jour, Messieurs Olivier Estève et Aldo Mazzocco en qualité de Directeurs Généraux Délégués.

### **Foncière des Régions : Partage de la Tour CB21**

Foncière des Régions a signé en novembre 2010 avec CNP un accord de cession de 25% de la Tour CB21. Cette opération répond à la stratégie de partage de l'immeuble, envisagée par Foncière des Régions dès l'acquisition en 2007.

Cette transaction, finalisée en fin d'année, constitue un des investissements unitaires les plus importants réalisés en 2010 sur le marché des bureaux franciliens, marqué par le retour des grandes transactions.

La transaction valorise l'immeuble à 588 M€ pour un loyer annualisé estimé de 34 M€.

L'immeuble CB21, livré en juillet 2010 et loué aux deux tiers par Suez Environnement avec un bail de dix ans portant sur 44 500 m<sup>2</sup>, est la première tour certifiée BREEAM en France (BREEAM : système d'évaluation anglo-saxon de la qualité environnementale des bâtiments). Depuis septembre 2010, le solde des surfaces est en cours de commercialisation à partir de 5 000 m<sup>2</sup>. Elles constituent une offre de bureaux de grande qualité dans un immeuble complètement rénové, au pied duquel se situe la station de métro « Esplanade de La Défense ».

### **Signature d'un nouveau financement pour la Tour CB21**

Foncière des Régions a signé au cours du 3<sup>e</sup> trimestre 2010 un nouveau financement pour la Tour CB21 pour un

montant de 270 M€ sur 7 ans pour un coût annuel inférieur à 3,50% auprès d'un pool de trois banques allemandes (Bayern LB, DG Hyp et LBB).

### **Foncière des Régions renforce ses fonds propres de près de 200 M€ suite à l'exercice de la quasi totalité des BSA (Bon de Souscription d'Actions) en circulation**

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

Foncière des Régions avait procédé en décembre 2009 à l'attribution gratuite de ces BSA aux titulaires d'actions Foncière des Régions (un BSA par action Foncière des Régions). Cette attribution avait accompagné l'acquisition d'un portefeuille de cinq immeubles détenus par Groupama et Predica et avait été payée en actions nouvelles Foncière des Régions.

En conséquence, 3 106 584 actions nouvelles ont été créées à l'issue de l'opération portant le nombre total d'actions en circulation à 54 924 973.

### **Location de 23 000 m<sup>2</sup> de l'immeuble Carré Suffren à AON, au Ministère de l'Éducation Nationale et à l'Institut Français**

Foncière des Régions a conclu des accords, fin décembre 2010 et début janvier 2011, pour la location de l'immeuble Carré Suffren dans le 15<sup>e</sup> arrondissement, au courtier en assurances et réassurances AON (15 000 m<sup>2</sup>), à des services du Ministère de l'Éducation Nationale (5 000 m<sup>2</sup>) et à l'Institut Français (3 000 m<sup>2</sup>).

La durée moyenne ferme des baux est de près de dix ans : douze ans pour AON et sept ans pour l'Éducation Nationale et l'Institut Français. En année pleine, les loyers totaux s'élèvent à 13,1 M€, soit un loyer moyen de 527 € par m<sup>2</sup>/an.

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

Situé aux pieds de la Tour Eiffel, à 150 m des quais de Seine et à proximité des transports en commun, Carré Suffren est très facilement accessible et offre une excellente liaison vers les principaux centres d'affaires parisiens. Immeuble indépendant, il se déploie sur trois ailes autour d'un jardin paysager privatif et propose deux entrées distinctes (31/35 rue de la Fédération et 8 rue du Capitaine Scott). Taille et luminosité des plateaux, qualité d'exploitation et nombreux services, offrent aux utilisateurs un cadre de travail particulièrement confortable. La certification HQE Exploitation de cet immeuble est en cours.

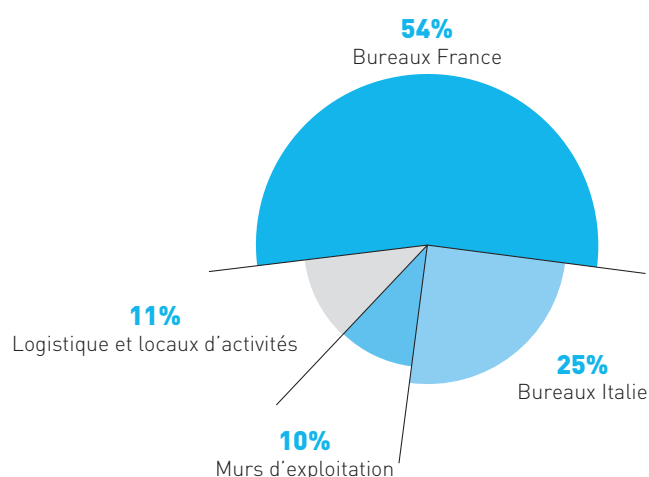
1

## 1.3. 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. REVENUS LOCATIFS

(M€)	Consolidé			Part du groupe				
	2009	2010	Var (%)	2009	2010	Var (%)	Var (%) à périm. constant	% des revenus locatifs
<b>Bureaux France</b>	<b>259,3</b>	<b>281,3</b>	<b>8,5%</b>	<b>259,2</b>	<b>281,3</b>	<b>8,5%</b>	<b>- 1,0%</b>	<b>54%</b>
Paris	66,9	74,1	10,7%	66,8	74,1	11%	0,5%	14%
IDF	83,9	106,6	27,0%	83,9	106,6	27%	- 3,3%	20%
Régions	108,5	100,6	- 7,2%	108,5	100,6	- 7%	- 0,2%	19%
<b>Bureaux Italie</b>	<b>212,9</b>	<b>218,3</b>	<b>2,5%</b>	<b>155,6</b>	<b>130,9</b>	<b>- 16%</b>	<b>4,3%</b>	<b>25%</b>
Portefeuille Core	173,9	200,0	15,0%	127,1	120,0	- 6%	5,2%	23%
Portefeuille Dynamique	38,0	13,7	- 64,1%	27,8	8,2	- 71%	- 5,7%	2%
Portefeuille Développement	1,0	4,6	342,9%	0,8	2,7	263%	0,7%	1%
<b>Total Bureaux</b>	<b>472,3</b>	<b>499,6</b>	<b>5,8%</b>	<b>414,9</b>	<b>412,2</b>	<b>- 0,6%</b>	<b>0,7%</b>	<b>79%</b>
<b>Murs d'exploitation</b>	<b>196,8</b>	<b>203,5</b>	<b>3,4%</b>	<b>52,3</b>	<b>51,0</b>	<b>- 2,5%</b>	<b>4,4%</b>	<b>10%</b>
Hôtellerie	113,3	118,6	4,6%	30,1	29,7	- 1%	6,8%	6%
Santé	26,4	25,8	- 2,0%	7,0	6,5	- 8%	3,2%	1%
Restauration	26,5	27,0	2,0%	7,0	6,8	- 4%	1,6%	1%
Loisirs	30,6	32,1	4,8%	8,1	8,0	- 1%	- 0,7%	2%
<b>Logistique</b>	<b>92,1</b>	<b>86,5</b>	<b>- 6,1%</b>	<b>58,7</b>	<b>58,1</b>	<b>- 1,1%</b>	<b>- 3,0%</b>	<b>11%</b>
Logistique France	49,5	45,0	- 9,1%	31,5	30,2	- 4%	- 4,4%	6%
Logistique Allemagne	8,3	8,7	5,1%	5,3	5,9	11%	6,3%	1%
Locaux d'activité	18,3	17,7	- 3,0%	11,6	11,9	2%	- 3,0%	2%
Garonor	16,1	15,1	- 6,1%	10,2	10,1	- 1%	- 3,6%	2%
<b>Total revenus locatifs</b>	<b>761,1</b>	<b>789,6</b>	<b>3,7%</b>	<b>526,0</b>	<b>521,3</b>	<b>- 0,9%</b>	<b>0,6%</b>	<b>100%</b>



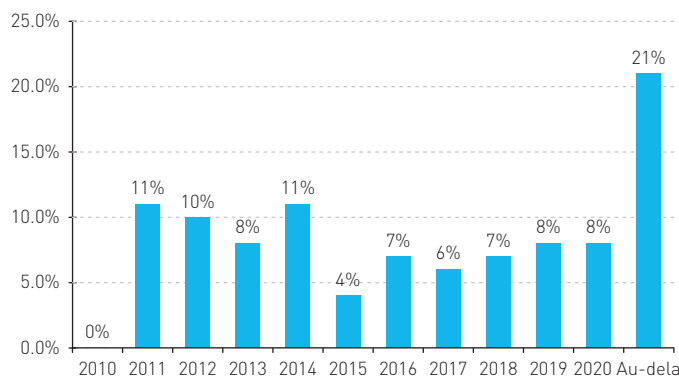
Par rapport à 2009, les loyers sont :

- Les loyers en données consolidées sont en progression de 3,7%, ce qui s'explique principalement par les acquisitions réalisées sur le périmètre Bureaux France et à la hausse du chiffre d'affaires Accor sur le périmètre Murs d'exploitation

- en baisse de 0,9% en part du groupe du fait de l'effet combiné des ventes et de la baisse du pourcentage de détention dans Beni Stabili sur la période
- en progression de 0,6% en part du groupe à périmètre constant (hors Foncière Développement Logements) avec les évolutions suivantes pour chacun des périmètres :
  - Bureaux France : - 1% qui s'explique par l'effet des libérations (en incluant la livraison de CB21, les loyers progressent de + 2,9%)
  - Bureaux Italie : + 4,3% qui s'explique par l'effet des relocations et de la location de Matteoti
  - Murs d'exploitation : + 4,4% qui s'explique par la hausse du chiffre d'affaires Accor de 7%
  - Logistique : - 3% qui s'explique par l'effet des indexations et renégociations de loyers

## B. ÉCHÉANCIER DES LOYERS EN PART DU GROUPE : 6,1 années de durée résiduelle ferme des baux

(M€)	Par date de fin de bail	En % du total
2010	0,0	0%
2011	55,9	11%
2012	48,6	10%
2013	38,8	8%
2014	56,3	11%
2015	19,3	4%
2016	34,8	7%
2017	28,9	6%
2018	34,6	7%
2019	39,1	8%
2020	40,7	8%
Au-delà	106,1	21%
<b>Total</b>	<b>503,1</b>	<b>100%</b>



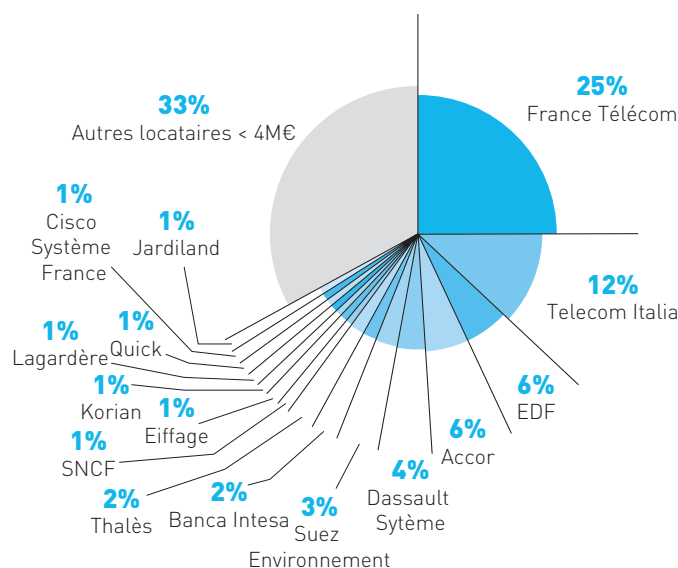
\* Sur la base des loyers annualisés 31/12/10

En moyenne, la durée résiduelle des baux atteint 6,1 années au 31 décembre 2010, tout comme au 31 décembre 2009. La baisse du taux de détention de Beni Stabili en 2010 a eu un impact négatif qui a été compensé par la renégociation des baux France Télécom, intervenue au 2<sup>e</sup> semestre, qui a largement permis de stabiliser la durée résiduelle.

## C. RÉPARTITION DES LOYERS PART DU GROUPE

### ■ Répartition par principaux locataires : forte diversification des loyers

(M€)	Loyers annualisés PdG		Surface (m <sup>2</sup> )		Nombre d'actifs	
	2010	%	2010	%	2010	%
France Télécom	126,4	25%	839 545	11%	286	21%
Telecom Italia	60,9	12%	1 261 748	17%	197	15%
EDF	30,7	6%	272 545	4%	32	2%
Accor	28,2	6%	880 464	12%	190	14%
Dassault Système	19,1	4%	56 192	1%	1	0%
Suez Environnement	16,2	3%	44 389	1%	1	0%
Banca Intesa	11,8	2%				
Thalès	8,3	2%	71 705	1%	3	0%
SNCF	7,0	1%	13 207	0%	1	0%
Eiffage	6,2	1%	146 527	2%	87	6%
Korian	6,0	1%	196 111	3%	52	4%
Lagardère	5,0	1%	11 481	0%	2	0%
Quick	4,8	1%	47 141	1%	106	8%
Cisco Système France	4,4	1%	11 291	0%	1	0%
Jardiland	4,1	1%	186 072	3%	58	4%
Autres locataires < 4M€	163,9	33%	3 321 693	45%	341	25%
<b>Total loyers</b>	<b>503,1</b>	<b>100%</b>	<b>7 360 111</b>	<b>100%</b>	<b>1 358</b>	<b>100%</b>



■ Répartition géographique : IDF, Milan, Rome et les Grandes Métropoles Régionales (GMR) représentent 67% des loyers

(M€)	Loyers annualisés PdG		Surface (m <sup>2</sup> )		Nombre d'actifs	
	2010	%	2010	%	2010	%
Paris QCA *	33,9	7%	69 281	1%	12	1%
Paris hors QCA	41,5	8%	148 413	2%	22	2%
1 <sup>re</sup> couronne	53,9	11%	249 504	3%	30	2%
2 <sup>e</sup> couronne	57,1	11%	391 780	5%	103	8%
<b>Total IDF</b>	<b>186,3</b>	<b>37%</b>	<b>858 978</b>	<b>12%</b>	<b>167</b>	<b>12%</b>
Région – GMR **	38,5	8%	366 806	5%	75	6%
Région – Autres	53,8	11%	765 051	10%	280	21%
<b>Bureaux France</b>	<b>278,6</b>	<b>55%</b>	<b>1 990 836</b>	<b>27%</b>	<b>522</b>	<b>38%</b>
Milan	37,6	7%	415 605	6%	49	4%
Rome	11,4	2%	176 204	2%	39	3%
Autres	66,4	13%	1 424 292	19%	222	16%
<b>Bureaux Italie</b>	<b>115,4</b>	<b>23%</b>	<b>2 016 100</b>	<b>27%</b>	<b>310</b>	<b>23%</b>
Paris QCA *	0,1	0%	1 736	0%	1	0%
Paris hors QCA	6,3	1%	117 837	2%	17	1%
1 <sup>re</sup> couronne	6,2	1%	159 743	2%	34	3%
2 <sup>e</sup> couronne	4,0	1%	107 603	1%	49	4%
<b>Total IDF</b>	<b>16,6</b>	<b>3%</b>	<b>386 919</b>	<b>5%</b>	<b>101</b>	<b>7%</b>
Région – GMR	9,8	2%	310 789	4%	104	8%
Région – Autres	17,3	3%	589 999	8%	264	19%
Étranger	6,1	1%	247 455	3%	17	1%
<b>Murs d'exploitation</b>	<b>49,9</b>	<b>10%</b>	<b>1 535 162</b>	<b>21%</b>	<b>486</b>	<b>36%</b>
Paris	7,3	1%	85 421	1%	3	0%
1 <sup>re</sup> couronne	7,1	1%	213 503	3%	2	0%
2 <sup>e</sup> couronne	24,8	5%	751 553	10%	12	1%
<b>Total IDF</b>	<b>39,2</b>	<b>8%</b>	<b>1 050 477</b>	<b>14%</b>	<b>17</b>	<b>1%</b>
Nord Ouest	2,4	0%	69 513	1%	4	0%
Rhône-Alpes	7,1	1%	323 910	4%	9	1%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	4,3	1%	169 943	2%	3	0%
Allemagne	6,2	1%	204 170	3%	7	1%
<b>Logistique et locaux d'activité</b>	<b>59,1</b>	<b>12%</b>	<b>1 818 013</b>	<b>25%</b>	<b>40</b>	<b>3%</b>
<b>Total loyers</b>	<b>503,1</b>	<b>100%</b>	<b>7 360 111</b>	<b>100%</b>	<b>1 358</b>	<b>100%</b>

\* Quartier Central d'Affaires

\*\* Grandes Métropoles Régionales

## D. CESSIONS ET ACCORDS DE CESSIONS : 626 M€ réalisées 4,4% au dessus des valeurs 2009

(M€)		Cessions	Accords de cessions	Total	Marge vs valeurs d'expertise 31/12/09	Taux de rendement
Bureaux France	100%	345,2	139,5	484,7	4,3%	5,8%
Bureaux Italie	100%	140,9	13,1	154,0	6,2%	3,6%
	PdG	71,7	6,7	78,3	6,2%	3,6%
<b>Total Bureaux</b>	100%	486,1	152,6	638,7	4,8%	5,2%
	<b>PdG</b>	<b>416,9</b>	<b>146,2</b>	<b>563,0</b>	<b>4,6%</b>	<b>5,5%</b>
Murs d'exploitation	100%	90,0	113,6	203,6	1,5%	6,6%
	PdG	22,5	28,5	51,0	1,5%	6,6%
Logistique et locaux d'activités	100%	0,0	18,2	18,2	6,4%	0,0%
	PdG	0,0	12,2	12,2	6,4%	0,0%
<b>Total</b>	100%	576,0	284,4	860,5	4,0%	5,5%
	<b>PdG</b>	<b>439,4</b>	<b>186,9</b>	<b>626,3</b>	<b>4,4%</b>	<b>5,5%</b>

## E. ACQUISITIONS

(M€)		Total	Taux de rendement
Bureaux France	100%	51	10,8%
Bureaux Italie	100%	180	5,7%
	Pdg	91	
<b>Total bureaux</b>	<b>100%</b>	<b>231</b>	<b>6,8%</b>
	<b>PdG</b>	<b>143</b>	<b>7,5%</b>
Murs d'exploitation	100%	24	7,1%
	Pdg	6	
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>255</b>	<b>6,9%</b>
	<b>PdG</b>	<b>149</b>	<b>7,5%</b>

## F. PROJETS DE DÉVELOPPEMENT : 1 Md€ de projets adaptés aux besoins des grands comptes, dont sur 2011–2012 :

(M€)	Typologie d'actifs	Budget total	Quote part FdR	Livraison
Boulogne-Billancourt	Bureaux	14,7 M€	100%	T2 2011
Bagnolet	Bureaux	5,0 M€	100%	T4 2012
Garibaldi Complex *	Bureaux	70,1 M€	51%	T4 2012
Galeria del Corso – Excelsior	Commerce	20,9 M€	51%	T3 2011
Schievano	Bureaux	62,0 M€	51%	T4 2014
Ripamonti Area	Bureaux	191,6 M€	35%	T4 2014
<b>Total</b>		<b>364,3 M€</b>		

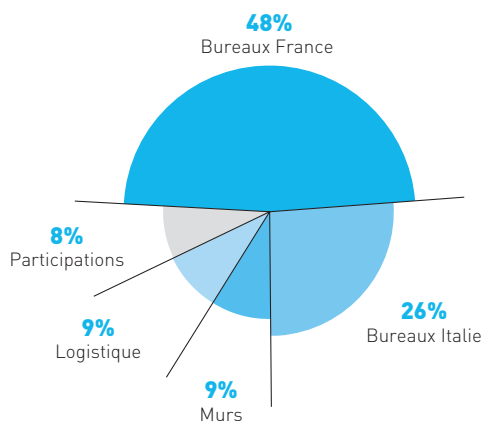
\* Hors Tour B

## G. PATRIMOINE

### ■ Valorisation et évolution du patrimoine : + 5,3% sur 1 an

(M€)	Valeur 31/12/09	Valeur 31/12/10	Valeur 2010 PdG	Var. du patrimoine à périmètre constant				Rdt HD 31/12/09	Rdt HD 31/12/10	% du patrimoine Bureaux	% du patrimoine tertiaire	% du patrimoine tertiaire (yc Sté MEE)
				Var. 6 mois	Var. 12 mois	Effet loyers 12 mois	Effet taux 12 mois					
<b>Bureaux France</b>	4076	4365	4133	5,0%	8,0%	1,0%	7,0%	7,4%	6,9%	65%	51%	48%
Total en exploitation	3432	4325	4093	5,1%	8,1%	1,0%	7,1%	7,4%	6,9%	65%	51%	48%
Développements	644	40	40	-3,4%	1,8%	0,0%	0,0%	0	0	1%	1%	0%
<b>Bureaux Italie</b>	4220	4332	2203	0,5%	0,9%	4,5%	-3,6%	5,1%	5,3%	35%	27%	26%
Total en exploitation	3915	4062	2067	0,4%	0,7%	4,6%	-3,9%	5,3%	5,5%	33%	26%	24%
Développements	305	269	137	2,6%	5,8%	-0,2%	6,0%	2,0%	1,9%	2%	2%	2%
<b>Total Bureaux</b>	<b>8296</b>	<b>8697</b>	<b>6337</b>	<b>3,5%</b>	<b>5,5%</b>	<b>1,9%</b>	<b>3,6%</b>	<b>6,6%</b>	<b>6,3%</b>	<b>100%</b>	79%	74%
<b>Murs</b>	2990	3124	784	4,6%	6,7%	4,0%	2,7%	6,5%	6,4%		10%	9%
<b>Logistique et locaux d'act.</b>	1144	1181	792	2,0%	3,6%	-3,1%	6,6%	9,2%	8,5%		10%	9%
<b>Parkings</b>	238	243	145	1,1%	1,6%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%		2%	2%
<b>Patrimoine tertiaire</b>	<b>12669</b>	<b>13245</b>	<b>8058</b>	<b>3,4%</b>	<b>5,3%</b>	<b>1,5%</b>	<b>3,8%</b>	<b>6,7%</b>	<b>6,4%</b>		<b>100%</b>	<b>94%</b>
Sociétés MEE	541	557	557									6%
<b>Total</b>	<b>13210</b>	<b>13802</b>	<b>8614</b>									<b>100%</b>
<b>Total Conso</b>	<b>13210</b>	<b>13802</b>	<b>8614</b>									
<b>Total PdG</b>	<b>9286</b>	<b>8614</b>										
<b>Logement</b>	<b>415</b>	<b>419,2</b>										

## H. RÉPARTITION DU PATRIMOINE ET AUTRES CARACTÉRISTIQUES

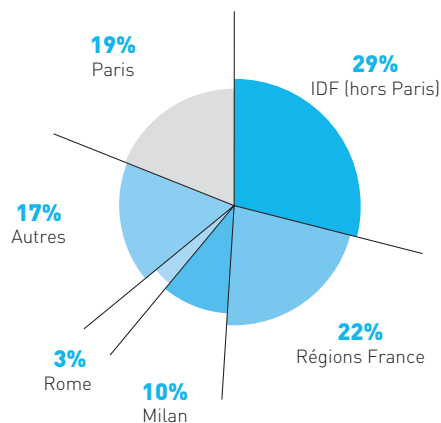


Le patrimoine de Foncière des Régions au 31 décembre 2010 s'élève à 8 615 M€ contre 9 286 M€ au 31 décembre 2009. La variation à périmètre constant est de 5,3% sur l'année avec une hausse plus sensible sur le 2<sup>e</sup> semestre 2010. Cette progression des valeurs provient essentiellement des Bureaux France et des Murs d'exploitation qui ont vu leur taux de capitalisation se compresser grâce au travail d'asset management et à la progression du chiffre d'affaires Accor.

### ■ Répartition géographique : IDF, Milan, Rome et les GMR représentent 83% du patrimoine PdG

(M€)	2010	%
Paris	1 497	19%
IDF (hors Paris)	2 334	29%
Régions France	1 711	22%
Milan	788	10%
Rome	214	3%
Autres	1 369	17%
<b>Total Patrimoine PdG *</b>	<b>7 913</b>	<b>100%</b>

\* Hors parkings



## ■ Autres caractéristiques du patrimoine

	Taux d'occupation *		Durée résiduelle ferme des baux (années)		Loyer 2010 moy./m <sup>2</sup> (€)	Valeur 2010 moy./m <sup>2</sup> (€)
	2009	2010	2009	2010		
<b>Bureaux France</b>	<b>94,7%</b>	<b>94,3%</b>	<b>4,8</b>	<b>5,7</b>	<b>140</b>	<b>2 193</b>
<b>Bureaux Italie</b>	<b>98,0%</b>	<b>97,1%</b>	<b>8,5</b>	<b>7,7</b>	<b>113</b>	<b>1 795</b>
<b>Total Bureaux</b>	<b>95,9%</b>	<b>95,1%</b>	<b>6,2</b>	<b>6,3</b>	<b>126</b>	<b>1 992</b>
Murs d'exploitation	100,0%	100,0%	9,3	8,7	130	2 035
Logistique et locaux d'activité	87,7%	88,1%	3,0	2,4	48	650
<b>Total PdG</b>	<b>95,4%</b>	<b>94,8%</b>	<b>6,1</b>	<b>6,1</b>	<b>108</b>	<b>1 670</b>

\* Taux d'occupation fin de période

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

### A. MARCHÉ DU BUREAU EN FRANCE ET EN ITALIE (SOURCE CBRE)

#### 1. MARCHÉ DU BUREAU EN FRANCE

##### ■ Le marché des bureaux en Île-de-France

L'année 2010 est une bonne surprise au regard des perspectives de début d'année. Près de 2,2 millions de m<sup>2</sup> ont ainsi été loués ou vendus à des utilisateurs finaux, soit une progression de 15% par rapport à 2009. Paris a notamment su tirer son épingle du jeu avec une progression de plus de 50% par rapport à 2009. L'activité est répartie sur l'ensemble des créneaux de surfaces, témoignant du regain de confiance des acteurs et de l'effet d'opportunité intra muros.

Sur le reste de l'Île-de-France, la reprise a été plus mesurée et variable selon les segments de marché. Malgré un 1<sup>er</sup> semestre poussif, le marché de la 1<sup>re</sup> couronne a repris des couleurs, grâce notamment à la concrétisation de quelques grands mouvements. Le Croissant Ouest a pâti du difficile redémarrage des grandes transactions. La 2<sup>e</sup> couronne est restée à l'écart, en raison de produits souvent en décalage avec les besoins des utilisateurs.

Le stock d'offres est resté étonnamment stable tout au long de l'année à 3,6 millions de m<sup>2</sup>, soit un taux de vacance de 6,8%. Il s'est donc équilibré entre la consommation, les livraisons et les libérations de surfaces. En 2010, les utilisateurs ont en revanche eu le choix en termes de localisation et de type d'immeubles. Sur certains produits, ce choix se resserre progressivement, particulièrement pour les surfaces de qualité et bien localisées. La conséquence de l'arrêt des lancements « en blanc » commence à se ressentir sur certains marchés et la compression du stock de qualité se fera plus prégnante à mesure que les surfaces neuves seront consommées.

Les valeurs locatives ont vu des évolutions différenciées selon les secteurs géographiques et la typologie des produits concernés. De fait, les loyers ont significativement augmenté sur les surfaces et les localisations « prime », notamment dans Paris QCA. Le loyer moyen « prime » atteint ainsi 734 € HT HC/m<sup>2</sup>/an, soit + 11% sur douze mois. Sur d'autres secteurs, des hausses ont également été enregistrées, mais elles ne sont que des épiphénomènes et ne sont pas représentatives du marché moyen qui lui est plutôt stable. Des baisses ont encore été relevées dans certaines zones et/ou sur des produits secondaires. Au final, le loyer moyen pour des surfaces neuves, restructurées ou rénovées a atteint 308 €/m<sup>2</sup> et 227 €/m<sup>2</sup> pour des surfaces de seconde main.

Les avantages commerciaux sont restés conséquents à la fois pour les transactions « prime » (ce qui permet aux propriétaires de valoriser leurs actifs) et sur les produits secondaires. Ils sont, en moyenne, compris entre 1,5 et 2 mois de franchise par année d'engagement.

Le marché de La Défense a eu du mal à redécoller puisque seuls 154 200 m<sup>2</sup> ont été placés, soit 11% de moins qu'en 2009 qui était déjà une année marquant le pas. Sept grandes transactions y ont été recensées dont une seule pour plus de 20 000 m<sup>2</sup> (Ernst & Young sur la Tour First). Malgré ce repli, le loyer moyen « prime » y est à la hausse, reflet des transactions phares qui s'y sont réalisées. Le stock d'offre est en hausse par rapport à l'an passé en raison de la livraison de la Tour First et de la Tour CB21 (des surfaces restant à commercialiser), ainsi que de quelques libérations. Pour autant, le taux de vacance n'a pas explosé puisqu'il ressort à 6%.

### ■ Le marché des bureaux en régions

En 2010, 7,5 Md€ ont été échangés sur le marché français de l'investissement en bureaux, soit une progression de 45% sur un an. Même si ces volumes demeurent très éloignés des niveaux enregistrés avant la crise, le rebond apparaît notable. Le 4<sup>e</sup> trimestre a en particulier bénéficié à plein de la traditionnelle pression à la conclusion des négociations en fin d'année.

Alors que 2009 restait dominée par les petites et moyennes transactions, faute de financements pour les volumes unitaires importants, le marché a retrouvé de la profondeur en 2010. La liquidité est notamment revenue sur le segment compris entre 100 et 200 M€. Ainsi, dès lors que l'actif sous-jacent est sécurisé, le crédit est à nouveau disponible, avec des exigences en termes d'apports en fonds propres qui se sont assouplies, et il est proposé à des conditions financières attractives grâce à la faiblesse des taux à court terme.

Cette amélioration du marché s'explique par l'intérêt retrouvé des investisseurs pour l'immobilier d'entreprise, notamment de la part des institutionnels. Face à un environnement financier particulièrement bousculé et incertain, l'immobilier, actif réel et tangible, apparaît de nouveau comme un placement protecteur sur le long terme. Corollaire de ce statut de valeur refuge, les acquéreurs se sont focalisés sur les actifs sécurisés, assortis de baux long terme signés avec des locataires solides à des loyers de marché. Il en résulte la persistance du blocage du marché des actifs secondaires, pour lesquels la décote n'a toujours pas eu lieu.

La volonté de sécurisation des investisseurs s'est logiquement doublée d'une recherche de qualité dans leurs cibles d'acquisition. En 2010, près de 55% des volumes engagés en bureaux ont porté sur des immeubles neufs, récents ou restructurés, grâce notamment à la relance dans la 2<sup>nd</sup>e moitié de l'année des VEFA avec même quelques transactions « en blanc » de taille significative. Face à la pression de la demande, l'offre de qualité est restée notoirement insuffisante. Ainsi, les taux de rendement « prime » ont poursuivi leur forte baisse.

Ce manque d'actifs de qualité dans les secteurs traditionnellement recherchés a conduit les investisseurs à élargir leurs cibles d'intérêt. De fait, tandis que Paris Centre Ouest concentrait plus de 60% des transactions en début d'année, les acquéreurs se sont par la suite largement tournés vers les localisations proposant des produits récents ou neufs. Dans la mesure où les actifs sont sécurisés sur le long terme, la qualité de l'immeuble prime désormais sur le prestige de sa localisation, si la proximité des transports en commun reste de mise. Ainsi, le Croissant Ouest et les 1<sup>res</sup> couronnes ont concentré 45% des engagements du 2<sup>nd</sup> semestre. Les régions, où le marché était particulièrement atone depuis le début de l'année, ont

également tiré profit de la reprise des VEFA au 4<sup>e</sup> trimestre. Notons par ailleurs le dégel du marché de La Défense, qui a bénéficié de l'amélioration de la liquidité pour les actifs de grande taille.

Malgré l'assouplissement des conditions de financement, les investisseurs en fonds propres ont dominé tout au long de l'année, avec en première ligne les institutionnels. Les assureurs se sont montrés actifs tout comme les SCPI qui ont été renforcées par leur excellent niveau de collecte. Enfin, 2010 a confirmé la percée des OPCI, qui se sont affirmées comme l'un des véhicules de syndication de fonds privilégiés pour des capitaux d'origines diversifiées. Les investisseurs plus opportunistes sont restés une nouvelle fois sur leur faim, les « distressed sales », ayant finalement été peu nombreuses. Par conséquent, les fonds d'investissement ont été en 2010 plus vendeurs qu'acheteurs, à l'image des foncières SIIC, même si ces dernières ont opéré un retour sensible en fin d'année, notamment sur le créneau des VEFA.

## 2. LE MARCHÉ DU BUREAU EN ITALIE

La croissance italienne a ralenti au cours du 3<sup>e</sup> trimestre, enregistrant une hausse de 0,3%. L'atterrissage en fin d'année devrait donc avoisiner 1% et les perspectives pour 2011 et 2012 ont été revues à la baisse. La consommation des ménages s'est améliorée mais devrait croître moins vite en 2011. Les incertitudes économiques, notamment au regard du marché du travail, fragile, pèsent toujours sur le moral des ménages qui restent prudents.

Le contexte politique incertain ne semble plus perçu comme un risque pour la santé économique du pays et les objectifs de maintien du déficit public à 5% du PIB devraient être atteints.

### ■ Le marché locatif de Milan

Le marché des bureaux milanais s'est nettement amélioré par rapport à 2009 avec 274 000 m<sup>2</sup> placés en 2010 (+ 29% sur un an). La recherche d'économies des grands groupes, et notamment des banques, a été le principal moteur de la demande. Les localisations péri-centrales continuent d'être favorisées par les grands groupes internationaux qui y trouvent un bon compromis rapport qualité / prix.

Le stock a augmenté sur l'ensemble de l'année mais a eu tendance à se stabiliser au cours du dernier trimestre en raison de l'absence de lancements « en blanc » et d'un stock de livraisons bien entamé par les pré-commercialisations (la moitié des surfaces). Mais le volume disponible devrait à nouveau augmenter avec la remise sur le marché de locaux libérés par les entreprises qui ont pré-loué en 2010 et déménageront en 2011.



Le loyer « prime » s'est maintenu à 520 €/m<sup>2</sup> alors que, sur les marchés secondaires, des baisses ont encore pu être observées. D'une manière générale, les avantages commerciaux sont restés élevés.

### ■ Le marché locatif de Rome

Avec 130 000 m<sup>2</sup>, la demande placée en bureaux à Rome a légèrement progressé en 2010 avec, comme acteur principal (et traditionnel), le secteur public puisqu'il a représenté près de la moitié du volume. Malgré cette amélioration, le marché des bureaux à Rome a été moins

actif que celui de Milan. Le faible niveau de nouvelles demandes ne laisse pas présager une année 2011 meilleure que 2010.

Avec 8,3%, le taux de vacance est resté globalement stable par rapport à l'année dernière, en raison du peu de livraisons et du faible niveau de libérations.

Le loyer « prime » n'a pas évolué par rapport à 2009, toujours à 420 €/m<sup>2</sup>. Le marché « prime » romain demeure limité en raison de la rareté des produits disponibles.

1

## B. BUREAUX FRANCE

Le patrimoine Bureaux France de Foncière des Régions est le résultat d'une stratégie principalement orientée vers des partenariats avec les utilisateurs grands comptes, initiés notamment à travers différentes opérations d'externalisation parmi lesquelles France Télécom, EDF, Eiffage. Des développements d'immeubles neufs et de nouvelles acquisitions ont accompagné cette démarche en permettant d'offrir des projets dont les qualités répondent aux attentes de ces mêmes grands utilisateurs (Thales, Dassault Systèmes, Suez Environnement, AON,...).

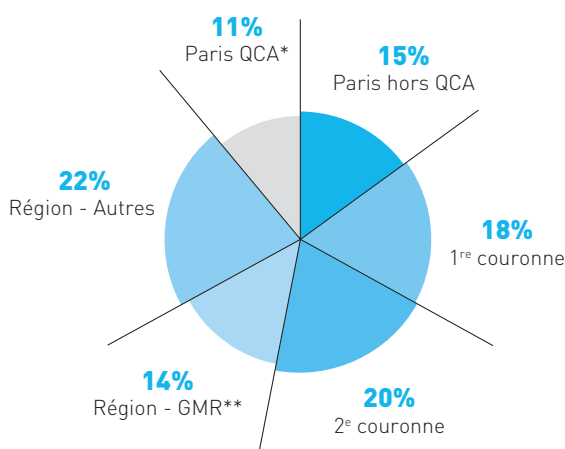
### 1. LOYERS QUITTANCÉS

#### ■ Répartition géographique : IDF et les Grandes Métropoles Régionales (GMR) représentent 78% des loyers

(M€)	Surfaces (m <sup>2</sup> )	Nombre d'actifs	Loyers 2009	Loyers 2010	Var (%)	Var (%) à périmètre constant	en % des loyers totaux
Paris QCA*	69 281	12	28,1	30,8	9,5%	- 1,3%	11%
Paris hors QCA	148 413	22	38,8	43,3	11,6%	1,8%	15%
1 <sup>re</sup> couronne	249 504	30	39,1	50,4	28,7%	- 6,5%	18%
2 <sup>e</sup> couronne	391 780	103	44,8	56,2	25,5%	- 0,4%	20%
<b>Total IDF</b>	<b>858 978</b>	<b>167</b>	<b>150,9</b>	<b>180,7</b>	<b>19,8%</b>	<b>- 1,6%</b>	<b>64%</b>
Région - GMR**	366 806	75	42,5	39,2	- 7,7%	0,2%	14%
Région - Autres	765 051	280	66,0	61,4	- 7,0%	- 0,5%	22%
<b>Total</b>	<b>1 990 836</b>	<b>522</b>	<b>259,3</b>	<b>281,3</b>	<b>8,5%</b>	<b>- 1,0%</b>	<b>100%</b>

\* Quartier Central d'Affaires comprenant les 1<sup>er</sup>, 2<sup>e</sup>, 8<sup>e</sup>, 9<sup>e</sup>, 16<sup>e</sup> et 17<sup>e</sup> arrondissements

\*\* Grandes Métropoles Régionales



- à l'effet des acquisitions suivantes :
  - un portefeuille de 5 immeubles apportés en fin d'année 2009 : + 17,5 M€
  - 50% de Vélizy Campus en juillet 2009 : + 13,2 M€
  - portefeuille IBM au 1<sup>er</sup> semestre 2010 : + 2,4 M€
- à l'évolution des loyers à périmètre constant :
  - + 10 M€ du fait de la prise d'effet du bail de Suez Environnement dans la Tour CB21
  - + 1,2 M€ liés à l'indexation
  - - 3,8 M€ liés à l'effet cumulé des libérations / relocations

La forte variation des loyers entre 2009 et 2010 (+ 22 M€) est principalement due :

- aux cessions d'actifs sur 2009/2010, dont une part importante de cessions à France Télécom (30% en 2010) : - 18,9 M€

La variation de loyer à périmètre constant s'établit à + 2,9%, et à - 1% si on retire l'impact de la location de la Tour CB21, principalement du fait :

- d'un léger effet de l'indexation + 0,4%
- d'un travail de relocation des surfaces vacantes en 2010 notamment :
  - un bail signé avec le Ministère de la Défense à Issy-les-Moulineaux pour 0,8 M€/an
  - un bail signé avec New-Yorker à Nancy pour 0,6 M€/an

- des libérations significatives :

- de l'actif Meudon Saulnier par Alstom mi-2009 (1 M€ d'impact annualisé)
- d'EDF à Saint-Mandé au 4<sup>e</sup> trimestre 2010 (2,8 M€ de loyer annualisé)
- de GFI à Issy-les-Moulineaux pour 1,4 M€/an
- révision à la baisse du loyer d'un actif (0,9 M€ d'impact annualisé)

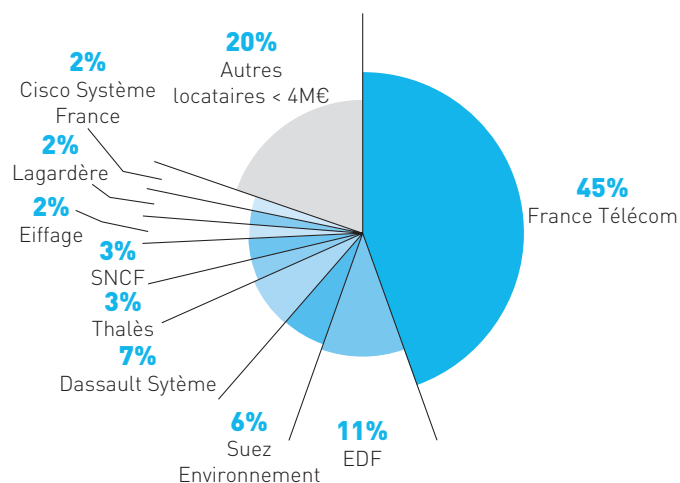
Notons que la plupart des relocations et des libérations 2010 donneront leur plein effet sur 2011 uniquement.

## 2. LOYERS ANNUALISÉS

### ■ Répartition par principaux locataires

(M€)	Surfaces (m <sup>2</sup> )	Nombre d'actifs	Loyers annualisés 2009 *	Loyers annualisés 2010 *	Var (%)	VLM	Potentiel de réversion	en % des loyers totaux
France Télécom	839 545	286	140,3	126,4	- 9,9%			45%
EDF	272 545	32	33,4	30,7	- 8,1%			11%
Suez Environnement	44 389	1	,0	16,2	-			6%
Dassault Sytème	56 192	1	18,7	19,1	2,2%			7%
Thalès	71 705	3	7,4	8,3	11,9%			3%
SNCF	13 207	1	7,0	7,0	0,0%			3%
Eiffage	146 527	87	5,6	6,2	10,1%			2%
Lagardère	11 481	2	5,0	5,0	0,4%			2%
Cisco Système France	11 291	1	4,4	4,4	0,0%			2%
Autres locataires < 4M€	523 954	108	49,2	55,2	12,2%			20%
<b>Total</b>	<b>1 990 836</b>	<b>522</b>	<b>271,1</b>	<b>278,6</b>	<b>2,8%</b>	<b>253,7</b>	<b>-8,8%</b>	<b>100,0%</b>

\* Loyers annualisés fin de période

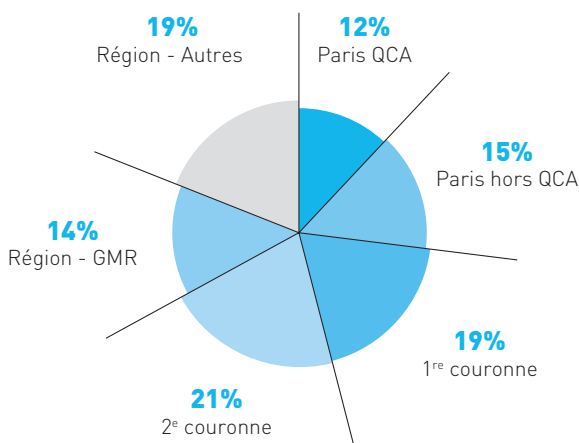


Les grands locataires ayant des loyers supérieurs à 4 M€ représentent 80% de l'ensemble des loyers annualisés du groupe, reflétant la stratégie partenariale de Foncière des Régions auprès des grands comptes utilisateurs. La pérennité de ces locataires se traduit par une durée résiduelle des baux supérieure à cinq ans pour 75% d'entre eux. Enfin, ceux-ci ne présentent pas de risque de défaut, s'agissant de grandes sociétés cotées ou publiques.

■ Répartition géographique : 67% des loyers en IDF

(M€)	Surfaces (m <sup>2</sup> )	Nombre d'actifs	Loyers annualisés 2009 *	Loyers annualisés 2010 *	Var (%)	VLM	Potentiel de réversion	en % des loyers totaux
Paris QCA	69 281	12	33,4	33,9	1%	31,2	- 6,5%	12%
Paris hors QCA	148 413	22	41,1	41,5	1%	39,7	- 6,0%	15%
1 <sup>re</sup> couronne	249 504	30	42,2	53,9	28%	50,0	- 5,9%	19%
2 <sup>e</sup> couronne	391 780	103	57,6	57,1	- 1%	44,2	- 22,4%	20%
<b>Total IDF</b>	<b>858 978</b>	<b>167</b>	<b>174,2</b>	<b>186,3</b>	<b>7%</b>	<b>165,2</b>	<b>- 11,1%</b>	<b>67%</b>
Région - GMR	366 806	75	34,8	38,5	11%	37,4	- 3,1%	14%
Région - Autres	765 051	280	62,0	53,8	- 13%	51,2	- 5,1%	19%
<b>Total</b>	<b>1 990 836</b>	<b>522</b>	<b>271,1</b>	<b>278,6</b>	<b>2,8%</b>	<b>253,7</b>	<b>- 8,8%</b>	<b>100,0%</b>

\* Loyers annualisés fin de période



### 3. INDEXATION

L'effet des indexations est de + 1,2 M€. Les loyers Bureaux France ont été peu sensibles aux indexations négatives du 2<sup>e</sup> trimestre 2009 (- 4,1%) et 3<sup>e</sup> trimestre 2009 (- 5,8%) car une grande partie des baux signés avec les grands utilisateurs bénéficient d'un plancher d'indexation protégeant Foncière des Régions des indexations négatives (planchers entre 0% et 1%). Les loyers bénéficiant de planchers d'indexation représentent 60% des loyers annualisés.

Les 40% restant bénéficient pour 100% d'une indexation de type ICC.

60% des loyers proviennent d'actifs situés à Paris, en 1<sup>re</sup> couronne et dans les grandes métropoles régionales contre 51% au 30 juin 2010. Ceci s'explique d'une part, par la location d'actifs importants situés dans ces zones géographiques (principalement la Tour CB21), et d'autre part, par la stratégie de ventes d'actifs situés dans des zones tertiaires de moindre qualité (notamment certains actifs France Télécom en région).

### 4. ACTIVITÉ LOCATIVE

(M€)	Surfaces en (m <sup>2</sup> )	Loyers annualisés	Loyers annualisés en €/m <sup>2</sup>
Libérations	43 079	8,9	206
Relocations	29 137	10,9	375
Renouvellement	473 069	56,8	120

Les libérations d'actifs ont été plus que compensées, en termes de loyer, par les relocations effectuées sur la période. En effet, les loyers annualisés générés par les relocations (y compris la location des 23 270 m<sup>2</sup> de Carré Suffren considérée en quote-part Foncière des Régions, soit 60%) généreront en année pleine 10,9 M€ de loyers alors que les libérations représentent 8,9 M€ de loyers annualisés. Le travail d'asset management a porté en

priorité sur l'amélioration significative de la vacance financière, via la relocation d'actifs fortement contributeurs de loyers (loyer moyen de relocation à 375€/m<sup>2</sup>). Il a également permis le renouvellement de 473 069 m<sup>2</sup> pour 56,8 M€ de loyers, principalement avec les grands comptes. À ce titre, les loyers renégociés sur France Télécom sont de 45,2 M€ et 10,6 M€ pour EDF.



### ■ Partenariat France Télécom : signature d'un 3<sup>e</sup> accord majeur

Après la signature en mars 2008 et en juin 2009 de deux accords successifs avec France Télécom visant à pérenniser son implantation dans une part importante des actifs qu'elle occupe, Foncière des Régions a finalisé, au cours de l'année 2010, la renégociation de l'ensemble des baux France Télécom.

Un accord majeur a été signé le 28 juillet 2010, incluant le solde des actifs qui n'avaient pas été revus dans les précédents accords, portant sur 194 actifs et représentant 510 M€ de valeur. L'accord inclut notamment la cession de 78,2 M€ d'actifs qui a eu lieu à la fin de l'année 2010, et l'allongement des baux pour des durées fermes longues (6, 9 et 12 ans) sur 70% du périmètre. Le renouvellement des baux a été réalisé avec une date d'effet au 1<sup>er</sup> janvier 2011, au loyer en place et sans franchise.

En marge de cet accord, des allongements de baux de 6 ans et 8 ans fermes à partir de la fin des baux en place (2012) ont été signés au cours du 2<sup>e</sup> semestre sur 11 actifs représentant 42 M€ de valeur.

À la suite de ces signatures, la durée résiduelle des baux sur le portefeuille France Télécom est de 7,2 ans.

### ■ Partenariat EDF : vingt et un actifs renouvelés dont deux actifs en cours de rénovation

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.

À ce jour, un grand nombre d'accords a été trouvé, permettant de concilier les objectifs de valorisation du patrimoine et les besoins du locataire : des allongements de baux (généralement de 6 ans) contre franchise ont été négociés sur 19 actifs et 2 actifs supplémentaires renouvelés feront l'objet d'une rénovation leur permettant de répondre aux dernières normes environnementales.

Des négociations sont toujours en cours pour le renouvellement de 7 actifs supplémentaires.

Enfin, 4 actifs ont été ou seront libérés par EDF et feront l'objet de cession en charge foncière ou de recommercialisation en bureaux après travaux de valorisation.

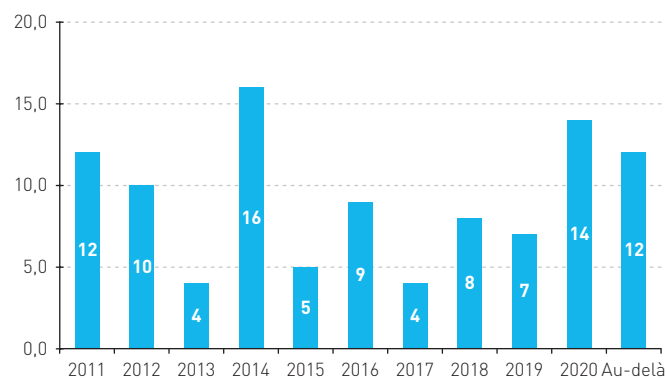
## 5. ÉCHÉANCIER ET VACANCE

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

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

(M€)	Par date de fin de bail *	En % du total
2011	33,5	12%
2012	28,6	10%
2013	10,9	4%
2014	43,2	16%
2015	13,3	5%
2016	26,2	9%
2017	10,2	4%
2018	22,5	8%
2019	18,3	7%
2020	39,6	14%
Au-delà	32,4	12%
<b>Total</b>	<b>278,6</b>	<b>100%</b>

\* Sur la base des loyers annualisés 2010



La durée résiduelle ferme des baux (excluant les baux signés sur Carré Suffren) s'établit à 5,7 années à fin 2010, contre 4,8 ans à fin 2009.

Cette hausse s'explique principalement par la renégociation des baux France Télécom et EDF, l'entrée de Suez Environnement dans la Tour CB21, compensés par la perte mécanique de douze mois de durée ferme des baux non renégociés.

La prise en compte de la signature des trois baux de sept à douze ans fermes sur Carré Suffren aura un impact de + 0,2 an sur la durée résiduelle des baux, soit 5,9 ans.

### ■ Taux de vacance et typologie : Une vacance globalement stable à 5,7%

(%)	2009	S1 2010	2010
IDF*	6,1%	9,7%	6,7%
Région – GMR	2,9%	3,0%	4,2%
Région – Autres	4,5%	4,1%	3,3%
<b>Total</b>	<b>5,3%</b>	<b>7,8%</b>	<b>5,7%</b>

\* yc 23 500 m<sup>2</sup> de Carré Suffren supposé reloué au 31 décembre 2010

La vacance financière s'établit à 5,7% au 31 décembre 2010 contre 7,8% au 30 juin 2010 et 5,3% au 31 décembre 2009.

Au cours du 1<sup>er</sup> semestre, la hausse de la vacance s'expliquait principalement par la mise en service des étages vacants (batterie basse) de la Tour CB21 (23 500 m<sup>2</sup>).

En 2010, l'activité locative a connu d'importants succès parmi lesquels :

- la conclusion de baux pour 23 272 m<sup>2</sup> sur le site de Carré Suffren au 31 décembre 2010, dont 15 042 m<sup>2</sup> avec AON pour douze ans fermes (et 550 m<sup>2</sup> supplémentaires début 2011), et 4 870 m<sup>2</sup> et 3 360 m<sup>2</sup> respectivement avec le Ministère de l'Éducation et Culture France, pour sept ans fermes. Le solde de l'immeuble (1 040 m<sup>2</sup>) est en négociation avancée pour une prise à bail au 1<sup>er</sup> semestre 2011.

- en dehors de cette location, l'année a également vu la relocation de 15 174 m<sup>2</sup> de bureaux à un loyer moyen de 235 €/m<sup>2</sup>. Nous pouvons notamment citer la location de 2 177 m<sup>2</sup> pour six ans fermes au Ministère de la Défense à Issy-les-Moulineaux (800 000 €/an), la location de 2 478 m<sup>2</sup> pour six ans fermes à New-Yorker à Nancy (600 000 €/an) ou encore la location de 3 107 m<sup>2</sup> à Thales sur le site de Meudon (620 000 €/an).

Il faut également noter que Foncière des Régions a vendu plus de 11 000 m<sup>2</sup> de bureaux vacants sur l'année.

Au 31/12/2010, les principales surfaces vacantes sont :

- 23 500 m<sup>2</sup> dans la Tour CB21 (détenu à 75%)
- 6 000 m<sup>2</sup> à Meudon
- 3 200 m<sup>2</sup> à Issy-les-Moulineaux

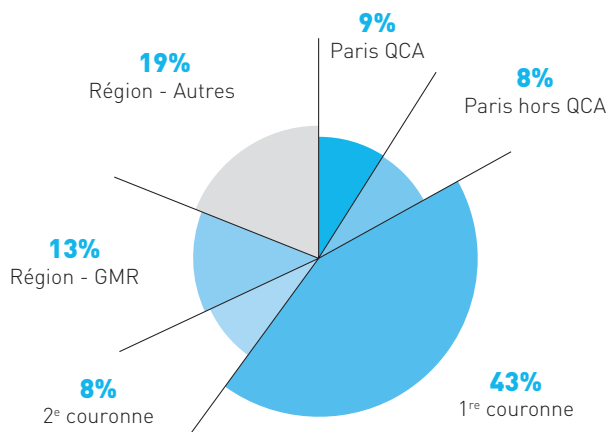
## 6. IMPAYÉS

(M€)	À fin 2009	À fin 2010
En % du loyer annualisé	0,69%	0,74%
En valeur	1,9	2,0

Les impayés sont stables par rapport au 31 décembre 2009. Le principal impayé concerne un seul locataire pour 0,5 M€.

## 7. CESSIONS ET ACCORDS DE CESSIONS : 485 M€ réalisés 4,3% au dessus des valeurs 2009

(M€)	Cessions	Accords de cessions	Total	Marge vs valeurs 31/12/09	Rendement
Paris QCA	44,6	,0	44,6	0,0%	6,1%
Paris hors QCA	5,8	33,0	38,8	- 0,4%	4,1%
1 <sup>re</sup> couronne	151,1	53,7	204,9	11,6%	3,7%
2 <sup>e</sup> couronne	16,4	22,4	38,8	5,3%	5,4%
<b>Total IDF</b>	<b>217,8</b>	<b>109,2</b>	<b>327,0</b>	<b>7,6%</b>	<b>4,3%</b>
Région – GMR	52,9	12,1	64,9	0,6%	7,6%
Région – Autres	74,5	18,3	92,8	- 3,6%	9,7%
<b>Total</b>	<b>345,2</b>	<b>139,5</b>	<b>484,7</b>	<b>4,3%</b>	<b>5,8%</b>



Au cours de l'exercice 2010, Foncière des Régions a conclu des accords pour la cession de 485 M€ d'actifs bureaux, dont 220 M€ dans le cadre d'accords avec France Télécom.

Les ventes et promesses ont dégagé une plus-value globale de 20 M€ soit +4,3% par rapport aux valeurs d'expertise du 31 décembre 2009. Elles ont été réalisées avec un rendement moyen de 5,8%.

Les principales cessions concernent :

- 25% de la Tour CB21 sur la base d'un prix de l'actif de 588 M€
- un bâtiment loué à France Télécom à Paris (rue Jasmin dans le 16<sup>e</sup> arrondissement) pour 45 M€
- une charge foncière à Saint-Mandé (promesse) pour 29 M€.

## 8. ACQUISITIONS : 51 M€

Au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2010, Foncière des Régions a racheté les parts de MSREF dans la Joint Venture (75% / 25%) MSREF/Foncière des Régions détentrice d'un portefeuille de 115 000 m<sup>2</sup> de bureaux situés à Bordeaux, Orléans et Montpellier, loués à 75% à IBM.

Ce portefeuille dispose de loyers en ligne avec le marché, d'une durée résiduelle des baux de 3,8 années, d'un potentiel de création de valeur, reflété par la location des surfaces vacantes et d'une importante réserve foncière en partie sous promesse.

MSREF et Foncière des Régions avaient acquis en Joint Venture (75% / 25%) en 2004 ce portefeuille auprès d'IBM (sept immeubles représentant 127 500 m<sup>2</sup>) dans le cadre d'une opération d'externalisation.

À la fin de l'année 2010, Foncière des Régions s'est portée acquéreur de deux actifs situés à Montpellier et Frontignan, loués à Veolia dans le cadre de baux de 12 ans fermes. Concernant l'immeuble de Montpellier, une extension de 3 000 m<sup>2</sup> du bâtiment existant est en cours.

Enfin, Foncière des Régions a conclu en fin d'exercice l'acquisition en VEFA du futur siège d'Eiffage Construction à Vélizy. Cet immeuble de 10 000 m<sup>2</sup> sera livré en octobre 2011, date à laquelle Eiffage Construction deviendra locataire dans le cadre d'un bail de 12 ans fermes. Cet immeuble sera pour Eiffage et Foncière des Régions une vitrine environnementale puisqu'il bénéficiera pour la 1<sup>re</sup> fois en Île-de-France, pour un immeuble tertiaire, de la labellisation BBC/Eiffinergie.

Hors acquisition en VEFA du siège d'Eiffage Construction, les acquisitions représentent 51 M€ et un rendement moyen de l'ordre de 10%.

## 9. PROJETS DE DÉVELOPPEMENT

### ■ Livraison d'actifs

Tour CB21 : cet immeuble de 68 000 m<sup>2</sup> situé à la Défense, a été totalement achevé et livré le 30 juin 2010, permettant l'entrée de Suez Environnement dans l'ensemble des surfaces louées. Le solde des surfaces (23 500 m<sup>2</sup>) est en cours de commercialisation.

La cession de 25% de la Tour au cours du 2<sup>nd</sup> semestre démontre la qualité de cet actif et l'attrait fort du marché de la Défense pour les investisseurs.

### ■ Actifs en cours de développement

Les actifs dont le développement est aujourd'hui en cours de réalisation sont situés à Boulogne et Bagnolet, valorisés à 40,3 M€ au 31 décembre 2010. Les travaux restant à décaisser sur ces actifs sont de 10,5 M€.

L'actif de Boulogne, en cours de commercialisation, développera 7 600 m<sup>2</sup> et pourra être certifié HQE Exploitation.

## 10. VALORISATION DU PATRIMOINE

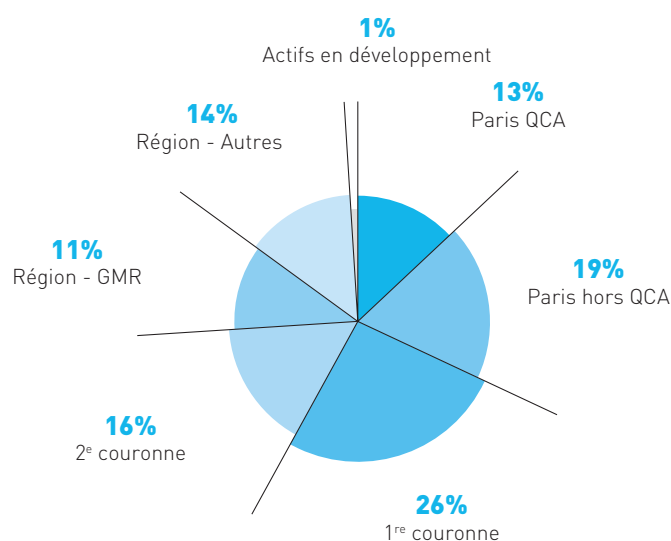
### ■ Évolution du patrimoine

(M€)	Valeur HD 2009	Rdt HD 2009	Variation de valeur	Acqu.	Cessions	Invest.	Transfert	Valeur HD 2010
Actifs en exploitation	3 617,9	8,3%	331,7	65,5	- 197,7	79,4	428,0	4 324,9
Actifs en développement	458,5	0%	0,7			9,1	- 428,0	40,3
<b>Total</b>	<b>4 076,4</b>	<b>7,4%</b>	<b>332,5</b>	<b>65,5</b>	<b>- 197,7</b>	<b>88,5</b>	<b>0,0</b>	<b>4 365,2</b>

### ■ Évolution à périmètre constant : + 8%

L'année 2010 a été marquée par une hausse de 8% à périmètre constant du patrimoine Bureaux de Foncière des Régions. Cette hausse s'explique par le travail d'asset management des équipes Bureaux (renouvellement des baux, relocations, valorisation du patrimoine par des travaux ou de la valorisation du foncier disponible), qui a permis de bénéficier pleinement des conditions de marché favorables, qui ont vu les taux de capitalisation se compresser principalement sur les actifs bénéficiant de baux long terme et sécurisés.

(M€)	Valeur HD 2009 consolidée	Valeur HD 2010 consolidée	Valeur HD 2010 PdG	Var. à périmètre constant			Rdt HD 31/12/09	Rdt HD 31/12/10	En % du total
				Var. 12 mois	Effet loyers 12 mois	Effet taux 12 mois			
Paris QCA	565,8	549,9	549,9	5,5%	- 1,0%	6,5%	6,5%	6,1%	13%
Paris hors QCA	768,7	835,2	750,5	8,7%	0,8%	8,0%	6,0%	6,6%	19%
1 <sup>re</sup> couronne	529,6	1 154,0	1 007,0	11,4%	0,6%	10,8%	6,4%	5,3%	26%
2 <sup>e</sup> couronne	683,4	700,9	700,9	5,2%	0,8%	4,4%	8,5%	8,1%	16%
<b>Total IDF</b>	<b>2 547,5</b>	<b>3 240,0</b>	<b>3 008,3</b>	<b>8,1%</b>	<b>0,4%</b>	<b>7,7%</b>	<b>6,8%</b>	<b>6,4%</b>	<b>74%</b>
Région – GMR	445,6	474,0	474,0	6,2%	- 0,5%	6,7%	8,5%	8,0%	11%
Région – Autres	624,8	610,9	610,9	9,0%	0,3%	8,7%	9,7%	8,9%	14%
<b>Total en exploitation</b>	<b>3 617,9</b>	<b>4 324,9</b>	<b>4 093,1</b>	<b>8,1%</b>	<b>0,3%</b>	<b>7,8%</b>	<b>7,4%</b>	<b>6,9%</b>	<b>99%</b>
Actifs en développement	458,5	40,3	40,3	1,8%	N/A	N/A	N/A	N/A	1%
<b>Total</b>	<b>4 076,4</b>	<b>4 365,2</b>	<b>4 133,4</b>	<b>8,0%</b>	<b>0,3%</b>	<b>7,7%</b>	<b>7,4%</b>	<b>6,9%</b>	<b>100%</b>



La hausse des valeurs de 8% sur l'année à périmètre constant est principalement due à :

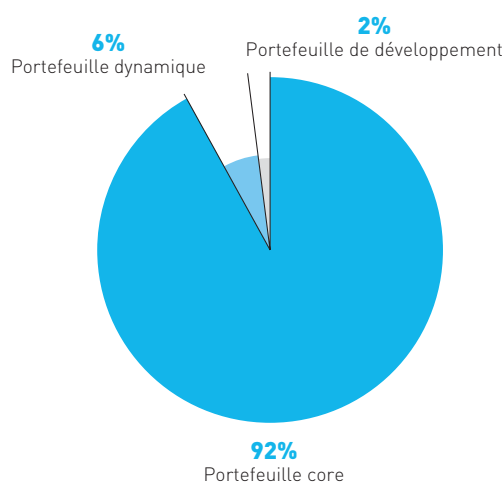
- la signature d'un accord cadre avec France Télécom et des négociations en cours avec EDF qui démontrent la forte pérennité de nos grands locataires et la qualité de nos relations partenariales grands comptes (renégociation de baux, relocation, etc.)
- la location partielle de Carré Suffren (8 000 m<sup>2</sup> sur 25 000 m<sup>2</sup>) qui démontre la qualité de cet actif pour les utilisateurs ; à noter, le bail signé avec AON début 2011 n'a pas été pris en compte dans la valeur d'expertise au 31 décembre 2010
- la vente de 25% de la Tour CB21 sur la base d'une valeur d'actif de 588 M€

## C. BUREAUX ITALIE

Fondée en 1904 et cotée à la Bourse de Milan depuis 1999, Beni Stabili est la première foncière cotée italienne. Le patrimoine de Beni Stabili est principalement composé de bureaux situés dans les villes du nord et du centre de l'Italie, en particulier Milan et Rome.

### 1. LOYERS QUITTANCÉS : + 4,3% à périmètre constant

(M€)	Surfaces (m <sup>2</sup> )	Nombre d'actifs	Loyers 2009	Loyers 2010	Variation (%)	Var. (%) à périmètre constant	En % des loyers totaux
Portefeuille core	1 811,6	238	173,9	200,0	15,0%	5,2%	91,6%
Portefeuille dynamique	204,5	66	38,0	13,7	- 64,1%	-5,7%	6,3%
<b>Sous Total</b>	<b>2 016,1</b>	<b>304</b>	<b>211,9</b>	<b>213,7</b>	<b>0,8%</b>	<b>4,4%</b>	<b>97,9%</b>
Portefeuille de développement	27,1	6	1,0	4,6	n.a.	0,7%	2,1%
<b>Total</b>	<b>2 043,2</b>	<b>310</b>	<b>212,9</b>	<b>218,3</b>	<b>2,5%</b>	<b>4,3%</b>	<b>100,0%</b>



La variation des loyers entre 2009 et 2010 de + 5,3 M€ est principalement due :

- à l'indexation (CPI) \*: + 5,1 M€
- aux locations et relocations : + 5,3 M€
- aux acquisitions : + 2,8 M€
- aux cessions : - 5,8 M€
- aux actifs vacants à vendre ou en rénovation : - 0,6 M€
- aux renégociations : - 1,5 M€

\* Y compris indemnités

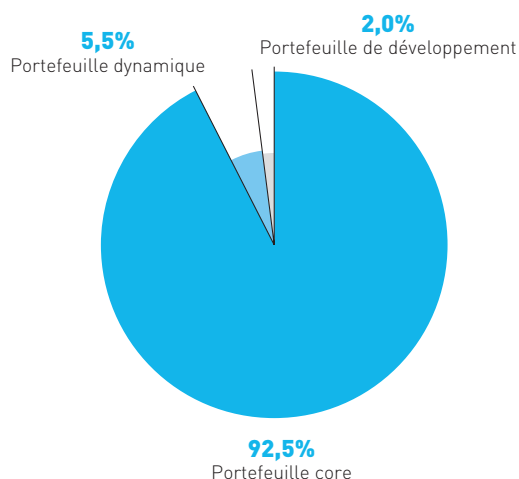
### 2. LOYERS ANNUALISÉS

#### ■ Répartition par portefeuille

(M€)	Surfaces (m <sup>2</sup> )	Nombre d'actifs	Loyers Annualisés 2009 *	Loyers Annualisés 2010 *	Variation (%)	Potentiel de réversion	En % des loyers totaux
Portefeuille core	1 811,6	238	178,2	209,8	17,8%	10,7%	92,5%
Portefeuille dynamique	204,5	66	34,3	12,6	- 63,3%	45,4%	5,5%
<b>Sous Total</b>	<b>2 016,1</b>	<b>304</b>	<b>212,5</b>	<b>222,4</b>	<b>4,7%</b>	<b>13,8%</b>	<b>98,0%</b>
Portefeuille de développement	27,1	6	0,8	4,5	435,6%	n.a.	2,0%
<b>Total</b>	<b>2 043,2</b>	<b>310</b>	<b>213,3</b>	<b>226,9</b>	<b>6,4%</b>	<b>-</b>	<b>100,0%</b>

\* Loyers annualisés fin de période

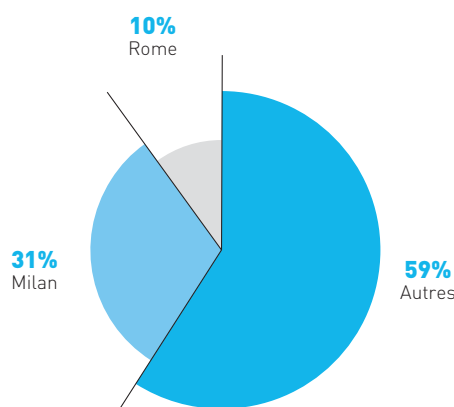




## ■ Répartition géographique

(M€)	Surfaces (m <sup>2</sup> )	Nombre d'actifs	Loyers Annualisés 2009 *	Loyers Annualisés 2010 *	Variation (%)	Potentiel de réversion	En % des loyers totaux
Milan	415,6	43	65,7	69,3	5,5%	22,5%	31,2%
Rome	176,2	39	23,7	22,5	- 4,9%	11,9%	10,1%
Autres	1 424,3	222	123,1	130,6	6,0%	8,8%	58,7%
<b>Total</b>	<b>2 016,1</b>	<b>304</b>	<b>212,5</b>	<b>222,4</b>	<b>4,7%</b>	<b>13,8%</b>	<b>100,0%</b>

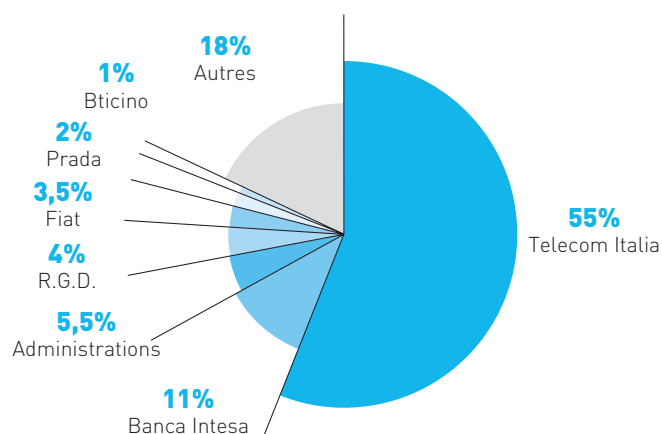
\* Loyers annualisés fin de période hors développements



## ■ Répartition par locataire

(M€)	Surfaces (m <sup>2</sup> )	Nombre d'actifs	Loyers Annualisés 2009 *	Loyers Annualisés 2010 *	Variation (%)	Potentiel de réversion	En % des loyers totaux
Telecom Italia	1 261,7	197	119,6	115,0	0,1%	0,0%	54,8%
Banca Intesa				23,1			11,0%
Administrations				11,5			5,5%
R.G.D.	84,9		4,2	8,2			3,9%
Fiat				7,3			3,5%
Prada				4,8			2,3%
Bticino				1,6			0,8%
Autres				38,2			18,2%
<b>Total</b>	<b>2 016,1</b>	<b>304</b>	<b>212,5</b>	<b>209,8</b>	<b>4,7%</b>	<b>13,8%</b>	<b>100,0%</b>

\* Loyers annualisés portefeuille Core fin de période hors développements



### 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. Sur l'année 2010, la moyenne de l'IPC s'élève à 1,55%.

### 4. ACTIVITÉ LOCATIVE

En 2010, les activités de gestion d'actifs ont eu les résultats suivants :

(M€)	Nombre de baux	Surfaces en (m <sup>2</sup> /000)	Loyers annualisés
Nouveaux baux	37	49,4	8,9
Relocations	10	7,8	6,7
<b>Total</b>	<b>47</b>	<b>57,3</b>	<b>15,6</b>

### 5. ÉCHÉANCIER ET VACANCE

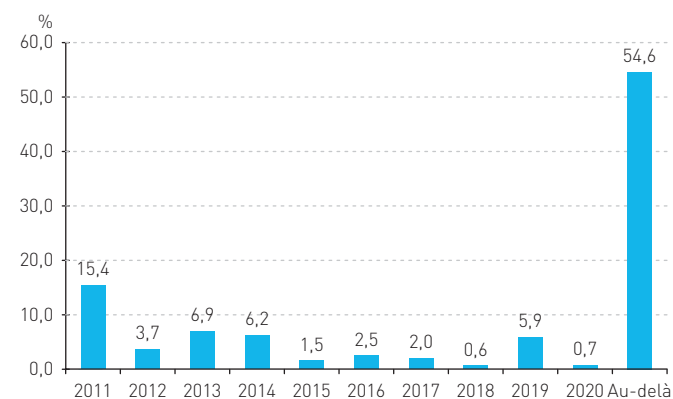
#### ■ Échéancier des baux : 7,7 années de durée résiduelle ferme des baux

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

(%)	2009	2010
Rome	76,8%	82,4%
Milan	98,6%	94,2%
Autres	85,8%	95,9%
<b>Total</b>	<b>85,1%</b>	<b>93,0%</b>

M€	Par date de fin de bail	En % du total
2011	34,9	15,4%
2012	8,4	3,7%
2013	15,7	6,9%
2014	14,1	6,2%
2015	3,5	1,5%
2016	5,6	2,5%
2017	4,6	2,0%
2018	1,4	0,6%
2019	13,3	5,9%
2020	1,5	0,7%
Au-delà	123,8	54,6%
<b>Total</b>	<b>226,9</b>	<b>100,0%</b>

\* Sur la base des loyers annualisés 2010



Les baux expirant au-delà de 2020 concernent essentiellement Telecom Italia. La durée résiduelle des baux est de 7,7 ans au 31 décembre 2010.

#### ■ Taux de vacance et typologie : 2,9% de vacance seulement

La vacance financière spot au 31 décembre 2010 s'établit à 2,9% pour le portefeuille core alors qu'elle était de 2,0% au 31 décembre 2009.

### 6. IMPAYÉS

(M€)	À fin 2009	À fin 2010
En % du loyer annualisé	3,0%	1,7%
En valeur	6,4	3,7

## 7. CESSIONS ET ACCORDS DE CESSIONS : 154 M€, 6,2% au dessus des valeurs 2009

En 2010, Beni Stabili a cédé dix-neuf actifs pour un prix de vente total de 140,9 M€ avec un taux de rendement moyen de 3,7%. La marge sur vente, comparée aux valeurs d'expertise 31 décembre 2009, atteint + 6,2%. Au 31 décembre 2010, 13 M€ de promesses ont été signées.

participation (50%) dans deux des trois centres commerciaux détenus par RGD (Beinasco et Nerviano) pour un montant de 51 M€ (rendement 6,1%)

- 4<sup>e</sup> trimestre : trois actifs bureaux dans le nord de l'Italie pour un montant de 90 M€ et un rendement moyen de 6,4%, dont le siège d'Auchan en Italie situé à Rozzani-Mirafiori pour un montant de 65 M€.

## 8. ACQUISITIONS : 180 M€

En 2010, Beni Stabili a réalisé les acquisitions suivantes :

- 1<sup>er</sup> trimestre : actif Marconi à Turin pour un montant de 31 M€ et un rendement de 7% lorsqu'il sera totalement loué
- 4<sup>e</sup> trimestre : Beni Stabili a acquis auprès de la foncière italienne Immobiliare Grande Distribution (IGD) sa

## 9. PROJETS DE DÉVELOPPEMENT

### ■ Livraisons d'actifs

En 2010, Beni Stabili a pré-loué à deux grandes entreprises (Tecnimont et Coin) deux de ses quatre projets de développement : les Tours Garibaldi et la Galleria del Corso à Milan.

Durant l'année 2010, Beni Stabili a également livré deux actifs : la Tour B qui fait partie du complexe Garibaldi et Rozzano, un actif mutilocataire en cours de location.

### ■ Actifs en cours de développement

(M€)	Typologie d'actifs	Budget total	Quote part Beni Stabili	Surface (m <sup>2</sup> )	Livraison
	Bureaux	70,1	100,0%	23 194	Déc. 2012
	Commerce	20,9	100,0%	5 750	Sept. 2011
	Bureaux	62,0	100,0%	23 737	Déc. 2014
	Bureaux	191,6	68,2%	69 466	Déc. 2014
<b>Total</b>	-	<b>344,6</b>	-	<b>122 147</b>	-

\* Hors Tour B

## 10. VALORISATION DU PATRIMOINE

### ■ Évolution du patrimoine

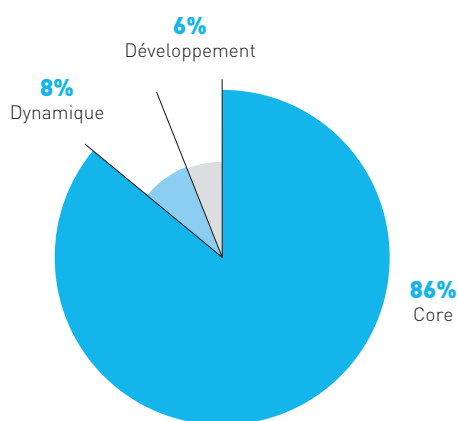
(M€)	Valeur HD 31/12/2009 *	Var. de valeur	Acquisitions	Cessions	Invest.	Reclass.	Valeur HD 31/12/2010 *
Portefeuille core	2 981,6	12,0	168,6	-53,6	36,1	564,8	3 709,5
Portefeuille dynamique	933,5	- 3,7	0,1	-90,3	1,5	- 488,3	353,0
<b>Total hors développements</b>	<b>3 915,1</b>	<b>8,3</b>	<b>168,7</b>	<b>- 143,8</b>	<b>37,6</b>	<b>76,6</b>	<b>4 062,5</b>
Portefeuille de développement	304,9	13,2	8,0	-0,2	19,7	- 76,6	269,0
<b>Total</b>	<b>4 220,0</b>	<b>21,5</b>	<b>176,7</b>	<b>- 144,0</b>	<b>57,3</b>	<b>0,0</b>	<b>4 331,5</b>

\* En valeur d'expertise

## ■ Évolution à périmètre constant : + 0,9%

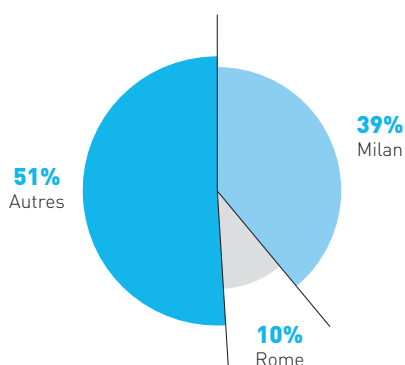
La valeur du patrimoine de Beni Stabili a augmenté de + 0,9% à périmètre constant sur l'année 2010.

(M€)	Valeur HD 2009 consolidée	Valeur HD 2010 consolidée	Valeur HD 2010 PdG	Var. à périmètre constant			Rdt HD 31/12/09	Rdt HD 31/12/10	En % du total
				Var. 12 mois	Effet loyers 12 mois	Effet taux 12 mois			
Portefeuille core	2 981,6	3 709,5	1 887,0	0,8%	5,6%	-4,8%	5,4%	5,7%	85,6%
Portefeuille dynamique	933,5	353,0	179,6	-0,9%	-9,5%	8,6%	3,9%	3,6%	8,1%
<b>Total hors développements</b>	<b>3 915,1</b>	<b>4 062,5</b>	<b>2 066,6</b>	<b>0,7%</b>	<b>4,6%</b>	<b>-3,9%</b>	<b>5,3%</b>	<b>5,5%</b>	<b>93,8%</b>
Portefeuille de développement	304,9	269,0	136,9	5,8%	-0,2%	6,0%	2,0%	1,9%	6,2%
<b>Total</b>	<b>4 220,0</b>	<b>4 331,5</b>	<b>2 203,4</b>	<b>0,9%</b>	<b>4,5%</b>	<b>-3,6%</b>	<b>5,1%</b>	<b>5,3%</b>	<b>100,0%</b>



## ■ Répartition géographique

(M€)	Valeur HD 2009 consolidée	Valeur HD 2010 consolidée	Valeur HD 2010 PdG	Var. à périmètre constant			Rdt HD 31/12/09	Rdt HD 31/12/10	En % du total
				Var. 12 mois	Effet loyers 12 mois	Effet taux 12 mois			
Milan	1 496,2	1 598,4	813,1	0,4%	12,4%	- 11,9%	3,9%	4,4%	39,3%
Rome	409,5	421,3	214,3	2,5%	- 4,9%	7,5%	5,8%	5,4%	10,4%
Autres	2 009,4	2 042,9	1 039,2	0,5%	2,5%	- 2,0%	6,4%	6,5%	50,3%
<b>Total hors développements</b>	<b>3 915,1</b>	<b>4 062,5</b>	<b>2 066,6</b>	<b>0,7%</b>	<b>4,6%</b>	<b>- 3,9%</b>	<b>5,3%</b>	<b>5,5%</b>	<b>100,0%</b>
Portefeuille de développement	304,9	269,0	136,9	5,8%	- 0,2%	6,0%	2,0%	1,9%	
<b>Total</b>	<b>4 220,0</b>	<b>4 331,5</b>	<b>2 203,4</b>	<b>0,9%</b>	<b>4,5%</b>	<b>- 3,6%</b>	<b>5,1%</b>	<b>5,3%</b>	<b>100,0%</b>



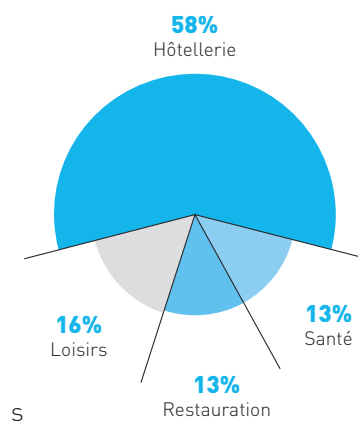
## D. MURS D'EXPLOITATION

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.

### 1. LOYERS QUITTANCÉS

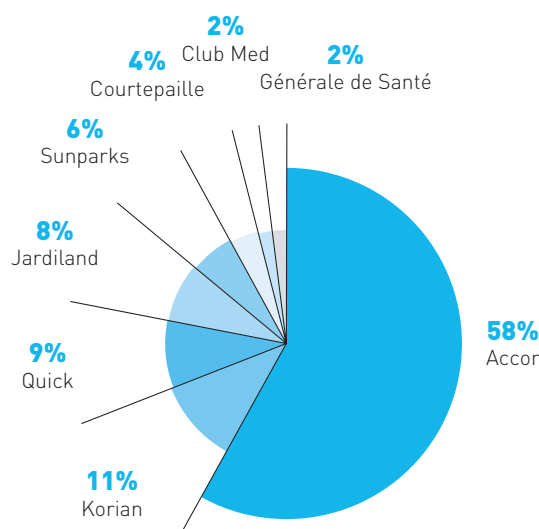
#### ■ Répartition par secteur d'activité

(M€)	Surfaces (m <sup>2</sup> )	Nombre d'actifs	Loyers 2009	Loyers 2010	Var (%)	Var (%) à périmètre constant	En % des loyers totaux
Hôtellerie	880 464	190	113,3	118,6	4,6%	6,8%	58%
Santé	215 074	56	26,4	25,8	- 2,0%	3,2%	13%
Restauration	74 181	177	26,5	27,0	2,0%	1,6%	13%
Loisirs	365 443	63	30,6	32,1	4,8%	- 0,7%	16%
<b>Total</b>	<b>1 535 162</b>	<b>486</b>	<b>196,8</b>	<b>203,5</b>	<b>3,4%</b>	<b>4,4%</b>	<b>100%</b>



#### ■ Répartition par locataire

(M€)	Surfaces (m <sup>2</sup> )	Nombre d'actifs	Loyers 2009	Loyers 2010	Var (%)	Var (%) à périmètre constant	En % des loyers totaux
Accor	880 464	190	112,7	118,6	5,2%	6,8%	58%
Korian	196 111	52	23,5	22,7	- 3,5%	1,3%	11%
Quick	47 141	106	18,5	18,9	2,1%	1,6%	9%
Jardiland	186 072	58	16,4	16,4	- 0,1%	0,1%	8%
Sunparks	133 558	4	11,3	12,6	11,1%	- 2,1%	6%
Courtepaille	27 040	71	8,0	8,1	1,8%	1,8%	4%
Club Med	45 813	1	2,9	3,1	7,8%	0,2%	2%
Générale de Santé	18 963	4	2,6	3,1	19,3%	19,3%	2%
Autres	NS	0	0,9	0,0	- 100,0%	- 100,0%	0%
<b>Total</b>	<b>1 535 162</b>	<b>486</b>	<b>196,8</b>	<b>203,5</b>	<b>3,4%</b>	<b>4,4%</b>	<b>100%</b>

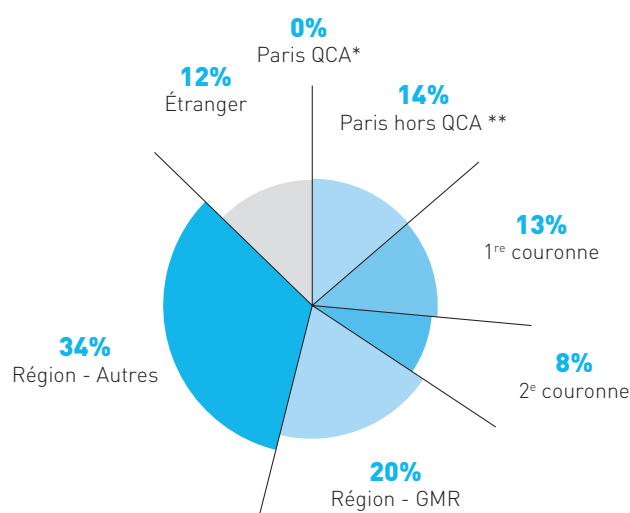


## ■ Répartition géographique

(M€)	Surfaces (m <sup>2</sup> )	Nombre d'actifs	Loyers 2009	Loyers 2010	Var (%)	Var (%) à périmètre constant	En % des loyers totaux
Paris QCA*	1 736	1	0,5	0,6	9,7%	9,7%	0%
Paris hors QCA **	117 837	17	26,1	28,9	10,5%	10,0%	14%
1 <sup>re</sup> couronne	159 743	34	24,8	25,5	2,9%	6,2%	13%
2 <sup>e</sup> couronne	107 603	49	15,0	15,9	5,7%	7,5%	8%
<b>Total IDF</b>	<b>386 919</b>	<b>101</b>	<b>66,4</b>	<b>70,8</b>	<b>6,6%</b>	<b>8,0%</b>	<b>35%</b>
Région – GMR	310 789	104	40,4	40,1	- 0,6%	4,4%	20%
Région – Autres	589 999	264	67,1	68,4	1,9%	1,8%	34%
Étranger	247 455	17	22,9	24,2	5,7%	2,3%	12%
<b>Total</b>	<b>1 535 162</b>	<b>486</b>	<b>196,8</b>	<b>203,5</b>	<b>3,4%</b>	<b>4,4%</b>	<b>100%</b>

\* QCA comprend les 1<sup>er</sup>, 2<sup>e</sup>, 8<sup>e</sup>, 9<sup>e</sup>, 16<sup>e</sup> et 17<sup>e</sup> arrondissements

\*\* GMR : Bordeaux, Grenoble, Lille, Lyon, Aix/Marseille, Metz, Montpellier, Nantes, Nice, Rennes, Strasbourg, Toulouse



Le chiffre d'affaires consolidé de Foncière des Murs s'établit à 203,5 M€ pour l'année 2010, soit une hausse

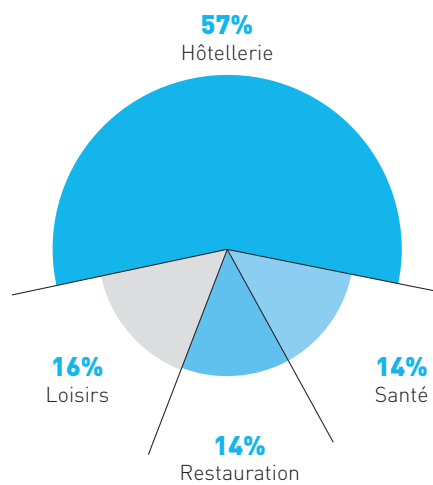
de 3,4% par rapport à 2009. Cette hausse (+ 6,7 M€) s'explique par :

- la progression de loyers sur le secteur de l'hôtellerie liée à la hausse de chiffre d'affaires enregistrée par les hôtels Accor (+ 7,2 M€)
- l'impact des hausses de loyers liées aux travaux réalisés sur les portefeuilles Sunparks (ainsi que l'acquisition d'une extension d'un village Sunparks) et Club Med, qui génèrent un loyer de + 1,7 M€
- l'impact de l'indexation de loyers sur les portefeuilles santé, restauration et loisirs pour + 0,5 M€
- l'impact de la renégociation d'un bail avec Générale de Santé, début 2010, et de paliers locatifs, pour + 0,5 M€
- l'impact des cessions, réalisées en 2009 et 2010 (- 3,4 M€)

## 2. LOYERS ANNUALISÉS

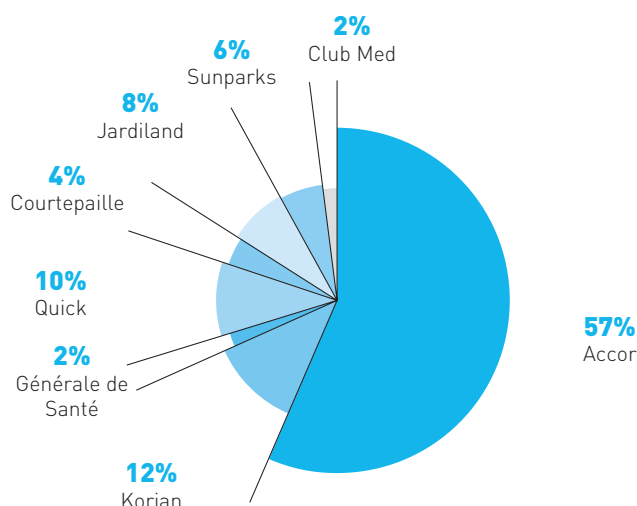
### ■ Répartition par secteur d'activité

(M€)	Surfaces (m <sup>2</sup> )	Nombre d'actifs	Loyers 2009	Loyers annualisés 2010	Var (%)	En % des loyers totaux
Hôtellerie	880 464	190	111,7	112,7	0,9%	57%
Santé	215 074	56	25,5	27,2	6,4%	14%
Restauration	74 181	177	27,0	27,0	0,2%	14%
Loisirs	365 443	63	31,9	32,3	1,3%	16%
<b>Total</b>	<b>1 535 162</b>	<b>486</b>	<b>196,2</b>	<b>199,3</b>	<b>1,6%</b>	<b>100%</b>



### ■ Répartition par locataire

(M€)	Surfaces (m <sup>2</sup> )	Nombre d'actifs	Loyers 2009	Loyers annualisés 2010	Var (%)	En % des loyers totaux
Accor	880 464	190	111,7	112,7	0,9%	57%
Korian	196 111	52	22,7	24,0	5,5%	12%
Générale de Santé	18 963	4	2,8	3,2	13,4%	2%
Quick	47 141	106	18,8	19,0	0,9%	10%
Courtepaille	27 040	71	8,2	8,1	- 1,3%	4%
Jardiland	186 072	58	16,4	16,3	- 0,8%	8%
Sunparks	133 558	4	12,4	12,8	3,6%	6%
Club Med	45 813	1	3,1	3,2	2,8%	2%
<b>Total</b>	<b>1 535 162</b>	<b>486</b>	<b>196,2</b>	<b>199,3</b>	<b>1,6%</b>	<b>100%</b>

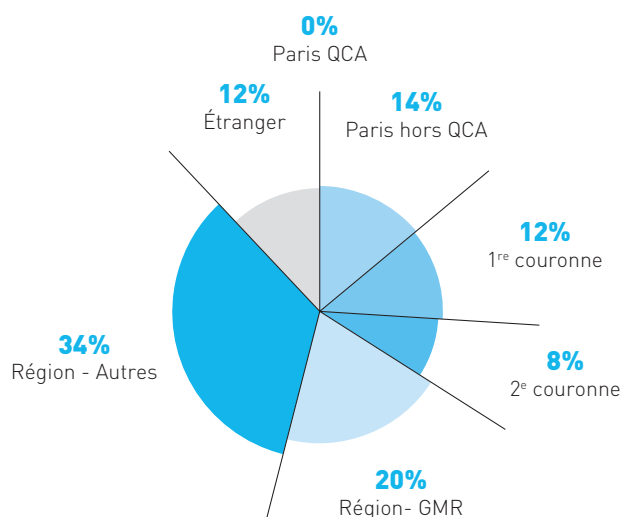


### ■ Répartition géographique

(M€)	Surfaces (m <sup>2</sup> )	Nombre d'actifs	Loyers 2009	Loyers annualisés 2010	Var (%)	En % des loyers totaux
Paris QCA*	1 736	1	0,5	0,6	9,2%	0%
Paris hors QCA **	117 837	17	26,3	25,3	- 3,9%	13%
1 <sup>re</sup> couronne	159 743	34	23,6	24,8	4,9%	12%
2 <sup>e</sup> couronne	107 603	49	14,9	15,8	6,3%	8%
<b>Total IDF</b>	<b>386 919</b>	<b>101</b>	<b>65,3</b>	<b>66,4</b>	<b>1,7%</b>	<b>33%</b>
Région – GMR	310 789	104	40,1	39,3	- 2,0%	20%
Région – Autres	589 999	264	67,6	69,1	2,2%	35%
Étranger	247 455	17	23,2	24,5	5,5%	12%
<b>Total</b>	<b>1 535 162</b>	<b>486</b>	<b>196,2</b>	<b>199,3</b>	<b>1,6%</b>	<b>100%</b>

\* QCA comprenant les 1<sup>er</sup>, 2<sup>e</sup>, 8<sup>e</sup>, 9<sup>e</sup>, 16<sup>e</sup> et 17<sup>e</sup> arrondissements

\*\* Grandes Métropoles Régionales



### 3. INDEXATION

- Le portefeuille Korian n'a pas été indexé en 2010, l'IRL (Indice de Référence des Loyers) ayant baissé (les baux prévoient des planchers d'indexation).
- Le portefeuille Jardiland a enregistré en juillet 2010 une indexation moyenne négative de - 0,8% liée à la baisse de l'ILC (Indice Locatif des Commerces).
- Les portefeuilles Quick et Courtepaille ont enregistré sur l'année 2010 une indexation négative, basée sur l'ILC, de - 1,2%.

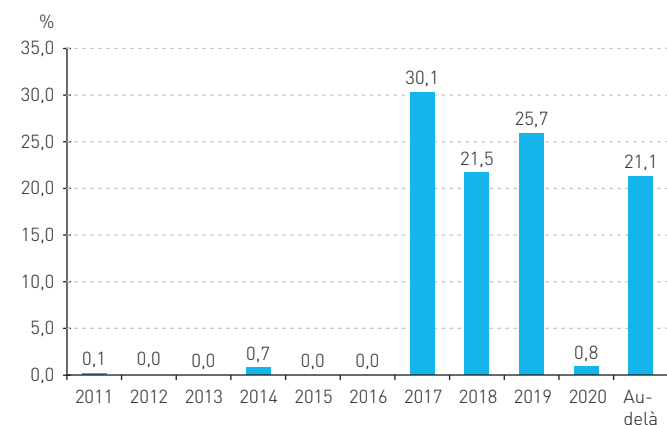


## 4. ÉCHÉANCIER DES BAUX ET VACANCE

M€	Par date de fin de bail *	En % du total
2011	0,2	0%
2012	0,0	0%
2013	0,0	0%
2014	1,4	1%
2015	0,0	0%
2016	0,0	0%
2017	59,9	30%
2018	42,9	22%
2019	51,2	26%
2020	1,6	1%
Au-delà	42,1	21%
<b>Total</b>	<b>199,3</b>	<b>100%</b>

\* Sur la base des loyers annualisés 2010

\* Sur la base des loyers annualisés 2010



La durée résiduelle des baux est de 8,7 ans au 31 décembre 2010 contre 9,3 ans au 31 décembre 2009. La baisse mécanique de la durée est partiellement compensée par les renégociations de baux avec Générale de Santé et avec Korian, ainsi que par la signature de nouveaux baux avec Accor.

La vacance sur le portefeuille est nulle au 31 décembre 2010, comme elle l'était au 31 décembre 2009.

## 5. IMPAYÉS

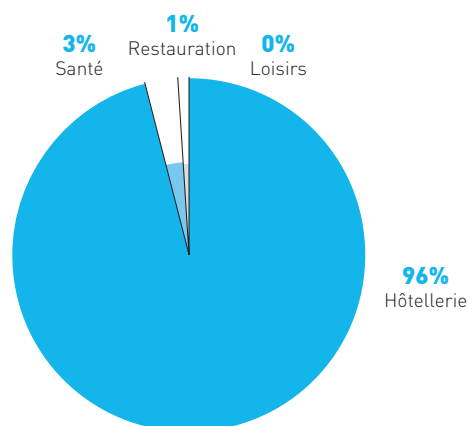
Il n'a été constaté aucun impayé au cours de l'année 2010, tout comme au cours de l'exercice 2009.

## 6. CESSIONS ET ACCORDS DE CESSIONS

En 2010, Foncière des Murs a cédé neuf hôtels Accor pour un prix de 88,6 M€. Par ailleurs, des accords de cession ont été signés pour quatorze autres hôtels Accor, pour 107,4 M€. Une maison de retraite du portefeuille Korian a été cédée, pour 1,3 M€.

Enfin des protocoles de cession portant sur un restaurant Courtepaille et une maison de retraite du portefeuille Korian ont été signés en 2010 pour respectivement 4,4 M€ et 1,8 M€.

(M€)	Cessions	Accords de cessions	Total	Marge vs valeurs 31/12/09	Taux de rendement HD
Hôtellerie	88,6	107,4	196,0	1,5%	6,6%
Santé	1,3	4,4	5,7	3,9%	7,0%
Restauration	0,0	1,8	1,8	3,4%	6,4%
Loisirs	0,0	0,0	0,0		-
<b>Total</b>	<b>90,0</b>	<b>113,6</b>	<b>203,6</b>	<b>1,5%</b>	<b>6,6%</b>



## 7. ACQUISITIONS

Foncière des Murs a réalisé, en 2010, l'acquisition de trois restaurants Quick, ainsi que l'acquisition de six extensions de maisons de retraite du portefeuille Korian. Les acquisitions représentent 24,4 M€ et un rendement moyen de 7,1%.

## 8. PROJETS DE DÉVELOPPEMENT

Foncière des Murs a financé 11,8 M€ d'investissements au titre de travaux en 2010, dont 8,9 M€ sur des actifs Accor, 0,7 M€ avec Club Méditerranée et 2,2 M€ sur les villages de vacances Sunparks.

## 9. VALORISATION DU PATRIMOINE

### ■ Évolution du patrimoine

(M€)	Valeur HD 2009	Variation de valeur	Acquisitions	Cessions	Invest.	Valeur HD 2010
<b>Total</b>	<b>2 989,8</b>	<b>187,3</b>	<b>24,4</b>	<b>- 89,1</b>	<b>11,8</b>	<b>3 124,2</b>

Au 31 décembre 2010, le patrimoine de Foncière des Murs est valorisé 3 124 M€ hors droits, en hausse, à périmètre constant, de 6,7% sur l'année 2010. À périmètre constant, la valeur du patrimoine a progressé de 4,6% sur le second semestre.

La progression des valeurs s'explique principalement par la hausse du chiffre d'affaires des hôtels Accor (+ 7,0%), et la baisse des taux de rendement pour les actifs à loyer fixe.

### ■ Évolution à périmètre constant

Dans le secteur de l'hôtellerie, on constate une hausse de valeur de 124 M€ soit une progression de 7,5% à périmètre constant par rapport au 31 décembre 2009. Cette variation est liée à la hausse de 6,7% des loyers

variables, cohérente avec la progression du chiffre d'affaires Accor tandis que les taux de rendement sont restés stables sur un an.

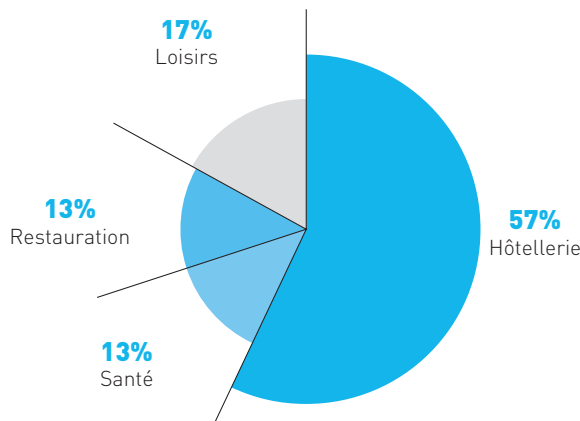
Le secteur de la santé progresse de 4,7% sur un an. Les taux de rendement retenus par les experts sont inférieurs de 16 bps à ceux retenus au 31 décembre 2009. La progression de loyers de 2,3% est principalement liée à la renégociation d'un bail avec Générale de Santé et à des paliers locatifs.

Dans le secteur de la restauration, la hausse de 5,6% à périmètre constant s'explique par la baisse des taux de rendement (- 46 bps).

Enfin, la hausse de 6,6% sur douze mois dans le secteur des loisirs est principalement liée à la baisse des taux de rendement (- 37 bps).

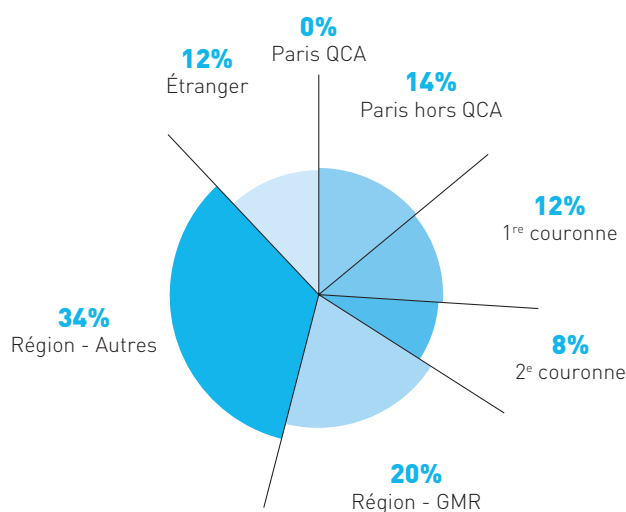
### Var. à périmètre constant

(M€)	Valeur HD 2009 consolidée	Valeur HD 2010 consolidée	Valeur HD 2010 PdG	Var. 12 mois	Effet loyers 12 mois	Effet taux 12 mois	Rdt HD 31/12/09	Rdt HD 31/12/10	% du total
Hôtellerie	1 747	1 783	447	7,5%	6,7%	0,7%	6,4%	6,3%	57%
Santé	382	418	105	4,7%	2,3%	2,5%	6,6%	6,5%	13%
Restauration	378	406	102	5,6%	- 1,2%	6,9%	7,1%	6,7%	13%
Loisirs	483	518	130	6,6%	0,7%	5,9%	6,6%	6,2%	17%
<b>Total</b>	<b>2 990</b>	<b>3 124</b>	<b>783</b>	<b>6,7%</b>	<b>4,0%</b>	<b>2,7%</b>	<b>6,5%</b>	<b>6,4%</b>	<b>100%</b>



## Var. à périmètre constant

(M€)	Valeur HD 2009 consolidée	Valeur HD 2010 consolidée	Valeur HD 2010 PdG	Var. 12 mois	Effet loyers 12 mois	Effet taux 12 mois	Rdt HD 31/12/09	Rdt HD 31/12/10	% du total
Paris QCA	8	8	2	9,3%	9,2%	0,1%	6,8%	6,8%	0%
Paris hors QCA	439	435	109	8,3%	6,8%	1,5%	5,9%	5,8%	14%
1 <sup>re</sup> couronne	373	386	97	7,3%	9,6%	-2,3%	6,3%	6,4%	12%
2 <sup>e</sup> couronne	220	239	60	7,9%	5,5%	2,4%	6,8%	6,6%	8%
<b>Total IDF</b>	<b>1 040</b>	<b>1 067</b>	<b>268</b>	<b>7,9%</b>	<b>7,5%</b>	<b>0,3%</b>	<b>6,2%</b>	<b>6,2%</b>	<b>34%</b>
Région – GMR	600	609	153	6,8%	3,6%	3,2%	6,6%	6,4%	20%
Région – Autres	988	1 067	267	6,4%	0,7%	5,7%	6,8%	6,5%	34%
Étranger	362	380	95	4,3%	4,6%	-0,4%	6,4%	6,4%	12%
<b>Total en exploitation</b>	<b>2 990</b>	<b>3 124</b>	<b>783</b>	<b>6,7%</b>	<b>4,0%</b>	<b>2,7%</b>	<b>6,5%</b>	<b>6,4%</b>	<b>100%</b>
Actifs en développement*	-	-	-						
<b>Total</b>	<b>2 990</b>	<b>3 124</b>	<b>783</b>	<b>6,7%</b>	<b>4,0%</b>	<b>2,7%</b>	<b>6,5%</b>	<b>6,4%</b>	<b>100%</b>



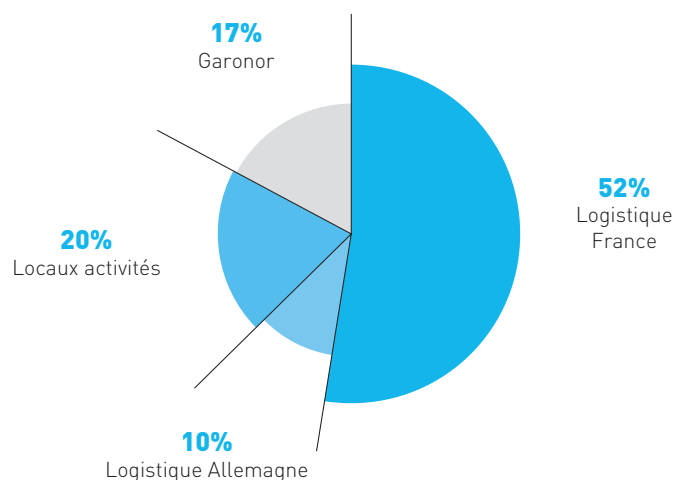
## E. LOGISTIQUE

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

### 1. LOYERS QUITTANCÉS

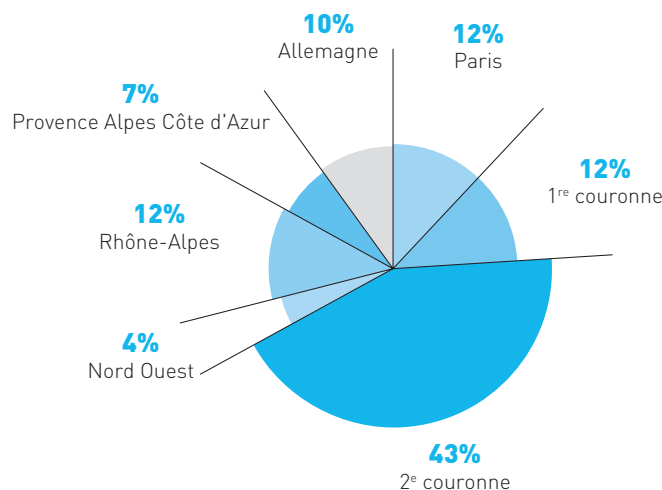
#### ■ Répartition par secteur d'activité

(M€)	Surfaces (m <sup>2</sup> )	Nombre d'actifs	Loyers 2009	Loyers 2010	Var (%)	Var (%) à périmètre constant	En % des loyers totaux
Logistique France	1 033 946	28	49,5	45,1	- 9,0%	- 4,4%	52%
Logistique Allemagne	204 170	7	8,3	8,7	5,1%	6,3%	10%
Locaux activités	234 212	4	18,3	17,7	- 3,0%	- 3,0%	20%
Garonor	345 685	1	16,1	15,1	- 6,1%	- 3,6%	18%
<b>Total</b>	<b>1 818 013</b>	<b>40</b>	<b>92,2</b>	<b>86,6</b>	<b>- 6,1%</b>	<b>- 3,0%</b>	<b>100%</b>



#### ■ Répartition géographique

(M€)	Surfaces (m <sup>2</sup> )	Nombre d'actifs	Loyers 2009	Loyers 2010	Var (%)	Var (%) à périmètre constant	En % des loyers totaux
Paris	85 421	3	10,6	10,7	0,7%	0,7%	12%
1 <sup>re</sup> couronne	213 503	2	11,5	10,8	- 5,6%	- 5,6%	12%
2 <sup>e</sup> couronne	751 553	12	39,6	36,8	- 7,1%	- 5,9%	43%
<b>Total IDF</b>	<b>1 050 477</b>	<b>17</b>	<b>61,7</b>	<b>58,3</b>	<b>- 5,5%</b>	<b>- 4,7%</b>	<b>67%</b>
Nord Ouest	69 513	4	3,4	3,3	- 2,3%	- 2,1%	4%
Rhône-Alpes	323 910	9	11,0	10,6	- 3,6%	- 2,4%	12%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	169 943	3	7,8	5,7	- 27,3%	0,7%	7%
Allemagne	204 170	7	8,3	8,7	5,1%	6,3%	10%
<b>Total</b>	<b>1 818 013</b>	<b>40</b>	<b>92,2</b>	<b>86,6</b>	<b>- 6,1%</b>	<b>- 3,0%</b>	<b>100%</b>



Dans un contexte de marché difficile, l'évolution des loyers entre le 31 décembre 2009 et le 31 décembre 2010 est de - 5,6 M€. Cette diminution est liée :

- à une baisse limitée à 3,0% des loyers à périmètre constant : - 2,7 M€
- aux cessions réalisées en 2009 : - 1,5 M€
- à la fin des garanties locatives activées en 2009 : - 1,1 M€
- à la démolition de 2 bâtiments sur le site de Garonor Aulnay afin d'entamer le redéveloppement de ce site : - 0,3 M€

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

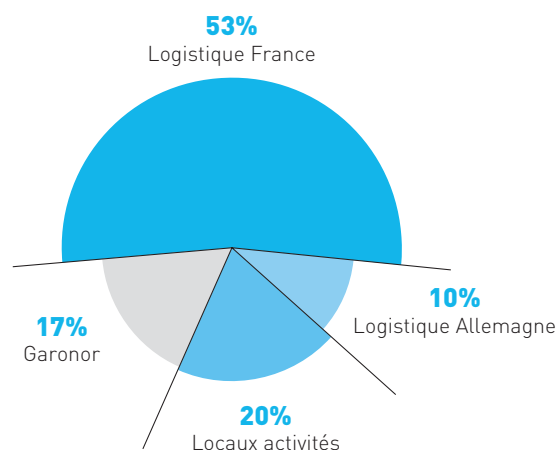
- la poursuite de la sécurisation des revenus locatifs en prolongeant des baux à des loyers compris entre les loyers en place et ceux de marché (impact : - 2,4 M€)
- une hausse de la vacance moyenne sur 2010 et des loyers d'entrées légèrement inférieurs aux loyers de sorties de locataires (impact : - 0,2 M€)
- l'indexation des loyers (impact : - 0,1 M€)

## 2. LOYERS ANNUALISÉS

### ■ Répartition par secteur d'activité

(M€)	Surfaces (m <sup>2</sup> )	Nombre d'actifs	Loyers annualisés 2010 *	Potentiel de réversion	En % des loyers totaux
Logistique France	1 033 946	28	46,2		53%
Logistique Allemagne	204 170	7	9,2		10%
Locaux activités	234 212	4	17,5		20%
Garonor	345 685	1	15,1		17%
<b>Total</b>	<b>1 818 013</b>	<b>40</b>	<b>88,1</b>	<b>- 0,5%</b>	<b>100%</b>

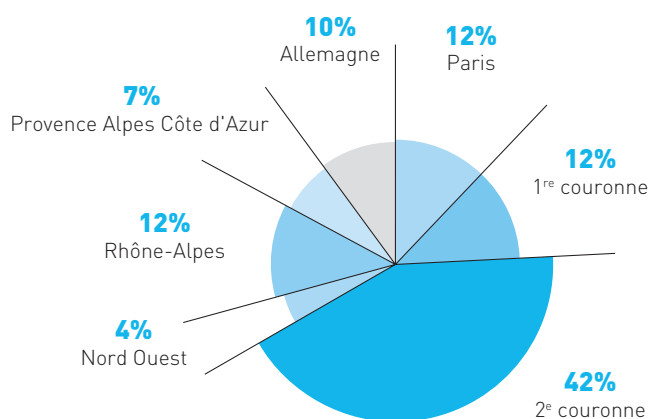
\* Loyers annualisés fin de période



### ■ Répartition géographique : IDF représente plus de 66% des loyers

(M€)	Surfaces (m <sup>2</sup> )	Nombre d'actifs	Loyers annualisés 2010 *	Potentiel de réversion	En % des loyers totaux
Paris	85 421	3	10,83	- 0,2%	12%
1 <sup>re</sup> couronne	213 503	2	10,53	25,9%	12%
2 <sup>e</sup> couronne	751 553	12	37,01	- 8,0%	42%
<b>Total IDF</b>	<b>1 050 477</b>	<b>17</b>	<b>58,37</b>	<b>- 0,6%</b>	<b>66%</b>
Nord Ouest	69 513	4	3,52	1,9%	4%
Rhône-Alpes	323 910	9	10,65	- 5,0%	12%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	169 943	3	6,34	- 1,7%	7%
Allemagne	204 170	7	9,19	5,3%	10%
<b>Total</b>	<b>1 818 013</b>	<b>40</b>	<b>88,1</b>	<b>- 0,5%</b>	<b>100%</b>

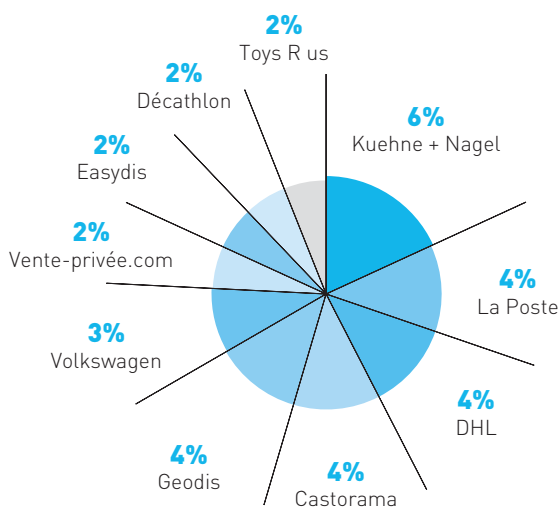
\* Loyers annualisés fin de période



■ Répartition par locataire : les 10 plus grands comptes représentent 32% des loyers

(M€)	Surfaces (m²)	Nombre d'actifs	Loyers annualisés 2010 *	En % des loyers totaux
Kuehne + Nagel	112 931	4	5,5	6%
La Poste	66 366	5	3,8	4%
DHL	73 735	6	3,8	4%
Castorama	86 824	1	3,2	4%
Geodis	38 705	5	3,2	4%
Volkswagen	45 033	1	2,2	3%
Vente-privée.com	40 846	1	1,8	2%
Easydis	32 500	1	1,7	2%
Décathlon	24 939	1	1,5	2%
Toys r'us	27 282	1	1,4	2%
<b>Total</b>	<b>549 161</b>	<b>26</b>	<b>28,1</b>	<b>32%</b>

\* Loyers annualisés fin de période



### 3. INDEXATION

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

### 4. ACTIVITÉ LOCATIVE

L'activité locative de l'année 2010 a été très active avec la signature de près de 471 000 m² de baux, dont la répartition est la suivante :

(m²)	Logistique France	Logistique Allemagne	Locaux d'activités	Garonor	Total
Renouvellements	206 535	47 048	42 752	16 148	312 483
Nouvelles locations	61 110	11 130	21 266	65 084	158 590
<b>Total entrées 2010</b>	<b>267 645</b>	<b>58 178</b>	<b>64 018</b>	<b>81 232</b>	<b>471 073</b>



Les principales transactions ont été les suivantes :

	Locataires	Surfaces (m <sup>2</sup> )
Renouvellements		
St-Martin-de-crau	Castorama	86 274
Saint-Ouen-l'Aûmone	SCP	20 663
Pantin	Telemarket	20 003
Bussy-St-George	Houra	17 443
Nuremberg	Kuehne & Nagel	16 687
Bingen	NSM Lowen	16 079
St Witz bât F	CSP	15 704
Compans	CFM- Affaires	15 410
Wuppertal	Gefco	14 282
Genas	MGF	12 042
Pantin	DHL	11 761
Cergy bât 1	DHL	11 370
St Witz bât E	Soflog	10 443
Nouvelles locations		
Bollène	Vaucluse diffusion	17 960
Dunkerque	DHL	17 161
Bingen	NSM Löwen	11 130
Aulnay	Imel	6 750
Salon-de-Provence	Celio	6 549
Pantin	ID Logistic	5 538

Sur l'année 2010 :

- 26% des loyers en logistique ont été renégociés ou renouvelés, soit 14,5 M€ de loyer annuel
- 23% des loyers en locaux d'activités ont été renégociés ou renouvelés, soit 4,1 M€ de loyer annuel
- 22% des loyers sur Garonor Aulnay ont été renégociés ou renouvelés, soit 3,4 M€ de loyer annuel

## 5. ÉCHÉANCIER ET VACANCE

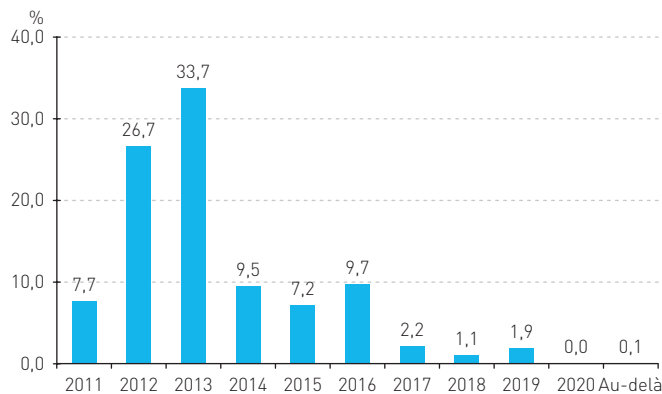
### ■ Échéancier des baux : deux ans et cinq mois de durée résiduelle ferme des baux

La durée résiduelle ferme des baux en place est de deux ans et cinq mois (deux ans et dix mois sur l'activité Logistique, un an et huit mois sur l'activité Locaux d'activité et un an et neuf mois sur Garonor Aulnay) au 31 décembre 2010, et présente le profil suivant :

M€	Par date de fin de bail *	En % du total
2011	6,8	8%
2012	23,5	27%
2013	29,7	34%
2014	8,3	9%
2015	6,4	7%
2016	8,6	10%
2017	2,0	2%
2018	1,0	1%
2019	1,7	2%
2020	0,0	0%
Au-delà	0,1	0%
<b>Total</b>	<b>88,1</b>	<b>100%</b>

\* Sur la base des loyers annualisés 2010





### ■ Taux de vacance et typologie : Baisse du taux de vacance

(%)	2009	2010
Logistique France	12,3%	11,5%
Logistique Allemagne	6,6%	0,6%
Locaux activités	9,6%	12,6%
Garonor	17,6%	18,0%
<b>Total</b>	<b>12,3%</b>	<b>11,9%</b>

La vacance au 31 décembre 2010 s'élève à 11,9% contre 12,3% en 2009. À périmètre constant, la vacance est en diminution de 22 000 m<sup>2</sup>, principalement grâce à la signature de baux sur Bollène, Dunkerque et Bingen.

## 9. VALORISATION DU PATRIMOINE

### ■ Évolution du patrimoine

(M€)	Valeur HD 2009	Variation de valeur	Acquisitions	Cessions	Invest.	Valeur HD 2010
Logistique France	599,1	19,4	0,5	0,0	3,3	622,4
Logistique Allemagne	107,2	0,3	0,0	0,0	0,3	107,8
Locaux d'activités	211,3	17,8	0,0	0,0	3,2	232,3
Garonor	205,0	- 8,2	0,0	0,0	3,3	200,2
<b>Actifs en exploitation</b>	<b>1 122,7</b>	<b>29,3</b>	<b>0,5</b>	<b>0,0</b>	<b>10,2</b>	<b>1 162,7</b>
Triname (non exploité) *	17,2	1,1	0,0	0,0	0,0	18,2
<b>Total</b>	<b>1 139,8</b>	<b>30,3</b>	<b>0,5</b>	<b>0,0</b>	<b>10,2</b>	<b>1 180,9</b>

\* La halle sernam en valeur historique dans les comptes au 31/12/2009

### ■ Évolution à périmètre constant

La variation globale des valeurs d'expertise à périmètre constant sur un an est de + 3,6% sur le portefeuille.

## 6. IMPAYÉS

(M€)	À fin 2009	À fin 2010
En % du loyer annualisé	6,5%	6,1%
En valeur	6,0	5,4

Les impayés au 31 décembre 2010 sont en diminution par rapport au 31 décembre 2009.

## 7. CESSIONS ET ACCORDS DE CESSIONS

Foncière Europe Logistique a procédé aux cessions suivantes :

- cession de l'actif Hall Sernam pour 9,5 M€ (sous promesse),
- signature en 2010 d'une promesse de vente sur l'actif Tri Postal (8,7 M€) pour une cession en mars 2011

## 8. PROJETS DE DÉVELOPPEMENT

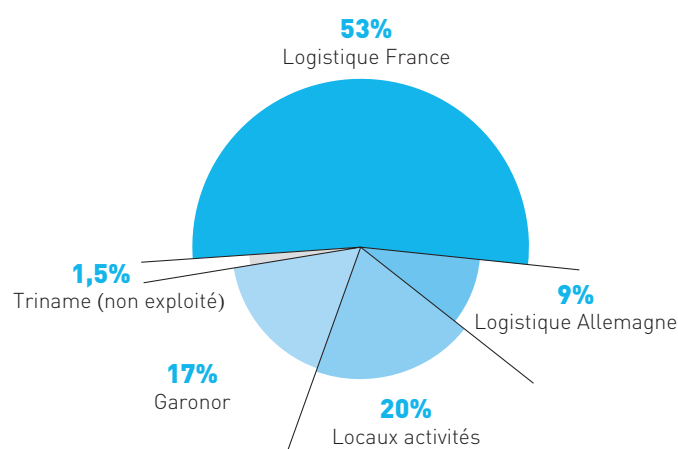
Foncière Europe Logistique n'a pas lancé de développement sur l'année 2010. Elle détient toutefois deux fonciers à Bollène et Dunkerque, dont les futurs bâtiments seront mis en construction au fur et à mesure de la location des entrepôts existants.

L'ensemble du patrimoine en exploitation ressort valorisé sur la base d'un rendement de 8,5% au 31 décembre 2010.

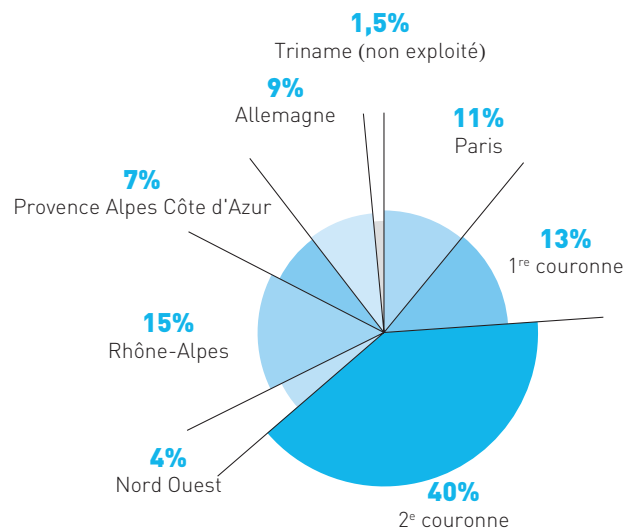
(M€)	Valeur HD 2009 consolidée	Valeur HD 2010 consolidée	Valeur HD 2010 PdG	Var. à périmètre constant			Rdt HD 31/12/09	Rdt HD 31/12/10	En % du total
				Var. 12 mois	Effet loyers 12 mois	Effet taux 12 mois			
Logistique France*	599,1	622,4	417,6	3,8%	- 4,0%	7,8%	9,2%	8,4%	53%
Logistique Allemagne*	107,2	107,8	72,4	0,6%	4,7%	- 4,1%	8,8%	8,6%	9%
Locaux activités*	211,3	232,3	155,9	9,9%	- 6,7%	16,7%	9,7%	8,6%	20%
Garonor**	205,0	200,2	134,3	- 2,3%	0,3%	- 2,6%	9,0%	8,9%	17%
<b>Total en exploitation</b>	<b>1 122,7</b>	<b>1 162,7</b>	<b>780,2</b>	<b>3,5%</b>	<b>- 3,1%</b>	<b>6,6%</b>	<b>9,2%</b>	<b>8,5%</b>	<b>98%</b>
Triname (non exploité)	17,2	18,2	12,2	6,2%					2%
<b>Total</b>	<b>1 139,8</b>	<b>1 180,9</b>	<b>792,4</b>	<b>3,6%</b>	<b>- 3,1%</b>	<b>6,6%</b>	<b>9,2%</b>	<b>8,5%</b>	<b>100%</b>

\* Rendements calculés sur des loyers potentiels.

\*\* Rendements calculés sur des loyers nets potentiels.



(M€)	Valeur HD 2009 consolidée	Valeur HD 2010 consolidée	Valeur HD 2010 PdG	Var. à périmètre constant			Rdt HD 31/12/09	Rdt HD 31/12/10	En % du total
				Var. 12 mois	Effet loyers 12 mois	Effet taux 12 mois			
Paris	120,7	127,3	85,4	5,5%	0,6%	4,9%	9,7%	8,9%	11%
1 <sup>re</sup> couronne	132,3	150,0	100,7	13,4%	- 12,4%	25,7%	9,7%	8,5%	13%
2 <sup>e</sup> couronne	467,1	471,5	316,4	0,9%	- 4,8%	5,7%	9,2%	8,6%	40%
<b>Total IDF</b>	<b>720,1</b>	<b>748,8</b>	<b>502,4</b>	<b>4,0%</b>	<b>- 5,3%</b>	<b>9,3%</b>	<b>9,4%</b>	<b>8,6%</b>	<b>63%</b>
Nord Ouest	42,7	45,0	30,2	5,4%	21,0%	- 15,6%	9,0%	8,3%	4%
Rhône-Alpes	170,9	176,8	118,6	3,4%	- 5,8%	9,2%	8,9%	8,4%	15%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	81,7	84,3	56,6	2,5%	1,7%	0,8%	9,2%	8,2%	7%
Allemagne	107,2	107,8	72,4	0,6%	4,7%	- 4,1%	8,8%	8,6%	9%
<b>Total en exploitation</b>	<b>1 122,7</b>	<b>1 162,7</b>	<b>780,2</b>	<b>3,5%</b>	<b>- 3,1%</b>	<b>6,6%</b>	<b>9,2%</b>	<b>8,5%</b>	<b>98%</b>
Triname (non exploité)	17,2	18,2	12,2	6,2%					2%
<b>Total</b>	<b>1 139,8</b>	<b>1 180,9</b>	<b>792,4</b>	<b>3,6%</b>	<b>- 3,1%</b>	<b>6,6%</b>	<b>9,2%</b>	<b>8,5%</b>	<b>100%</b>



## 1.5. ÉLÉMENTS FINANCIERS ET COMMENTAIRES

L'activité de Foncière des Régions consiste en l'acquisition, la propriété, l'administration et la location d'immeubles bâtis ou non, notamment de Bureaux et de Murs d'exploitation.

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

Elle est consolidée en mise en équivalence par Delfin.

### A. COMPTES CONSOLIDÉS

#### 1. PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

Les principales modifications des pourcentages de détention au cours de l'exercice sont les suivantes :

Filiales	31/12/09	31/12/10
Foncière Développement Logements	35,4%	34,1%
Foncière des Murs	25,1%	25,1%
Foncière Europe Logistique	67,1%	67,1%
Beni Stabili	73,1%	50,9%
CB21	100,0%	75,0%
Urbis Park	59,5%	59,5%
IBM	25,0%	100,0%

Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 10 novembre 2009, la transformation de la société Foncière Développement Logements en société anonyme a entraîné la perte du contrôle de fait de Foncière des Régions dans 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 au 31 décembre 2009, l'ensemble des postes du compte de résultat de Foncière Développement Logements en intégration globale pour dix mois, alors que l'ensemble des postes du compte de résultat de Foncière Développement Logements est mis en équivalence au 31 décembre 2010. Afin de donner une vision analytique cohérente, les comptes présentés ci-après sont en mode « pro forma », comme si Foncière Développement Logements était mise en équivalence sur douze mois au 31 décembre 2009.

Le taux de détention de Foncière des Régions dans Beni Stabili est passé de 73,1% au 31 décembre 2009 à 50,9% au 31 décembre 2010, suite à la cession d'une partie des actions et à la distribution du dividende Foncière des Régions partiellement en actions Beni Stabili. Compte tenu du calendrier de ces opérations, le taux moyen de consolidation de Beni Stabili sur l'exercice 2010 dans le compte de résultat est de 59,98%.

#### 2. PRINCIPES COMPTABLES

Les comptes consolidés sont établis en conformité avec les normes comptables internationales édictées par l'IASB (International Accounting Standards Board) et adoptées par l'Union Européenne à la date d'arrêté. Ces normes comprennent les IFRS (International Financial Reporting Standards) et IAS (International Accounting Standards) ainsi que leurs interprétations. Ils incluent les nouvelles normes applicables au 1<sup>er</sup> janvier 2010 et notamment l'application prospective des normes IFRS 3 et IAS 27. Ils ont été arrêtés par le Conseil d'Administration en date du 21 février 2011.

Suite à l'actualisation des Best Practice Recommandations de l'EPRA en 2010, Foncière des Régions a décidé de publier ses états financiers en format EPRA. Cela modifie essentiellement la présentation du compte de résultat, afin d'en accroître la lisibilité: distinction des charges immobilières et de

fonctionnement, introduction de l'agrégat « loyers nets » faisant apparaître la rentabilité locative pure des activités, effets IFRS et résultats de cessions bien isolés. Cette nouvelle présentation n'a aucun impact sur les principes comptables appliqués par Foncière des Régions

### 3. COMPTE DE RÉSULTAT EPRA

(M€)	Données Consolidées		Données Part du groupe		Variation PdG %
	2009 Proforma	2010	2009 Proforma	2010	
Loyers	761,1	789,6	526,0	521,3	- 0,9%
Charges locatives non récupérées	- 22,2	- 23,5	- 17,2	- 17,2	0%
Charges sur immeubles	- 11,7	- 9,1	- 9,0	- 6,0	- 33%
Charges nettes des créances irrécouvrables	- 2,9	- 5,9	- 2,3	- 4,2	85%
<b>Loyers nets</b>	<b>724,3</b>	<b>751,1</b>	<b>497,5</b>	<b>493,9</b>	<b>- 1%</b>
Revenus de gestion et d'administration	20,9	24,2	29,7	27,0	- 9%
Frais liés à l'activité	- 6,8	- 5,8	- 5,4	- 4,5	- 17%
Frais de structure	- 79,0	- 76,3	- 68,0	- 62,4	- 8%
Frais de développement	- 0,4	0,0	- 0,4	0,0	- 92%
<b>Coût de fonctionnement net</b>	<b>- 65,3</b>	<b>- 57,9</b>	<b>- 44,1</b>	<b>- 39,9</b>	<b>- 9%</b>
Résultat des autres activités	14,7	16,0	10,6	10,4	- 1%
Amortissements des biens d'exploitation	- 8,4	- 3,2	- 7,2	- 2,2	- 70%
Variation nette des provisions et autres	- 12,7	33,8	- 4,1	26,3	n.a.
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>652,6</b>	<b>739,8</b>	<b>452,7</b>	<b>488,5</b>	<b>8%</b>
Résultat net des immeubles en stock	0,6	- 5,4	0,5	- 3,2	n.a.
Résultat des cessions d'actifs	- 27,4	4,4	- 22,5	2,8	n.a.
Résultat des ajustements de valeurs	- 559,0	537,4	- 324,2	378,1	n.a.
Résultat de cession de titres	- 9,1	0,0	- 3,8	0,2	n.a.
Résultat des variations de périmètre	- 17,0	11,9	- 17,0	12,1	n.a.
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>40,7</b>	<b>1288,1</b>	<b>85,7</b>	<b>878,5</b>	<b>925%</b>
Résultat des sociétés non consolidées	- 0,3	3,6	- 0,2	1,8	- 868%
Coût de l'endettement financier net	- 301,5	- 341,3	- 198,6	- 219,4	10%
Ajustement de valeur des instruments dérivés	- 143,8	- 76,2	- 98,8	- 52,0	- 47%
Actualisation des dettes et créances	- 12,6	- 6,9	- 7,1	- 4,3	- 39%
Variation nette des provisions financières et autres	- 12,6	- 23,7	- 12,1	- 15,4	27%
Quote-part de résultat des entreprises associées	- 68,9	41,7	- 50,6	40,1	n.a.
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>- 499,0</b>	<b>885,2</b>	<b>- 281,7</b>	<b>629,2</b>	<b>n.a.</b>
<b>Impôts différés</b>	<b>64,6</b>	<b>32,8</b>	<b>43,5</b>	<b>25,8</b>	<b>- 41%</b>
<b>Impôts sur les sociétés</b>	<b>- 30,1</b>	<b>- 46,4</b>	<b>- 23,9</b>	<b>- 27,8</b>	<b>16%</b>
<b>Résultat net de la période</b>	<b>- 464,5</b>	<b>871,4</b>	<b>- 262,1</b>	<b>627,2</b>	<b>n.a.</b>
<b>Intérêts minoritaires</b>	<b>202,4</b>	<b>- 244,2</b>			
<b>Résultat net de la période – Part du Groupe</b>	<b>- 262,1</b>	<b>627,2</b>	<b>- 262,1</b>	<b>627,2</b>	<b>n.a.</b>

#### ■ Loyers

Les loyers s'élèvent à 790 M€ en données consolidées contre 761 M€ au 31 décembre 2009 et 521 M€ en part du groupe contre 526 M€, soit une diminution de 0,9%.

En part du groupe, les loyers diminuent de 0,9%. L'acquisition, payée en titres, de cinq actifs fin 2009, la mise en service de la Tour CB21 et l'intégration globale des portefeuilles Vélizy Campus et IBM compensent sensiblement la diminution du taux de détention dans Beni Stabili et l'effet des ventes 2009 et 2010.

En données consolidées, les loyers augmentent de 3,7%. En données part du groupe, la baisse de loyers sur l'Italie est liée à la diminution du taux de détention dans Beni Stabili et est largement compensée par

l'augmentation des loyers de l'activité bureaux France et par l'augmentation de l'activité Murs d'exploitation grâce aux revenus locatifs en hausse sur les activités d'hôtellerie et de loisirs.

### ■ Loyers nets et taux de charges immobilières

	2010		2009 Pro-forma		Var. en %	
	PdG	Consolidé	PdG	Consolidé	PdG	Consolidé
Loyers	521,3	789,6	526,0	761,1	- 0,9%	3,7%
Charges locatives non récupérées	- 17,2	- 23,5	- 17,2	- 22,2	0,0%	5,9%
Charges sur immeubles	- 6,0	- 9,1	- 9,0	- 11,7	- 33,3%	- 22,2%
Charges nettes des créances irrécouvrables	- 4,2	- 5,9	- 2,3	- 2,9	n.a.	n.a.
<b>Total loyers nets</b>	<b>493,9</b>	<b>751,1</b>	<b>497,5</b>	<b>724,3</b>	<b>- 0,7%</b>	<b>3,7%</b>
<b>Taux Charges Immobilières</b>	<b>5,3%</b>	<b>4,9%</b>	<b>5,4%</b>	<b>4,8%</b>		

Les loyers nets en part du groupe diminuent de 3,6 M€ soit - 0,7% pour une baisse des loyers de 0,9% grâce à l'amélioration du taux de charges qui passe de 5,4% à 5,3%.

### ■ Coûts de fonctionnement

	2010		2009 Pro-forma		Var. en %	
	PdG	Consolidé	PdG	Consolidé	PdG	Consolidé
Revenus de gestion et d'administration	27,0	24,2	29,7	20,9	- 9,0%	15,7%
Frais liés à l'activité	- 4,5	- 5,8	- 5,4	- 6,8	- 17,4%	- 15,2%
Frais de structure	- 62,4	- 76,3	- 68,0	- 79,0	- 8,2%	- 3,4%
Frais de développement	0,0	0,0	- 0,4	- 0,4	n.a.	n.a.
<b>Total coûts de fonctionnement nets</b>	<b>- 39,9</b>	<b>- 57,9</b>	<b>- 44,1</b>	<b>- 65,3</b>	<b>-96%</b>	<b>- 11,3%</b>

Les coûts de fonctionnement nets s'élèvent à 39,9 M€ en part du groupe au 31 décembre 2010 (57,9 M€ en consolidé) contre 44,1 M€ au 31 décembre 2009 (65,3 M€ en consolidé), soit une baisse de 11,3%.

Les revenus de gestion et d'administration en part du groupe incluent majoritairement les prestations de service facturées aux filiales les honoraires de Property Management et les prestations de la société de gestion de fonds Beni Stabili Gestioni SGR.

Les frais liés à l'activité, en baisse de 15,2% en consolidé (17,4% en part du groupe) sont principalement constitués des honoraires d'expertise et des travaux d'entretien sur nos immeubles d'exploitation.

Les frais de structure, en baisse de 3,4% (8,2% en part du Groupe), traduisant la maîtrise de nos coûts, sont principalement composés de la masse salariale (39,6 M€ en consolidé), des honoraires de conseil, des honoraires des commissaires aux comptes, du coût des locaux, de la communication et de l'informatique.

### ■ Revenus des autres activités

Les revenus des autres activités concernent les activités parkings et de crédit-bail.

### ■ 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.

### ■ 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 2010, la variation de juste valeur des actifs de placement est positive de 378,1 M€ en part du groupe (537,4 M€ en total).

Le résultat opérationnel courant part du groupe passe ainsi de 40,7 M€ au 31 décembre 2009 à 1 288,1 M€ au 31 décembre 2010.

## ■ Résultat des variations de périmètre

Le résultat correspond principalement au badwill lié au rachat des titres du portefeuille IBM.

En 2009, ce calcul incluait un produit non récurrent au titre du rachat des obligations IMSER par Beni Stabili pour 41 M€ ; corrigé de ce montant, le coût de l'endettement financier net s'élève à - 342,5 M€, soit une amélioration de 0,3% en 2010.

## ■ Agrégats financiers

Le coût net de l'endettement financier sur la période passe de - 301,5 M€ à - 341,3 M€ en consolidé.

La variation de juste valeur des instruments financiers est de - 76,2 M€ (- 52 M€ en PdG) au 31 décembre 2010 contre - 143,8 M€ (- 98,8 M€ en PdG) au 31 décembre 2009, du fait de la poursuite de la baisse des taux entre fin 2009 et fin 2010.

## ■ Quote-part de résultat des entreprises associées

Sociétés	% de détention	Valeur 31/12/2010	Contribution aux résultats	Valeur 31/12/2009	Var.
Foncière Développement Logements	34,09%	419,20	41,2	414,5	4,7
Altarea	12,06%	107,60	- 0,1	115,6	- 8,0
OPCI Iris Invest	4,99%	21,10	2,0	0,0	21,1
Autres participations		8,70	- 1,5	11,3	- 2,6
<b>Total</b>		<b>557</b>	<b>41,6</b>	<b>541,3</b>	<b>15,3</b>

## ■ 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) et retraitements

Part du groupe (M€)	2009	2010	Var.	%
<b>Loyers nets</b>	<b>499,8</b>	<b>498,1</b>	<b>- 1,7</b>	<b>- 0,3%</b>
Coûts de fonctionnement nets	- 24,2	- 26,6	- 2,4	9,9%
Résultat des autres activités	10,6	10,4	- 0,2	- 1,9%
Coût l'endettement financier net	- 203,9	- 202,7	1,2	- 0,6%
Résultat net récurrent des sociétés mises en équivalence	39,1	37,2	- 1,9	- 4,9%
Marges sur ventes logements	10,8	14,8	4,0	37,0%
Impôts récurrents	- 27,9	- 23,0	4,9	- 17,6%
<b>Résultat net récurrent</b>	<b>304,3</b>	<b>308,2</b>	<b>3,9</b>	<b>1,3%</b>
<b>Résultat net récurrent / action</b>	<b>6,86</b>	<b>5,92</b>	<b>- 0,9</b>	<b>- 13,7%</b>
Variation de juste valeur des actifs immobiliers	- 324,2	378,1	702,3	na
Autres variations de valeur d'actifs	- 79,2	2,9	82,1	na
Variation de juste valeur des instruments financiers	- 98,8	- 52,0	46,8	na
Autres	- 112,4	- 31	78,5	na
Impôts non récurrents	48,2	21,0	- 27,2	na
<b>Résultat net</b>	<b>- 262,1</b>	<b>627,2</b>	<b>889,3</b>	<b>na</b>

	Résultat net PdG	Retraitements	RNR
<b>Loyers nets</b>	<b>493,9</b>	<b>4,2</b>	<b>498,1</b>
<b>Coûts de fonctionnement</b>	<b>- 39,9</b>	<b>13,2</b>	<b>- 26,7</b>
Résultat des autres activités	10,4		10,4
Amortissement des biens d'exploitation	- 2,2	2,2	0,0
Variation nette des provisions et autres	26,3	- 26,3	0,0
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>488,5</b>	<b>- 6,6</b>	<b>481,9</b>
Résultat net des immeubles en stock	- 3,2	3,2	0,0
Résultat des cessions d'actifs	2,8	- 2,8	0,0
Résultat des ajustements de valeur	378,1	- 378,1	0,0
Résultat des cessions de titres	0,2	- 0,2	0,0
Résultat des variations de périmètre	12,1	- 12,1	0,0
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>878,5</b>	<b>- 396,6</b>	<b>481,9</b>
Résultat des sociétés non consolidées	1,8	- 1,8	0,0
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>- 219,4</b>	<b>16,7</b>	<b>- 202,7</b>
Ajustement de valeur des instruments dérivés	- 52,0	52,0	0,0
Actualisation des dettes et créances	- 4,3	4,3	0,0
Variation nette des provisions financières	- 15,4	15,4	0,0
<b>Quote-part de résultat des sociétés MEE</b>	<b>40,1</b>	<b>- 2,9</b>	<b>37,2</b>
<b>Marges sur ventes logements</b>		<b>14,8</b>	<b>14,8</b>
<b>Résultat net avant impôts</b>	<b>629,3</b>	<b>- 298,1</b>	<b>331,2</b>
Impôts différés	25,8	- 25,8	0,0
<b>Impôts sur les sociétés</b>	<b>- 27,8</b>	<b>4,8</b>	<b>- 23,0</b>
<b>Résultat net de la période</b>	<b>627,2</b>	<b>- 319,0</b>	<b>308,2</b>

### ■ Résultat net récurrent EPRA et retraitements

Part du groupe (M€)	2009	2010	Var.	%
<b>Loyers nets</b>	<b>497,5</b>	<b>493,9</b>	<b>- 3,6</b>	<b>- 0,7%</b>
Coûts de fonctionnement nets	- 44,8	- 37,9	6,9	- 15,4%
Résultat des autres activités	10,6	10,4	- 0,25	- 2,4%
Coût l'endettement financier net	- 203,9	- 202,7	1,2	- 0,6%
Résultat net récurrent des sociétés MEE	39,1	37,2	- 1,95	- 5,0%
Impôts récurrents	- 27,9	- 23,0	4,9	- 17,6%
<b>Résultat net récurrent EPRA</b>	<b>270,6</b>	<b>277,8</b>	<b>7,2</b>	<b>2,7%</b>
<b>Résultat net récurrent EPRA / action</b>	<b>6,11</b>	<b>5,33</b>	<b>- 0,78</b>	<b>- 12,8%</b>
Var. de juste valeur des actifs immobiliers	- 324,2	378,1	702,3	n.a.
Autres variations de valeur d'actifs	- 79,2	2,9	82,1	n.a.
Variation de juste valeur des IF	- 98,8	- 52,0	46,8	n.a.
Autres	78,7	- 0,6	- 4	n.a.
Impôts non récurrents	48,2	21,0	- 27,2	n.a.
<b>Résultat net</b>	<b>- 262,1</b>	<b>627,2</b>	<b>889,3</b>	<b>n.a.</b>

	Résultat net PdG	Retraitements	RNR EPRA
<b>Loyers Nets</b>	<b>493,9</b>		<b>493,9</b>
<b>Coûts de fonctionnement</b>	<b>- 39,9</b>	<b>2,0</b>	<b>- 37,9</b>
Résultat des autres activités	10,4		10,4
Amortissement des biens d'exploitation	- 2,2	2,2	0,0
Variation nette des provisions et autres	26,3	- 26,3	0,0
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>488,5</b>	<b>- 22,1</b>	<b>466,4</b>
Résultat net des immeubles en stock	- 3,2	3,2	0,0
Résultat des cessions d'actifs	2,8	- 2,8	0,0
Résultat des ajustements de valeur	378,1	- 378,1	0,0
Résultat des cessions de titres	0,2	- 0,2	0,0
Résultat des variations de périmètre	12,1	- 12,1	0,0
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>878,5</b>	<b>- 412,1</b>	<b>481,9</b>
Résultat des sociétés non consolidées	1,8	- 1,8	0,0
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>- 219,4</b>	<b>16,7</b>	<b>- 202,7</b>
Ajustement de valeur des instruments dérivés	- 52,0	52,0	0,0
Actualisation des dettes et créances	- 4,3	4,3	0,0
Variation nette des provisions financières	- 15,4	15,4	0,0
<b>Quote-part de résultat des sociétés MEE *</b>	<b>40,1</b>	<b>- 2,9</b>	<b>37,2</b>
<b>Résultat net avant impôts</b>	<b>629,3</b>	<b>- 328,5</b>	<b>300,7</b>
Impôts différés	25,8	- 25,8	0,0
<b>Impôts sur les sociétés</b>	<b>- 27,8</b>	<b>4,8</b>	<b>- 23,0</b>
<b>Résultat net de la période</b>	<b>627,2</b>	<b>- 349,5</b>	<b>277,8</b>

\* Mises en équivalence

(1) Frais liés au passage au régime SIIQ de Beni Stabili

(2) Frais financiers affectés au développement

(3) Part non cash du résultat des sociétés mises en équivalence



## 4. BILAN

### ■ Bilan consolidé (format EPRA)

(M€)	2009	2010
Actifs non-courants		
Actifs incorporels	156,4	165,0
Actifs corporels	158,4	157,2
Immeubles de placement	11 262,7	11 801,6
Actifs financiers	94,7	87,6
Participation dans les entreprises associées	541,3	556,6
Impôts différés Actif	122,3	29,2
Instruments financiers	1,1	34,8
<b>Total actifs non courants (I)</b>	<b>12 336,9</b>	<b>12 832,1</b>
Actifs courants		
Actifs destinés à être cédés	950,7	999,2
Prêts et créances crédit-bail	14,8	8,1
Stocks et en cours	117,3	98,6
Créances clients	95,7	150,4
Impôts courants	12,5	3,1
Autres créances	223,9	183,1
Charges constatées d'avance	9,2	11,9
Trésorerie et équivalents de trésorerie	191,6	414,7
<b>Total actifs courants (II)</b>	<b>1 615,7</b>	<b>1 869,2</b>
Actifs non-courants disponibles à la vente (III)		
<b>Total actifs (I+II+III)</b>	<b>13 952,6</b>	<b>14 701,3</b>

### ■ Bilan part du groupe simplifié

Actif	2010
Immobilisations	8 042
Participations dans les entreprises associées	557
Impôts différés actifs	21
Instruments financiers	26
Trésorerie	254
Autres	297
<b>Total</b>	<b>9 197</b>

### ■ Bilan consolidé simplifié

Actif	2010
Immobilisations	12 832
Actifs courants	455
Trésorerie	415
Actifs non courants destinés à la vente	999
<b>Total</b>	<b>14 701</b>

	2009	2010
Capitaux propres		
Capital	151,9	164,8
Primes d'émission de fusion, d'apport	2454,7	2261,9
Actions propres	- 31,5	- 4,8
Réserves consolidées	1104,5	815,1
Résultats	- 262,1	627,2
<b>Total capitaux propres part du groupe</b>	<b>3 417,4</b>	<b>3 864,3</b>
Intérêts minoritaires	1390,1	2163,4
<b>Total capitaux propres (I)</b>	<b>4 807,4</b>	<b>6 027,7</b>
Passifs non-courants		
Emprunts long terme	7125,4	6893
Instruments financiers	599,1	563,7
Impôts différés passifs	315,1	144,2
Engagement de retraite et autres	2,8	2,9
Autres dettes A.LT	13,0	11,5
<b>Total passifs non-courants (III)</b>	<b>8 055,4</b>	<b>7 615,4</b>
Passifs courants		
Dettes fournisseurs	69,4	94,2
Emprunts à court terme	681,4	589,2
Dépôts de garantie des locataires	11,7	9,6
Avances & acomptes reçus s/cds en cours	98	46,5
Provisions c.t.	57,7	56,8
Impôts courants	4,3	8,7
Autres dettes	122,6	209,3
Comptes de régularisation	44,7	44,0
<b>Total passifs courants (IV)</b>	<b>1 089,8</b>	<b>1 058,2</b>
<b>Total passifs (I+II+III+IV)</b>	<b>13 952,6</b>	<b>14 701,3</b>

Passif	2010
Capitaux propres	3 864
Emprunts	4 612
Instruments financiers	327
Passifs d'impôts différés	85
Autres	309
<b>Total</b>	<b>9 197</b>

Passif	2010
Capitaux propres	3 864
Intérêts minoritaires	2 163
Capitaux propres	6 028
Emprunts	7 482
Autres passifs	1 191
<b>Total</b>	<b>14 701</b>

## ■ Capitaux propres

Les capitaux propres consolidés part du groupe passent de 3 417 M€ au 31 décembre 2009 à 3 864 M€ au 31 décembre 2010, soit une augmentation de 447 M€ qui s'explique principalement par :

- Augmentation de capital de l'exercice : + 301 M€
  - exercice des BSA et stocks options : + 205 M€
  - versement du dividende en actions Foncière des Régions : + 99 M€
- Impact de la distribution du dividende 2009 : - 472 M€
  - versement en actions Beni Stabili : - 181 M€
  - versement en actions Foncière des Régions à 65 € : - 99 M€
  - versement en cash : - 60 M€
  - perte sur distribution en actions Beni Stabili : - 132 M€
- Perte sur cessions d'actions Beni Stabili : - 40 M€
- Résultat de la période : + 627 M€

## ■ Dette nette

Les dettes financières de Foncière des Régions s'élèvent à 7 482 M€ en données consolidées, soit 4 612 M€ en données part du groupe. La dette nette au 31 décembre 2010 est de 7 067 M€, soit 4 358 M€ en part du groupe. Elle est en baisse de 18% en part du groupe depuis le 31 décembre 2009 sous l'effet des cessions, des augmentations de capital, du cash flow et de la baisse du taux de détention de Beni Stabili.

## ■ Provisions pour risques et charges

Les provisions pour risques et charges de 56,8 M€ correspondent principalement à une provision pour litige fiscal constituée en 2009 sur l'activité Bureaux Italie (42,4 M€, soit 22 M€ en part du groupe).

## ■ Autres dettes

Les autres dettes courantes et non courantes incluent notamment les instruments financiers passifs (564 M€) et la fiscalité latente des sociétés étrangères et non SIIC (144 M€). La fiscalité latente a fortement diminué suite au passage en régime SIIC de Beni Stabili.

## B. 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 2010 enregistrent l'effet des événements significatifs suivants, intervenus pendant l'exercice :

- l'augmentation de capital en numéraire de 199,7 M€ suite à l'exercice des BSA émis fin 2009
- l'option de paiement du dividende en actions qui a engendré une augmentation de capital de 99 M€, prime d'émission comprise, le dividende en numéraires s'élevant à 61 M€

Ils sont aussi impactés par les principales opérations sur titres de participations dans les filiales du groupe :

- le paiement partiel du dividende 2009 en titres Beni Stabili et cessions de titres afin de ramener le pourcentage de détention de la filiale de 73% au taux de 51% requis pour l'obtention du statut SIIC en Italie
- l'apport des titres FDR4 à l'OPCI Office CB21 avec en échange la réception des titres de l'OPCI, et cession concomitante de 25% de la Tour CB21
- l'apport des titres TELIMOB à GFRE en échange de titres GFRE
- la cession de 1,3% des titres Foncière Développement Logements
- le remboursement significatif de la dette suite à l'augmentation de capital et aux dividendes reçus des filiales,
- les effets cumulés des plans de ventes d'actifs réalisés en 2009 et 2010,

L'impact des reprises de provisions constituées sur les filiales quand l'actif net réévalué était inférieur à la valeur des titres de participations. Les reprises sur amortissements et provisions financières s'élèvent à 364 M€ contre des dotations pour 305,4 M€ en 2009 et 233,3 M€ en 2008. Ces mouvements concernent principalement les sociétés Beni Stabili, Foncière Europe Logistique, Foncière des Murs, Altarea et FDR4. Les reprises de provisions sur Beni Stabili et FDR4 sont partiellement compensées par la moins-value de sortie des titres en résultat exceptionnel. Les autres reprises de provisions sont liées à l'amélioration du résultat des filiales.

Les comptes de l'exercice 2010 se soldent par un bénéfice social de 111,1 M€ contre une perte de 119,1 M€ en 2009.

## 1. ÉVOLUTION DU COMPTE DE RÉSULTAT

Principaux indicateurs en M€	2010 Publié	2009 Publié	Var. vs 2009	2008 Publié
Recettes de loyers	43,3	53,5	- 10,2	73,7
Prestations de services	26,7	29,4	- 2,7	31,3
Recettes diverses	7	9,2	- 2,2	12,9
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>77</b>	<b>92,1</b>	<b>- 15,1</b>	<b>117,9</b>
Frais généraux nets	48,6	53,5	- 4,9	58,1
Amortissements	19,2	20,5	- 1,3	28,6
Provisions	1,8	- 37,3	39,1	37
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>7,4</b>	<b>55,4</b>	<b>- 48</b>	<b>- 5,8</b>
Produits financiers	635,8	251,9	383,9	214,4
Charges financières	112,7	416,4	- 303,7	335,3
<b>Résultat financier</b>	<b>523,1</b>	<b>- 164,5</b>	<b>687,6</b>	<b>- 120,9</b>
<b>Résultat courant</b>	<b>530,5</b>	<b>- 109,1</b>	<b>639,6</b>	<b>- 126,7</b>
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>- 419,4</b>	<b>- 10</b>	<b>- 409,4</b>	<b>55,3</b>
<b>Impôt sur les sociétés</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Bénéfice</b>	<b>111,1</b>	<b>- 119,1</b>	<b>230</b>	<b>- 71,4</b>

### ■ Résultat d'exploitation

Le chiffre d'affaires total de l'exercice s'élève à 77 M€ dont 43,3 M€ de recettes de loyers (- 10,2 M€), 26,7 M€ de prestations de services (- 2,7 M€) et 7 M€ de refacturation de charges.

Cette diminution des loyers est due aux cessions d'actifs de l'exercice 2009 qui impactent l'exercice 2010 en année pleine. L'année 2010 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 2010.

Les frais généraux et les amortissements ont diminué suite aux cessions réalisées en 2009 et à l'impact en année pleine de l'autonomisation des filiales cotées réalisée en 2009.

Les dotations nettes aux provisions s'élèvent à 1,8 M€ contre une reprise nette de 37 M€ en 2009 liée à une reprise de provisions pour risques sur la tour CB21 de 36,4 M€.

Cette 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 CB21 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 avait été constituée.

Le résultat d'exploitation passe ainsi de 55,4 M€ à 7,4 M€.

### ■ Résultat financier

Les produits financiers s'élèvent à 635,8 M€ contre 251,9 M€ l'exercice précédent compte tenu de l'impact des reprises de provisions pour dépréciation sur titres.

Les produits financiers incluent cette année des dividendes versés par les filiales pour 236,2 M€ soit principalement Technical (82 M€), les SARL du périmètre France Télécom (33 M€), Foncière Développement Logements (21 M€), Foncière des Murs (18 M€), Beni Stabili (20 M€) Altarea (9 M€), GFR Externalisation détentrices des actifs EDF et France Télécom (35 M€) et différentes SCI, contre un total de 183,4 M€ en 2009.

Par ailleurs, le volume des placements de trésorerie est resté bas compte tenu de la faiblesse des taux d'intérêts et la Société a remboursé au maximum ses lignes de crédit. L'essentiel des produits financiers est généré par les intérêts sur les prêts et comptes courants des filiales. La trésorerie de Foncière des Régions 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 Foncière des Régions à ses filiales fait l'objet d'une convention de trésorerie et d'une rémunération au taux du marché. Il en est de même pour la trésorerie prêtée par les filiales.

Les reprises sur amortissements et provisions financières s'élèvent à 370,9 M€ contre une dotation de 345,4 M€ en 2009. Les provisions ont été calculées par différence entre le prix d'acquisition des titres et la quote-part d'actif net réévalué de la Société. Les reprises de provisions concernent principalement les structures suivantes : FDR4 (231,3 M€), Beni Stabili (66,6 M€), Foncière Europe Logistique (38,9 M€), Foncière des Murs (11,3 M€) et Altarea pour 6,8 M€.

Les reprises de provisions sur FDR4 et Beni Stabili sont liées à l'amélioration du résultat des structures et à la sortie des titres dont l'effet est alors compensé par des moins-values équivalentes en charges exceptionnelles. Les autres reprises de provisions sont liées à l'amélioration des résultats des filiales.

Les charges financières s'élèvent à 112,7 M€ contre 416,4 M€ en 2009 soit une diminution de 333,7 M€.

Les charges d'intérêts s'élèvent à 108 M€ contre 71 M€ en 2009. Les intérêts d'emprunts diminuent suite à la baisse du solde des emprunts mais les renégociations des couvertures ont entraîné des coûts de rupture en augmentation par rapport à l'exercice précédent. Le solde des emprunts au 31 décembre 2010 est en effet en sensible diminution par rapport à 2009 compte tenu des remboursements effectués pendant l'exercice.

Tenant compte de l'impact des reprises de provisions financières en 2009, le résultat financier passe de -164,5 M€ en 2009 à 523,1 M€ en 2010, et le résultat courant de -109,1 M€ à 530,5 M€ en augmentation de 639,6 M€.

### ■ Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel de -419,4 M€ s'explique notamment par :

- des moins-values sur cessions et sorties de titres pour 417,5 M€
- des produits exceptionnels pour 8,4 M€
- des charges nettes sur l'activité de crédit-bail pour environ 1 M€
- une dotation aux amortissements dérogatoires pour 11,3 M€.

## 2. ÉVOLUTION DES PRINCIPAUX POSTES DU BILAN

Les capitaux propres de la Société, avant distribution, s'établissent au 31 décembre 2010 à 2 698,9 M€ en augmentation de 55,4 M€. Cette augmentation s'explique notamment par les événements suivants :

- l'augmentation de capital en numéraire liée à l'exercice des BSA pour 199,7 M€, prime d'émission comprise
- les augmentations de capital issues des stocks options et de l'intéressement placé en actions pour 2,5 M€
- une dotation nette aux provisions réglementées pour 11 M€
- le bénéfice de l'exercice pour 111,1 M€
- la distribution aux actionnaires d'un dividende en espèces de 61 M€ et d'un dividende en actions Beni Stabili de 181 M€
- des actions propres annulées pour 29,2 M€

Les provisions pour risques et charges diminuent de 5,2 M€ du fait de l'écart de valorisation des instruments financiers provisionnés.

Les dettes diminuent de 330,3 M€ pour atteindre 1 504,5 M€ compte tenu notamment de l'impact de la baisse des dettes bancaires pour 330,5 M€.

Les dettes d'exploitation diminuent du fait du paiement en 2010 des frais non récurrents facturés en décembre 2009 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 356,7 M€ à 360,5 M€ compte tenu des apports liée à la transmission universelle du patrimoine de la société IMEFA 106 pour environ 39 M€ et de l'impact des cessions et des amortissements de l'exercice.

Les titres de participations s'élèvent à 3 458,9 M€ contre 3 628,6 M€ dans les comptes 2009 soit une diminution nette de 169,7 M€ correspondant essentiellement aux principaux mouvements suivants :

- une diminution brute des titres pour 877,2 M€ soit principalement : Beni Stabili pour 412 M€, FDR4 pour 340 M€, Telimob pour 36,5 M€, Foncière Développement Logements pour 13,7 M€
- des entrées de titres pour 345 M€ : l'OPCI Office CB21 pour 247,7 M€, GFRE suite au transfert des titres Telimob pour 36,5 M€, et les souscriptions aux augmentations de capital de Foncière des Murs et Urbis Park pour respectivement 24,4 M€ et 4,5 M€
- des reprises nettes de provisions pour 363 M€.

Les autres titres immobilisés pour 4,7 M€ contre 33,5 M€ correspondent au portefeuille de titres Foncière des Régions auto détenus après l'annulation de 29,2 M€ de titres en 2010.

Les prêts passent de 242,2 M€ à 98,1 M€ soit une diminution de 144,1 M€, compte tenu notamment de l'apport à l'OPCI Office CB21 du prêt de 101 M€ avec la société FDR4 et du remboursement par FDR7 de son prêt pour 46,9 M€.

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

L'actif circulant s'élève à 294,3 M€ contre 230,6 M€ dans les comptes 2009 soit une augmentation de 63,7 M€ correspondant essentiellement aux créances d'exploitation pour 12,9 M€, aux disponibilités pour 37,7 M€ et aux charges constatées d'avance pour 13,7 M€.

### 3. RÉSULTATS DE LA SOCIÉTÉ AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

Conformément à l'article R225-102 du Code de commerce, le tableau financier reproduit ci-dessous fait apparaître les résultats de la Société au cours des cinq derniers exercices.

en euros	Exercice 2006	Exercice 2007	Exercice 2008	Exercice 2009	Exercice 2010
<b>I – CAPITAL EN FIN D'EXERCICE</b>					
a. Capital social	85 625 346	124 824 468	123 263 163	151 879 395	164 774 919
b. Nombre des actions ordinaires existantes	28 541 782	41 608 156	41 087 721	50 626 465	54 924 973
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	324 541	486 780	433 155	407 894	395 736
<b>II – OPÉRATIONS ET RÉSULTATS DE L'EXERCICE</b>					
a. Chiffre d'affaires hors taxes	226 392 577	174 522 331	117 949 249	92 080 296	77 039 761
b. Résultat avant impôts, participation des salariés et charges calculées (amortissements et provisions)	298 017 711	388 331 363	213 501 367	173 434 099	- 253 050 343
c. Impôts sur les bénéfices	13 364 424	4 589 368	0	0	0
d. Participation des salariés due au titre de l'exercice	0	8 305	0	0	0
e. Résultat après impôts, participation des salariés et charges calculées (amortissements et provisions)	243 565 939	276 972 766	- 71 424 553	- 119 076 143	111 136 742
f. Résultat distribué	134 172 146	220 523 227	217 764 921	349 322 609	230 684 887
<b>III – RÉSULTAT PAR ACTION</b>					
a. Résultat après impôts et participation des salariés mais avant charges calculées (amortissements et provisions)	9,97	9,22	5,20	3,43	- 4,61
b. Résultat après impôts, participation des salariés et charges calculées (amortissements et provisions)	8,53	6,66	- 1,74	- 2,35	2,02
c. Dividende attribué à chaque action	4,70	5,30	5,30	6,90	4,20
<b>IV – PERSONNEL</b>					
a. Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	195	301	176	156	138
b. Montant de la masse salariale de l'exercice	11 368 544	20 504 942	13 423 281	13 982 003	13 307 494
c. Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (Sécurité Sociale, Oeuvres Sociales, etc.)	4 427 707	8 042 297	5 284 759	5 495 651	5 913 323

#### 4. DÉPENSES NON DÉDUCTIBLES FISCALEMENT

Conformément aux dispositions de l'article 223 quater du Code général des impôts, il est signalé que les comptes de l'exercice écoulé comprennent en charge une somme de 54 969,83 €, correspondant à des dépenses non déductibles fiscalement (amortissements excédentaires de véhicules pris en location).

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

#### 5. 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.

#### 8. 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<sup>er</sup> janvier 2009, la décomposition à la clôture des deux derniers exercices du solde des dettes à l'égard des fournisseurs de Foncière des Régions, par date d'échéance, est présentée ci-dessous.

##### Foncière des Régions - Balance par échéance au 31/12/2009

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

##### Foncière des Régions - Balance par échéance au 31/12/2010

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

#### 9. CONTRÔLE DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Conformément aux dispositions législatives et réglementaires, les rapports des Commissaires aux comptes qui sont reproduits dans le Document de Référence sont tenus à disposition.

#### 6. ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ EN MATIÈRE DE RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT

Eu égard l'article L232-1 du Code de Commerce, Foncière des Régions n'a effectué aucune activité de recherche et de développement au cours de l'exercice écoulé.

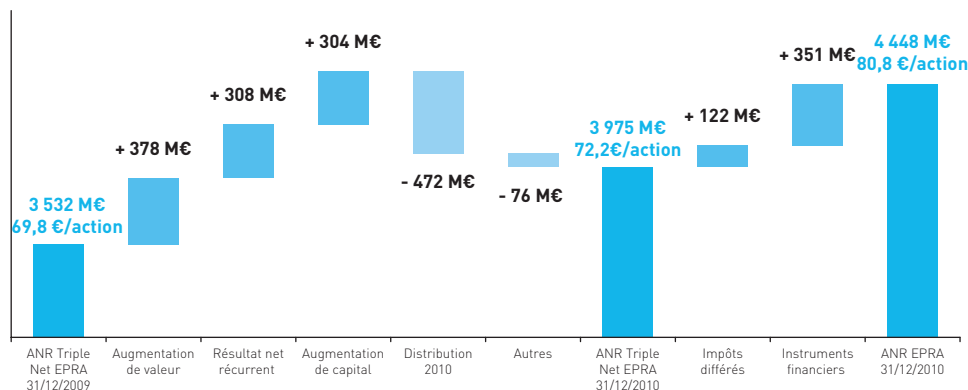
#### 7. ÉLÉMENTS D'INFORMATION EN MATIÈRE D'IMPACT SOCIAL ET ENVIRONNEMENTAL

Les éléments d'information en matière d'impact social et environnemental sont traités de façon détaillée dans le document de référence en deuxième partie : « Développement durable ».

## 1.6. ACTIF NET RÉÉVALUÉ (ANR)

### A. MÉTHODE DE CALCUL ANR TRIPLE NET EPRA

	2009	2010	Var. vs 2009	Var. vs 2009 (%)
ANR EPRA (M€)	4 146,2	4 447,8	301,6	7,3%
ANR EPRA / action (€)	82,0	80,8	- 1,2	- 1,5%
ANR Triple Net EPRA (M€)	3 532,5	3 974,8	442,3	12,5%
<b>ANR Triple Net EPRA / action (€)</b>	<b>69,8</b>	<b>72,2</b>	<b>2,4</b>	<b>3,4%</b>



	2009	2010	Var. vs 2009	Var. vs 2009 (%)
ANR (M€)	3 612,2	4 011,6	399,4	11,1%
ANR / action (€)	71,4	72,9	1,5	2,1%
ANR (M€) hors IF (Instruments financiers)	4 005,9	4 362,2	356,3	8,9%
<b>ANR / action (€) hors IF</b>	<b>79,2</b>	<b>79,2</b>	<b>0,0</b>	<b>0,1%</b>

Les calculs sont effectués, en application des règles IFRS et sur la base des actions existantes au 31 décembre 2010 corrigées de l'impact de la dilution. La dilution potentielle résulte de l'exercice des options et des actions gratuites.

	(M€)	€/action
<b>Capitaux propres</b>	<b>3 864,3</b>	<b>70,2</b>
Retraitements		
Mise en juste valeur des immeubles (exploit + stocks)	11,5	0,2
Mise en juste valeur des parkings	24,1	0,4
Mise en juste valeur des fonds de commerce	12,6	0,2
Inflation swap BS	4,0	0,1
ANR Altaréa	28,6	0,5
Retraitement valeur HD	29,7	0,5
<b>ANR Triple Net EPRA</b>	<b>3 974,8</b>	<b>72,2</b>
Instruments financiers	350,6	6,4
Impôts différés	122,3	2,2
<b>ANR EPRA</b>	<b>4 447,7</b>	<b>80,8</b>

## B. BASE D'ANR – CAPITAUX PROPRES :

Le patrimoine immobilier détenu en direct par le groupe a été intégralement évalué au 31 décembre 2010 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 valeurs 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.

## C. PRINCIPAUX AJUSTEMENTS RÉALISÉS

### ■ Mise en juste valeur des immeubles et fonds de commerce

Conformément aux normes IFRS, les immeubles d'exploitation, en développement (sauf ceux qui relèvent d'IAS 40 révisée) et en stocks sont évalués au coût historique. Un ajustement de valeur, afin de prendre en compte la valeur d'expertise, est réalisé dans l'ANR pour un montant total de 11,5 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 12,6 M€ au 31 décembre 2010.

### ■ 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 24,6 M€ sur l'ANR au 31 décembre 2010.

### ■ Re-calcul de la base hors droits de certains actifs

Lorsque la cession de la Société, plutôt que de l'actif qu'elle porte, est réalisable, les droits de mutation sont recalculés sur la base de l'actif net réévalué de la Société. La différence entre ces droits recalculés et les droits de mutation déjà déduits de la valeur des actifs, génère un retraitement de 29,7 M€ au 31 décembre 2010.

## D. SYNTHÈSE DES TRAVAUX DES EXPERTS

### ■ Bureaux France

Classe d'actifs	Pays	Expert	Valeur d'expertise (k€)	% sur valeur totale du patrimoine	Nature des rapports fournis (détaillés / résumés)	Date
Bureaux	France	BNP Paribas Real Estate	1 340 416	32,43%	Résumé	26 novembre 2010
		DTZ	1 623 034	39,27%	Détaillé	26 novembre 2010
		CBRE	513 404	12,42%	Détaillé	26 novembre 2010
		Jones Lang LaSalle	462 100	11,18%	Détaillé	26 novembre 2010
		VIF	54 089	1,31%	Détaillé	10 décembre 2010
		Actifs sous promesse	89 863	2,17%		
		Acquisitions	7 181	0,17%		
		CBRE hôtel	42 869	1,04%	Détaillé	26 novembre 2010
Autres		Foncier Expertises	480	0,01%	Résumé	26 novembre 2010
<b>Total</b>			<b>4 133 435</b>	<b>100,00%</b>		



## ■ Bureaux Italie

Classe d'actifs	Pays	Expert	Valeur d'expertise (k€)	% sur valeur totale du patrimoine	Date
<b>Core portfolio</b>			<b>3 709 521</b>	<b>85,64%</b>	
ImSer60		REAG Real Estate Advisory Group SpA	1 813 127	41,86%	31 décembre 2010
non ImSer60	<b>Italie</b>	CBRE SpA	1 802 145	41,61%	3 janvier 2011
non ImSer60 – new acquisitions Dec 2010			94 249	2,18%	
<b>Dynamic portfolio</b>			<b>352 966</b>	<b>8,15%</b>	
ImSer60	<b>Italie</b>	REAG Real Estate Advisory Group SpA	87 216	2,01%	31 décembre 2010
non ImSer60		CBRE SpA	265 750	6,14%	3 janvier 2011
<b>Development portfolio</b>			<b>269 039</b>	<b>6,21%</b>	
ImSer60	<b>Italie</b>	REAG Real Estate Advisory Group SpA	0	0,00%	31 décembre 2010
non ImSer60		CBRE SpA	269 039	6,21%	3 janvier 2011
<b>Total</b>			<b>4 331 525</b>	<b>100,00%</b>	
ImSer60			1 900 343	43,87%	31 décembre 2010
non ImSer60	<b>Italie</b>		2 336 934	53,95%	3 janvier 2011
non ImSer60 – new acquisitions Dec 2010			94 249	2,18%	

Conformément aux procédures de Beni Stabili, les actifs acquis dans les 45 jours avant la fin de la période d'évaluation sont évalués au coût d'acquisition.

## ■ Logistique

Classe d'actifs	Pays	Expert	Valeur d'expertise (k€)	% sur valeur totale du patrimoine	Nature des rapports fournis (détaillés / résumés)	Date
Logistique / Activité / Garonor Aulnay	<b>France</b>	DTZ Winssinger	451 770	38,87%	(*)	16 décembre 2010
Logistique / Activités	<b>France</b>	BNP Paribas Real Estate	299 400	25,76%	(*)	2 décembre 2010
Logistique Allemagne	<b>Allemagne</b>	BNP Paribas Real Estate	107 840	9,28%	(*)	13 janvier 2011
Logistique	<b>France</b>	Jones Lang LaSalle	303 140	26,08%	(*)	20 décembre 2010
<b>Total</b>			<b>1 162 150</b>	<b>100,00%</b>		

(\*) 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	539 593	18%	résumés	10-janv-11
		Actifs sous promesse (*)	15 120			
	Belgique	BNP Paribas Real Estate	1 002 589	35%	détaillés	31-déc-10
		Actifs sous promesse (*)	92 269			
		DTZ Winssinger	133 616	4%	résumés	24-nov-10
Santé	France	CBRE	356 653	12%	résumés	06-déc-10
		Actifs sous promesse (*)	4 410			
		DTZ Eurexi	56 700	2%	détaillés	15-déc-10
Restauration	France	CBRE	118 310	4%	résumés	31-déc-10
		Actifs sous promesse (*)	1 800			
		DTZ Eurexi	141 150	5%	résumés	15-déc-10
		Jones Lang LaSalle	144 447	5%	détaillés	06-déc-10
Loisirs	France	DTZ Eurexi	271 000	9%	résumés	15-déc-10
	Belgique	DTZ Winssinger	203 108	7%	détaillés	24-nov-10
	Portugal	CBRE Portugal	43 415	1%	détaillés	31-déc-10
<b>TOTAL</b>			<b>3 124 180</b>	<b>100%</b>		

(\*) Actifs non expertisés au 31 décembre 2010. La valeur retenue dans les comptes est la valeur de promesse.

## E. RAPPORTS CONDENSÉS DES EXPERTISES POUR LES BUREAUX

### 1. BNP PARIBAS REAL ESTATE

#### ■ Contexte général de la mission d'expertise

##### Cadre général

La Société BNP Paribas Real Estate Valuation France, membre de l'Association Française des Sociétés d'Expertise Immobilière (AFREXIM), adhérent à la Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière, a été missionnée par un contrat en date du 4 octobre 2010, à la signature de M. Julien Arroyas, représentant la société Foncière des Régions.

La société BNP Paribas Real Estate Valuation France, Société par Actions Simplifiées, filiale à 100% de BNP Paribas, a notamment pour objet les activités d'expertises immobilières en valeurs de marché (valeur vénale et locative), en valeur d'utilité, valeur de reconstitution ou valeur de droit au bail. Elle dispose d'une organisation, du niveau de compétence et des moyens humains et matériels adaptés à la taille et à la nature des expertises immobilières, objets du contrat sus mentionné.

Il n'a été relevé aucun conflit d'intérêt.

Cette mission représente 0,35% du C.A. annuel de la société BNP Paribas Real Estate Valuation France.

Elle a été réalisée en vue de satisfaire aux recommandations de l'AMF sur la présentation des éléments d'évaluation et des risques du patrimoine immobilier des sociétés cotées, publiées le 8 février 2010.

##### Mission

En l'état de leurs conditions d'occupation actuelles,

- estimer la valeur vénale, avec visite,
- actualiser la valeur vénale, sur pièces, sans qu'il ait été procédé à une nouvelle visite de trente-huit actifs immobiliers, dépendant du patrimoine de la société Foncière des Régions, à la date de valeur arrêtée au 31 décembre 2010.

Les biens immobiliers concernés dépendent d'un portefeuille d'actifs immobiliers, estimé périodiquement au 30 juin et 31 décembre, en tout ou partie, par BNP Paribas Real Estate Valuation France depuis 2005.

Depuis cette date, le périmètre d'intervention confié à BNP Paribas Real Estate Valuation France, a été porté de quarante biens immobiliers à trente-huit.

Une visite de chaque bien est organisée tous les cinq ans.

Mode détention	Nbre d'actifs	Classe d'actifs	Nbre d'actifs	Situation géographique	Nbre d'actifs
Toute propriété	38	Bureaux	38	île de France	15
Copropriété		Activités		Ouest	3
Indivision		Commerces		Rhône-Alpes	4
Bail à construction				Est	4
				Sud-est	9
				Sud-ouest	3

## ■ Conditions de réalisation

La présente mission a été conduite sur la base des pièces et renseignements qui nous ont été communiqués, notamment les états locatifs en date de mai 2010, l'ensemble supposé sincère et correspondant à la totalité des informations et documents en possession ou à la connaissance du mandant, susceptibles d'avoir une incidence sur la valeur vénale de l'immeuble.

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

- les recommandations du rapport Barthès de Ruyter sur l'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés cotées faisant appel public à l'épargne, publié en février 2000,
- la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière,
- les « European valuation standards », normes européennes d'évaluation publiées par TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations),
- le « Appraisal and valuation manual » de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)

Répartie comme suit :

Mode détention	% de valeur	Classe d'actifs	% de valeur	Situation géographique	% de valeur
Toute propriété	100%	Bureaux	100%	Île-de-France	83,8%
Copropriété		Activités		Ouest	3,5%
Indivision		Commerces		Rhône-Alpes	2,5%
Bail à construction				Est	3,2%
				Sud-est	6,2%
				Sud-ouest	0,9%

Cette valeur s'entend sous réserve de stabilité du marché et d'absence de modifications notables des immeubles entre la date de réalisation des expertises objets du présent rapport et la date de valeur.

Concernant les biens et droits immobiliers objets d'un crédit-bail, il a été procédé exclusivement à l'évaluation des biens et droits immobiliers sous-jacents et non à la valeur de cession du contrat de crédit-bail.

- les « International Valuation Standards » de l'International Valuation Standard Committee.

La valeur vénale des biens a été estimée par les méthodes suivantes :

- Méthode par comparaison
- Méthode par le revenu
- Méthode par le cash-flow

## ■ Valeur vénale au 31 décembre 2010

La valeur vénale globale s'entend comme la somme des valeurs unitaires de chaque actif immobilier.

Valeur en 100% :

911 990 000 Euros Hors Frais et Droits de Mutation

954 022 000 Euros Frais et Droits de Mutation Inclus

De même il n'a pas été tenu compte des modes de financements particuliers qui ont pu être conclus, par les structures propriétaires.

Ce rapport condensé est indissociable de l'ensemble des travaux réalisés dans le cadre de la mission d'expertise, ainsi que de l'exposé liminaire du rapport détaillé.

Fait à Levallois, le 4 Janvier 2011.

Didier Louge

Directeur Général

## 2. CBRE VALUATION

### ■ Contexte général de la mission d'expertise

#### Cadre général

La société Foncière des Régions, domiciliée 30, avenue Kléber – 75016 Paris, représentée par Monsieur Julien Arroyas, et CS Richard Ellis Valuation dont le siège social est au 145/151, rue de Courcelles – 75017 PARIS, représentée par Madame Béatrice Rousseau, ont établi ensemble en date du 27 septembre 2010, le cadre contractuel (ci après Le Contrat) dans lequel s'inscrit la mission de l'Expert, qui a pour objet l'évaluation semestrielle en valeur vénale au 31 décembre 2010 d'une partie des actifs immobiliers détenus par la foncière, selon les principes posés par le code de déontologie des SIIC et les « Recommandation de l'AMF sur la présentation des éléments d'évaluation et des risques du patrimoine immobilier des sociétés cotées », publiée le 8 février 2010.

CB Richard Ellis Valuation est une SAS au capital de 1 434 704 € qui est détenue à 100% par le Groupe CS Richard Ellis Holding.

Les honoraires annuels perçus par l'Expert en rémunération des missions qu'il a effectuées en 2010 pour la société Foncière des Régions représentent 1,94% de son CA annuel.

CB Richard Ellis Valuation est membre de l'AFREXIM (Association Française des Sociétés d'Expertise Immobilière) et participe par ailleurs au contrôle de qualité annuel.

Elle adhère à la charte de l'expertise en évaluation immobilière élaborée en 1998 qui pose les conditions générales d'exercice de la profession d'expert en évaluation immobilière et les principes déontologiques, notamment en ce qui concerne l'indépendance de l'expert. Le respect des règles de confidentialité et de déontologie est régulièrement vérifié par des auditeurs externes.

À ce titre, CB Richard Ellis Valuation déclare ne pas être en situation de conflit d'intérêt ni avec le Client ni concernant les biens objet de la mission.

Le Contrat conclu pour la campagne de valorisation au 31 décembre 2010 pourra être renouvelé, et ce en respectant les règles de rotation des Experts exposées dans le code de déontologie des SIIC.

CB Richard Ellis Valuation est une société par Actions Simplifiée – SAS au capital de 1 434 704 €, filiale à 100% de CB Richard Ellis Holding, CB Richard Ellis Valuation est une société indépendante, séparée des activités de transaction.

#### Mission actuelle

Nous avons procédé à l'actualisation de ces valeurs dans les conditions prévues par Le Contrat, afin de déterminer pour chaque actif sa valeur vénale en l'état et compte tenu de la situation locative au 31 décembre 2010.

Le patrimoine objet de la mission comporte soixante-dix-sept immeubles de placement qui se répartissent, selon l'usage des biens, comme suit :

Usage des biens	Nb d'actifs	Surfaces utiles globales
Bureaux	23	114 188 m <sup>2</sup>
Locaux d'activités (Centres téléphoniques)	54	145 256 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>77</b>	<b>259 443 m<sup>2</sup></b>

Ces immeubles sont situés à Paris, en région parisienne et en province.

Les actifs sont tous détenus en pleine propriété ou en copropriété par le mandant; il s'agit de biens immeubles (immeubles bâtis, locaux, terrains à bâtir).

#### Remarques

Il est rappelé ici que lorsque le mandant est preneur aux termes d'un contrat de crédit bail, l'Expert effectue exclusivement l'évaluation des biens sous jacents au contrat et non le contrat de crédit bail. De la même façon, lorsque le bien immobilier est détenu par une société ad hoc la valeur de ce dernier a été estimée selon l'hypothèse de la vente de l'actif immobilier sous jacent et non pas celle de la société.

Cette mission a donné lieu à la production d'un livrable, le rapport d'actualisations de valeurs, qui comporte l'exposé de la mission, une fiche d'évaluation par bien, le tableau récapitulatif des valeurs ventilé par actif, la synthèse des valorisations semestrielles.

Ce rapport a été communiqué à la société Foncière des Régions le 25 novembre 2010.

Il a été rédigé avant le 31 décembre 2010, date de valeur des estimations, et sur la base d'états locatifs transmis en octobre 2010. Les valeurs sont donc des valeurs projetées au 31 décembre 2010, et s'entendent sous réserve qu'aucun élément susceptible d'influer de manière sensible sur l'évolution du marché immobilier n'intervienne entre la date du présent rapport et le 31 décembre 2010.

## ■ Conditions de réalisation

### Éléments d'étude

La présente mission a été conduite sur la base des pièces et renseignements qui nous ont été communiqués, supposés sincères et correspondre à l'ensemble des informations et documents en possession ou à la connaissance du mandant, susceptibles d'avoir une incidence sur la valeur vénale de l'immeuble. La liste des documents demandés et fournis figure dans le rapport qui a été communiqué par l'Expert à la société Foncière des Régions.

### Référentiels

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

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

### Méthodologie retenue

Pour procéder aux évaluations des soixante-dix-sept actifs du patrimoine, nous avons utilisé les méthodes suivantes :

- méthode par le revenu (capitalisation des revenus de l'immeuble)
- méthode par comparaison (comparaison avec les références du marché)
- méthode dite des Cash Flows actualisés (DCF)

La note méthodologique figurant dans le rapport remis par l'Expert donne le détail de l'application de ces méthodes, notamment et le cas échéant, concernant le traitement des locaux vacants, des travaux importants en cours ou prévus, des constructibilités résiduelles, des immeubles en développement.

## ■ Valeur vénale globale

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

Valeur vénale en 100% : 571 406 000 € Frais et Droits de mutation inclus

Valeur vénale en quotes-parts de détention : 571 406 000 € Frais et Droits de mutation inclus

Cette valeur s'entend sous réserve de stabilité du marché et d'absence de modifications notables des immeubles entre la date de réalisation des expertises et la date de valeur.

## ■ Observations

### Commentaire bref sur le marché et/ou sur son évolution depuis la dernière expertise ou actualisation

Pour les sites France Télécom, le marché a été relativement stable depuis juin 2010, date de notre précédente intervention. Les investisseurs locaux en province se positionnent toujours à l'acquisition sur ses sites.

En ce qui concerne le marché tertiaire, les valeurs locatives sont dans l'ensemble stables ou en très légère baisse. Les taux de rendement continuent leur tendance baissière.

### Changements significatifs par rapport à la précédente mission

*Concernant le portefeuille France Télécom*

Notons la signature au 3<sup>e</sup> trimestre du protocole « Routers 3 » signé entre Foncière des Régions et France Télécom, qui débouche notamment sur la signature, pour une partie des sites, à l'allongement de la durée ferme des baux. Ce protocole permet de clarifier la vision à moyen terme du positionnement de France Télécom sur ces différentes implantations.

Dans le périmètre étudié, vingt-trois sites sur cinquante-quatre sont concernés par ce protocole.

### Présentation des valeurs (par classe d'actifs en % - par zone géographique en %)

#### 1. Les bureaux

Ils représentent 114 494 m<sup>2</sup> pour vingt-trois immeubles.

Le loyer net est en hausse de 0,36%, à 14 621 409 € (contre 14 569 294 € HT/ HC/an en juin 2010), soit 160 € le m<sup>2</sup> moyen. Les charges non récupérées représentent 246 817 € par an. Le loyer potentiel s'élève à 16 074 481 € (16 078 919 € HT/HC/an en juin 2010). La valeur locative représente 15 203 718 € HT/HC/an, soit 132,8 € le m<sup>2</sup> moyen contre 134,10 € le m<sup>2</sup> en juin 2010, soit en très légère baisse (- 0,68%). Le loyer potentiel est supérieur de 5,73% par rapport à la valeur locative de marché.

Le taux de vacance est de 20%, principalement lié au site de Diors.

Toujours à périmètre constant, la valeur vénale compte tenu de l'état d'occupation ressort à 199 615 000 € hors droits et hors frais d'acte (contre 193 533 000 € hors droits et hors frais d'actes, en augmentation de 3,14%), soit 1 743 € le m<sup>2</sup> et le taux de rendement effectif net est de 6,90%.

Le portefeuille est localisé comme suit :

- à Paris pour deux immeubles dont un qui est occupé par Foncière des Régions représentant à lui seul 19,3% de la valeur vénale et ressortant à un taux de rendement effectif de 5,00% contre 5,5% en juin 2010. Il s'agit d'un très bel immeuble particulièrement bien localisé évalué dans l'hypothèse d'un bail ferme de neuf ans. Ces deux immeubles représentent 22,57% de la valeur vénale du portefeuille de bureaux et autres.
- cinq immeubles en Île-de-France, représentant 38,21% de la valeur vénale. Le taux de rendement effectif immédiat est de 7,21% et le taux de rendement effectif potentiel de 7,76%,
- seize immeubles en province, représentant 39,22% de la valeur vénale. Le taux de rendement effectif immédiat est de 7,50% et le taux de rendement effectif potentiel de 8,60%

Notons l'immeuble de Montpellier vacant en totalité et de la vacance partielle sur les sites de Saint-Ouen, Strasbourg, Diors.

Précisons que Diors est un ensemble immobilier à usage d'entrepôt.

## 2. Les centraux téléphoniques

Ils représentent 145.256 m<sup>2</sup> pour cinquante-quatre immeubles.

À périmètre constant, soit cinquante-quatre immeubles, le loyer net est de 25 788 78 0 € HT /HC/an, soit 178 € le m<sup>2</sup> moyen, en baisse de 1,83%. La valeur locative représente 22 650 800 € HT/HC/an, soit 156 € le m<sup>2</sup> moyen, en baisse de 3,29%. Le loyer potentiel est supérieur de 13,85% par rapport à la valeur locative de marché.

Sur le plan de la valeur vénale compte tenu de l'état d'occupation, elle ressort à 339 817 000 € hors droits et hors frais d'actes, soit 2 339 € le m<sup>2</sup> et le taux de rendement effectif net est de 7,15%. La hausse à périmètre constant est de 5,26%.

CBRE Valuation

Fait à Paris, le 31 janvier 2011

Béatrice Rousseau  
Directeur d'Equipe – MRICS

Denis François  
Président – FRICS

## 3. JONES LANG LASALLE®

### ■ Contexte général de la mission

#### Cadre Général

#### Référence au contrat entre l'expert et le mandant

Selon la proposition d'intervention en date du 20 septembre 2010, signée par Mademoiselle Aude de Place, il a été demandé à Jones Lang LaSalle Expertises d'estimer la juste valeur en l'état d'un portefeuille de cinquante actifs situés en France (vingt-quatre nouvelles expertises et vingt-six actualisations sans visite). Nous avons considéré ces actifs dans le cadre de la comptabilité de votre société, en date du 31 décembre 2010. Il s'agit d'un contrat courant sur l'année 2010.

#### Indépendance et compétence de la société d'expertise

Dans le cadre de cette mission, Jones Lang LaSalle Expertises est intervenu en tant qu'expert externe et indépendant. Nous confirmons que Jones Lang LaSalle Expertises dispose des compétences et des connaissances de marché nécessaires à l'estimation de la valeur des actifs expertisés.

Selon les exigences de la RICS nous vous informons que le montant des honoraires perçus du groupe Foncière des Régions représentait entre 5 & 6% du montant global des honoraires perçus par Jones Lang LaSalle Expertises en France au cours du dernier exercice, soit celui de l'année 2010.

#### Conflit d'intérêt

Jones Lang LaSalle Expertises n'a pas relevé de conflit d'intérêt pour cette mission, ni par rapport aux parties concernées, ni par rapport aux biens et droits immobiliers à étudier.

#### Conformité avec la recommandation de l'AMF

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

## Mission Actuelle

### Type de mission

Il s'agit de vingt-quatre nouvelles expertises et de vingt-six actualisations sans visite. Les vingt-quatre nouveaux sites ont tous été visités au cours du 2<sup>e</sup> semestre 2010. Les vingt-six actifs qui ont fait l'objet d'une actualisation avaient été expertisés par Jones Lang LaSalle Expertises à divers dates depuis 2006. Nous avons visité chaque bien lors de ces précédentes expertises et avons effectué des actualisations semestrielles depuis cette date.

### Valeur déterminée

Compte tenu de l'objet de la mission précité, l'estimation de la valeur a été réalisée selon la juste valeur.

**La juste valeur** est définie dans la norme IFRS/IAS 40 comme « le montant pour lequel un actif pourrait être échangé entre des parties bien informées, consentantes et agissant dans des conditions de concurrence normale ».

Les instances professionnelles sont d'accord pour considérer que la juste valeur est ainsi quasi-identique à la valeur vénale comme définie par la « Royal Institution of Chartered Surveyors » et la Charte de l'expertise immobilière.

Selon la Charte de l'expertise en évaluation immobilière (3<sup>e</sup> édition, parue au mois de juin 2006), la valeur vénale est la somme d'argent estimée contre laquelle un immeuble serait échangé, à la date de l'évaluation, entre un acheteur consentant et un vendeur consentant dans une transaction équilibrée, après une commercialisation adéquate, et où les parties ont, l'une et l'autre, agit en toute connaissance, prudemment et sans pression.

En conséquence, l'appréciation de la valeur vénale se fait dans les conditions suivantes:

- a) la libre volonté du vendeur et de l'acquéreur,
- b) la disposition d'un délai raisonnable pour la négociation, compte tenu de la nature du bien et de la situation du marché,
- c) que le bien ait été proposé à la vente dans les conditions usuelles du marché, sans réserves, avec des moyens adéquats,
- d) l'absence de facteurs de convenance personnelle et la notion d'équilibre dans une négociation. Nous avons supposé les biens immobiliers libres de toutes hypothèques, crédit-bail et servitudes.

### Date des valeurs

Il s'agit des valeurs en date du 31 décembre 2010. Notre rapport d'expertise a été finalisé à la date du

26 novembre 2010 sous réserve de modification en cas de changement des facteurs pertinents entre cette date et la date de valeur.

Nous n'avons pas été informés de changement significatif au niveau des actifs pendant cette période et les conditions de marché immobilier n'ont pas évolué d'une manière qui nous amènerait à modifier nos valeurs.

### Périmètre

Il s'agit de biens situés dans toute la France à usage principal de bureau ou d'activité ou de commerce. Ils sont en général loués à France Télécom à l'exception de quatre dont trois d'entre eux sont loués à EDF.

Ils sont très souvent détenus division en volume (pour ceux occupée par FT).

Tous ces immeubles sont détenus en tant qu'immeubles de placement.

### ■ Conditions de réalisation

#### Éléments d'étude

La présente mission a été conduite sur la base des pièces et renseignements qui nous ont été communiqués qui sont supposés sincères et doivent correspondre à l'ensemble des informations et documents en possession ou à la connaissance du mandant, susceptibles d'avoir une incidence sur la valeur vénale de l'immeuble.

La mission de Jones Lang LaSalle Expertises a consisté à :

- Étudier les informations fournies par notre mandant,
- Visiter les biens immobiliers (uniquement ceux faisant l'objet d'une expertise)
- Collecter les informations pertinentes concernant le marché concerné,
- Fournir un classeur comprenant :
  - le cadre de notre mission,
  - les actualisations et certificats / rapports d'expertise,
  - un tableau récapitulatif des valeurs.

#### Référentiels

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

- Au plan national :

- Les recommandations du rapport Barthès de Ruyter sur l'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés
- cotées faisant appel public à l'épargne, publié en février 2000,
- La Charte de l'expertise en Évaluation Immobilière,
- Les principes posés par le Code de déontologie des SIIC.
- Au plan international:
  - Les normes d'expertise européennes de TEGOVA,
  - Ainsi que les standards du red book de la Royal Institution of Chartered Surveyors],
  - Les dispositions d'IVSC (International Valuation Standard Council).

### Méthodologie retenue

Nous avons utilisé trois méthodes, la méthode par l'actualisation des flux futurs, la méthode par capitalisation et celle par comparaison.

La valeur retenue correspond à 50% de celle obtenue par la méthode par capitalisation et à 50% de celle obtenue par la méthode de l'actualisation des flux futurs.

La méthode par comparaison n'a pas été retenue du fait de la spécificité des actifs concernés. En effet, nous avons tenu compte dans nos estimations de la période ferme qui représente un élément important dans la détermination des valeurs, surtout en ce qui concerne les actifs occupés par France Télécom.

#### ■ Valeur vénale globale

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

Valeur vénale : 490 750 000 € Frais et droits de mutation inclus.

(Quatre cent quatre-vingt-dix millions et sept cent cinquante mille Euros, droits de mutation inclus).

(Cette valeur s'entend sous réserve de stabilité du marché et d'absence de modifications notables des immeubles entre la date de réalisation des expertises et la date de valeur.)

#### ■ Observations

Les portefeuilles FT et EDF ont bénéficié globalement de tendances de marché à l'investissement positif (notamment avec la baisse des taux de rendement qui

s'est surtout concentrée pour les immeubles non obsolètes, bien localisés et bénéficiant de flux sécurisés).

Les immeubles FT (qui représentent la très grande partie des immeubles expertisés par Jones Lang LaSalle Expertises) ont bénéficié en sus d'un protocole appelé Router 3, signé entre FT et la Foncière des Régions le 28 juillet 2010. Il a permis dans de très nombreux cas d'allonger la durée ferme des baux. Les acteurs du marché étant très sensibles à la sécurisation des flux dans leur recherche d'investissement, cela a donc été un point positif en termes d'estimation de la juste valeur.

Ce rapport condensé est un élément indissociable de l'ensemble des travaux réalisés dans le cadre de la mission d'expertise.

Fait à Paris le 04 janvier 2011

Michael Morris, Président  
Pour le compte de Jones Lang LaSalle Expertises

## 4. VIF EXPERTISE

### ■ Portefeuille AZUR

Les hypothèses et méthodes retenues sont les suivantes :

Évaluation des actifs en l'état et en poursuite d'usage en appliquant 3 méthodologies :

- Par capitalisation du revenu, avec prise en compte des éventuelles plus ou moins values financières, eu égard aux transactions constatées,
- Par comparaison sur la base des références de ventes intervenues, avec prise en compte des éventuelles plus ou moins values financières,
- Par les Discounted Cash Flow (DCF).

En conclusion de nos rapports, la valeur vénale retenue est celle issue de l'application de la méthode par capitalisation du revenu avec prise en compte des éventuelles plus ou moins values financières.

Valorisation globale (HD) Province	26 410 000 €
Valorisation globale (HD) du portefeuille AZUR	26 410 000 €

### ■ Portefeuille Eiffage

Les hypothèses et méthodes retenues sont les suivantes :

#### Hypothèse générale

Évaluation des actifs en l'état et en poursuite d'usage en appliquant trois méthodologies :

- Par capitalisation du revenu, avec prise en compte des éventuelles plus ou moins values financières, eu égard aux transactions constatées,



- Par comparaison sur la base des références de ventes intervenues, avec prise en compte des éventuelles plus ou moins values financières,
- Par les Discounted Cash Flow (DCF) suivant trois hypothèses de maintien dans les lieux des preneurs à chaque échéance potentielle de libération.

À noter qu'en synthèse la valeur retenue par application de cette méthodologie est la résultante d'une pondération différenciée des trois DCF calculés, selon leur probabilité de survenance. L'hypothèse de renouvellement au terme du bail est retenue pour 58% de la valeur des actifs, 12% de la valeur provient des locaux pouvant être libérés la sixième année, le solde correspond aux locations non réutilisés par le locataire au terme des neuf ans.

### Cas particuliers

a. Certains actifs ont été considérés, compte tenu des caractéristiques des constructions existantes et des terrains (superficie importante) comme devant être valorisés, au terme de leur occupation, en tant que terrains à bâtir, soit un usage alternatif à la revente.

La méthodologie retenue est identique à celle développée pour l'hypothèse générale, hors l'appréhension de la valeur de revente, au terme de la période de détention supposée dans la méthode des DCF (application sur ce point d'une valeur au m<sup>2</sup> de terrain, supposé nu, par comparaison).

b. S'agissant des actifs vacants à la date de valeur de l'expertise ou ayant fait l'objet d'un congé délivré par le preneur, la méthodologie retenue est identique à celle développée dans l'hypothèse générale, hors l'application d'un unique DCF, avec prise en compte de l'incidence des pertes financières liées à la vacance avant relocation.

En conclusion de nos rapports, la valeur vénale retenue est celle issue de l'application de la méthode par capitalisation du revenu avec prise en compte des éventuelles plus ou moins values financières.

Valorisation globale (HD) Province	19 734 000 €
Valorisation globale (HD) du portefeuille EIFFAGE	22 894 000 €

### ■ Portefeuille ETDE

Les hypothèses et méthodes retenues sont les suivantes :

#### Hypothèse générale

Évaluation des actifs en l'état et en poursuite d'usage en appliquant trois méthodologies :

- Par capitalisation du revenu, avec prise en compte des éventuelles plus ou moins values financières, eu égard aux transactions constatées,

- Par comparaison sur la base des références de ventes intervenues, avec prise en compte des éventuelles plus ou moins values financières,
- Par les Discounted Cash Flow (DCF) suivant deux hypothèses de maintien dans les lieux des preneurs à chaque échéance potentielle de libération.

À noter qu'en synthèse la valeur retenue par application de cette méthodologie est la résultante d'une pondération différenciée des deux DCF calculés, selon leur probabilité de survenance. Les hypothèses de libération des locaux à la sixième année et de renouvellement au terme du bail sont retenues chacune pour 50%.

### Cas particuliers

Certains actifs ont été considérés, compte tenu des caractéristiques des constructions existantes et des terrains (superficie importante) comme devant être valorisés, au terme de leur occupation, en tant que terrains à bâtir, soit un usage alternatif à la revente.

La méthodologie retenue est identique à celle développée pour l'hypothèse générale, hors l'appréhension de la valeur de revente, au terme de la période de détention supposée dans la méthode des DCF (application sur ce point d'une valeur au m<sup>2</sup> de terrain, supposé nu, par comparaison).

En conclusion de nos rapports, la valeur vénale retenue est celle issue de l'application de la méthode par capitalisation du revenu avec prise en compte des éventuelles plus ou moins values financières.

Valorisation globale (HD) Province	4 725 000 €
Valorisation globale (HD) du portefeuille ETDE	7 335 000 €

### ■ Méthodologie des discounted cash flow et valeur composite

#### Portefeuilles Eiffage et ETDE

##### Portefeuille Eiffage :

En plus du bail commercial avec le locataire EFI, il est prévu par un protocole la possibilité de libérer au bout de la 6<sup>e</sup> année des locaux dans la limite de 20% des loyers. Cette faculté était également offerte au terme de la 3<sup>e</sup> année pour 10% des loyers et a été utilisée par le locataire pour 8% des loyers en cours. Il convient donc de mesurer l'impact de la mise en œuvre éventuelle de cette clause en 2014 par le locataire.

Par ailleurs, sur d'autres portefeuilles d'externalisation portant sur des durées fermes, les locataires ont renouvelé leurs baux au terme de ces durées. Par conséquent, il convient également de simuler cette hypothèse.

Enfin, contractuellement le locataire peut décider au terme du bail commercial de ne pas le renouveler. Aussi, avons nous également réalisé cette projection.

À partir de ces trois approches, il convient de les pondérer en fonction de la probabilité de survenance de chaque cas de figure.

- Le locataire quitte les lieux au bout de six ans. Le protocole s'applique et ce cas de figure est retenu pour 12%, soit la différence entre les 8% effectivement libérés et la quotité de 20% offerte.
- Le locataire renouvelle son bail commercial au loyer en cours. Nous avons considéré, puisque nous sommes au début de la seconde période triennale qu'il était probable que le locataire renouvelle la moitié des baux des sites. En effet, la faculté offerte au terme de la première période triennale a été pratiquement utilisée à 100% et notre expérience lors des visites laisse à penser que d'autres sites pourraient être libérés à la fin de la seconde période triennale ainsi qu'au terme du bail. Seuls 8% des surfaces ont été libérées par le preneur au lieu de 10%, nous avons donc porté notre hypothèse initiale de 50% à 58%. Par conséquent et dans le contexte

actuel tout en prenant en compte les informations communiquées lors de cette actualisation, la probabilité du renouvellement du bail commercial au loyer en cours nous semble plausible pour 50% des sites.

- Le locataire quitte les lieux au terme du bail. Il résulte des deux premières hypothèses que le locataire libérerait 30% des sites aux termes des baux.

#### Portefeuille ETDE :

Nous avons envisagé les scénarii ci-après :

- La société locataire (ETDE) décide de donner congé à la deuxième échéance triennale (soit au bout de six ans), et de libérer les locaux évalués,
- La société locataire (ETDE) décide de rester locataire et de renouveler au loyer les baux en cours.

Nous avons pondéré à 50% la probabilité de survenance de ces deux hypothèses.

Fait à Paris le 31 décembre 2010

Patrick Van Beveren

Expert en évaluation immobilière

Claude Galpin MRICS REV

Président de VIF Expertises  
Recognised European Valuer  
Président de l'Institut Français  
d'Expertises Immobilières (IFEI)

François Sauval REV

Directeur des expertises  
Recognised European Valuer  
Membre titulaire de  
l'Institut Français d'Expertises  
Immobilières (IFEI)

## 5. DTZ EUREXI

### ■ Portefeuille Corton

#### Contexte général de la mission

##### Cadre général

La société Foncière des Régions nous a demandé, par contrat d'expertise en date du 23 septembre 2010, de procéder à l'estimation de la valeur vénale des actifs composant le portefeuille, « Corton ». Cette demande s'inscrit dans le cadre de l'évaluation semestrielle de son patrimoine.

Notre mission est réalisée en toute indépendance.

La société DTZ Eurexi n'a aucun lien capitalistique avec la société Foncière des Régions.

La société DTZ Eurexi confirme que les évaluations ont été réalisées par et sous la responsabilité d'évaluateurs qualifiés.

Nos honoraires annuels facturés à la société Foncière des Régions représentent moins de 10% du chiffre d'affaire de DTZ Eurexi réalisé durant l'année comptable précédente.

La rotation des experts est organisée par la société Foncière des Régions (rotation de patrimoine).

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

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

#### Mission actuelle

Notre mission a porté sur l'évaluation de la valeur vénale de trois actifs composant le portefeuille « Corton ». Pour cette mission, la société Foncière des Régions nous a demandé de réaliser des actualisations de la valeur vénale sur pièces.

Notre mission a porté sur l'estimation de la valeur vénale en l'état d'occupation annoncé au 31 décembre 2010.

Les actifs du portefeuille sont situés en Île-de-France, sur les communes de Vélizy-Villacoublay et de Meudon. Il s'agit d'actifs de placement détenus en pleine propriété ou en copropriété par la société Foncière des Régions. Le portefeuille est majoritairement composé d'actifs de bureaux mais également de locaux d'activités ou de production.

Deux actifs sont loués à la société Thalès et un actif est loué à la société Alstom. Il est rappelé ici que lorsque le mandant est preneur aux termes d'un contrat de crédit bail, l'Expert effectue exclusivement l'évaluation des biens sous jacents au contrat et non le contrat de crédit bail. De la même façon, lorsqu'un bien immobilier est détenu par une société ad hoc, la valeur de ce dernier a été estimée selon l'hypothèse de la vente de l'actif immobilier sous jacent et non pas celle de la société.

## Conditions de réalisation

### Éléments d'étude

La présente mission a été conduite sur la base des pièces et renseignements qui nous ont été communiqués, supposés sincères et correspondre à l'ensemble des informations et documents en possession ou à la connaissance du mandant, susceptibles d'avoir une incidence sur la valeur vénale du portefeuille.

### Référentiels

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

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

### Méthodologie retenue

Pour les actifs loués à la société Thalès, s'agissant de biens d'investissement, nous avons retenu la méthode par Discounted Cash Flow ainsi que la méthode par le rendement. Pour l'actif loué à la société Alstom, le foncier étant voué à être redéveloppé, nous avons retenu la méthode par Discounted Cash Flow. Nous avons également recoupé la valeur obtenue par comparaison directe.

## Valeur vénale globale

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

Valeur vénale en 100% : 101 000 000 € hors Frais et Droits de mutation.

Cette valeur s'entend sous réserve de stabilité du marché et de l'absence de modifications notables des immeubles entre la date des expertises et la date de valeur.

## Observations

Les deux actifs Thalès bénéficieront d'une indexation de 1,27% au 1<sup>er</sup> janvier 2011.

## ■ Portefeuille EDF

### Contexte général de la mission

#### Cadre général

La société Foncière des Régions nous a demandé, par contrat d'expertise en date du 23 septembre 2010, de procéder à l'estimation de la valeur vénale des actifs composant le portefeuille « EDF ». Cette demande s'inscrit dans le cadre de l'évaluation semestrielle de son patrimoine.

Notre mission est réalisée en toute indépendance.

La société DTZ Eurexi n'a aucun lien capitalistique avec la société Foncière des Régions.

La société DTZ Eurexi confirme que les évaluations ont été réalisées par et sous la responsabilité d'évaluateurs qualifiés.

Nos honoraires annuels facturés à la société Foncière des Régions représentent moins de 10% du chiffre d'affaires de DTZ Eurexi réalisé durant l'année comptable précédente.

La rotation des experts est organisée par la société Foncière des Régions (rotation de patrimoine).

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

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

## Mission actuelle

Notre mission a porté sur l'évaluation de la valeur vénale de dix-huit actifs composant le portefeuille « EDF ». Pour cette mission, la société Foncière des Régions nous a demandé de réaliser des actualisations sur pièces, les actifs ont fait l'objet d'une visite les semestres précédents avec des certificats d'expertise ou lors des expertises initiales.

Notre mission a porté sur l'estimation de la valeur vénale en l'état d'occupation annoncé au 31 décembre 2010.

Les actifs du portefeuille sont situés sur le territoire national. Il s'agit d'actifs de placement détenus en pleine propriété ou en division en volume, par la société Foncière des Régions. Le portefeuille est composé uniquement d'actifs de bureaux.

Quinze actifs du portefeuille sont loués à la société EDF au travers de baux signés en 2001, d'une durée ferme initiale de neuf ans fermes puis pour certains avec un renouvellement en 2010, avec une durée ferme de trois, six ou neuf ans fermes. Trois actifs sont vacants et seront loués à des tiers.

Il est rappelé ici que lorsque le mandant est preneur aux termes d'un contrat de crédit bail, l'Expert effectue exclusivement l'évaluation des biens sous jacents au contrat et non le contrat de crédit bail. De la même façon, lorsqu'un bien immobilier est détenu par une société ad hoc, la valeur de ce dernier a été estimée selon l'hypothèse de la vente de l'actif immobilier sous jacent et non pas celle de la société.

## Conditions de réalisation

### Éléments d'étude

La présente mission a été conduite sur la base des pièces et renseignements qui nous ont été communiqués, supposés sincères et correspondre à l'ensemble des informations et documents en possession ou à la connaissance du mandant, susceptibles d'avoir une incidence sur la valeur vénale du portefeuille.

### Référentiels

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

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

## Méthodologie retenue

Pour les actifs loués à la société EDF, s'agissant de biens d'investissement, nous avons retenu la méthode par Discounted Cash Flow ainsi que la méthode par le rendement.

Pour les actifs vacants ou partiellement vacants et loués à la société EDF, nous avons retenu la méthode par le rendement ainsi que la méthode par Discounted Cash Flow et pour l'actif de Saint Mandé (E08) et une partie (Hôtel Particulier) du site de La Madeleine (E53), nous avons retenu uniquement la méthode par comparaison en valorisant soit la charge foncière, soit un ratio au m<sup>2</sup>.

Enfin, l'actif d'Avignon comprenant un futur développement sur une réserve foncière avec un bail ferme de neuf ans en cours de signature avec EDF et un dépôt de permis de construire imminent, nous l'avons valorisé uniquement par Discounted Cash Flow pour prendre en compte la durée ferme et avons retenu des aléas dans les travaux. Cette valeur a été convertie dans la synthèse Foncière des Régions comme une charge foncière dans la colonne constructibilité additionnelle.

## Valeur vénale globale

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

Valeur vénale en 100% : 245 550 000 € hors Frais et Droits de mutation.

Cette valeur s'entend sous réserve de stabilité du marché et de l'absence de modifications notables des immeubles entre la date des expertises et la date de valeur.

## Observations

Le semestre précédent, notre mission d'expertise portait sur l'évaluation de la valeur vénale de vingt et un actifs. Nous en expertisons trois de moins ce semestre. Les actifs ne faisant plus partie du portefeuille étaient loués à la société EDF.

Les actifs du portefeuille ont bénéficié majoritairement ce semestre de l'indexation au 2T (1,3%) et d'une légère compression des taux de rendement et des taux d'actualisation.

### ■ Portefeuille « Autres bureaux »

## Contexte général de la mission

### Cadre général

La société Foncière des Régions nous a demandé, par contrat d'expertise en date du 23 septembre 2010, de procéder à l'estimation de la valeur vénale des actifs

composant le portefeuille «Autres Bureaux», Cette demande s'inscrit dans le cadre de l'évaluation semestrielle de son patrimoine.

Notre mission est réalisée en toute indépendance.

La société DTZ Eurexi n'a aucun lien capitalistique avec la société Foncière des Régions.

La société DTZ Eurexi confirme que les évaluations ont été réalisées par et sous la responsabilité d'évaluateurs qualifiés.

Nos honoraires annuels facturés à la société Foncière des Régions représentent moins de 10% du chiffre d'affaire de DTZ Eurexi réalisé durant l'année comptable précédente.

La rotation des experts est organisée par la société Foncière des Régions (rotation de patrimoine).

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

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

### Mission actuelle

Notre mission a porté sur l'évaluation de la valeur vénale de quinze actifs composant le portefeuille «Autres Bureaux». Pour cette mission, la société Foncière des Régions nous a demandé de réaliser des évaluations avec visite pour un actif (actif «Saulnier» à Meudon). Les valeurs vénales des quatorze actifs restants, qui ont fait l'objet d'expertises avec visites lors des semestres précédents, ont été actualisées sur pièces.

Notre mission a porté sur l'estimation de la valeur vénale en l'état d'occupation annoncé au 31 décembre 2010.

Les actifs du portefeuille sont situés sur le territoire national. Il s'agit d'actifs de placement détenus en pleine propriété ou en copropriété par la société Foncière des Régions. Un actif est actuellement en développement (actif de Bagnolet). Le portefeuille est composé d'actifs à usage principal de bureaux. La majorité des actifs est louée aux termes de baux. Certains actifs sont vacants ou partiellement vacants.

Il est rappelé ici que lorsque le mandant est preneur aux termes d'un contrat de crédit bail, l'Expert effectue exclusivement l'évaluation des biens sous jacents au contrat et non le contrat de crédit bail. De la même façon, lorsqu'un bien immobilier est détenu par une société ad hoc, la valeur de ce dernier a été estimée selon l'hypothèse de la vente de l'actif immobilier sous jacent et non pas celle de la société.

## Conditions de réalisation

### Éléments d'étude

La présente mission a été conduite sur la base des pièces et renseignements qui nous ont été communiqués, supposés sincères et correspondre à l'ensemble des informations et documents en possession ou à la connaissance du mandant, susceptibles d'avoir une incidence sur la valeur vénale du portefeuille.

### Référentiels

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

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

### Méthodologie retenue

Pour les actifs de placement, s'agissant de biens d'investissement, nous avons retenu la méthode par Discounted Cash Flow ainsi que la méthode par le rendement. Dans certains cas, lorsque cela nous paraissait opportun, nous avons également recoupé les valeurs par comparaison directe.

Certains actifs vacants ont été évalués uniquement par la méthode par le rendement ou par la méthode par comparaison directe.

Pour l'actif en développement et pour les locaux à usage d'habitation, nous avons retenu la méthode par Discounted Cash Flow. Nous avons également recoupé la valeur par comparaison directe.

### Valeur vénale globale

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

Valeur vénale immeubles de placement en 100% : 408 086 000 € hors Frais et Droits de mutation.

Valeur vénale immeubles en développement en 100% : 8 000 000 € hors Frais et Droits de mutation.

Valeur vénale en 100% : 416 086 000 € hors Frais et Droits de mutation.

Cette valeur s'entend sous réserve de stabilité du marché et de l'absence de modifications notables des immeubles entre la date des expertises et la date de valeur.

## Observations

Les actifs composant le portefeuille ont majoritairement bénéficié ce semestre d'une légère compression des taux de rendement et des taux d'actualisation.

Certains actifs ont également fait l'objet de signatures de nouveaux baux ou de renouvellements de baux ayant pu avoir un impact parfois significatif sur leurs valeurs.

## ■ Portefeuille France Télécom

### Contexte général de la mission

#### Cadre général

La société Foncière des Régions nous a demandé, par contrat d'expertise en date du 23 septembre 2010, de procéder à l'estimation de la valeur vénale des actifs composant le portefeuille « France Télécom Centraux Téléphoniques ». Cette demande s'inscrit dans le cadre de l'évaluation semestrielle de son patrimoine.

- Notre mission est réalisée en toute indépendance.

La société DTZ Eurexi n'a aucun lien capitalistique avec la société Foncière des Régions.

La société DTZ Eurexi confirme que les évaluations ont été réalisées par et sous la responsabilité d'évaluateurs qualifiés.

Nos honoraires annuels facturés à la société Foncière des Régions représentent moins de 10% du chiffre d'affaire de DTZ Eurexi réalisé durant l'année comptable précédente. La rotation des experts est organisée par la société Foncière des Régions (rotation de patrimoine).

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

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

#### Mission actuelle

Notre mission a porté sur l'évaluation de la valeur vénale de cent soixante et un actifs composant le portefeuille « France Télécom Centraux Téléphoniques ». Pour cette mission, la société Foncière des Régions nous a demandé de réaliser des évaluations avec visites pour trente actifs selon la liste fournie dans la lettre de mission. Les cent trente et un actifs restants ont fait l'objet d'actualisations de la valeur vénale sur pièces.

Notre mission a porté sur l'estimation de la valeur vénale en l'état d'occupation annoncé au 31 décembre 2010.

Les actifs du portefeuille sont situés sur le territoire national. Il s'agit d'actifs de placement détenus soit en pleine propriété par Foncière des Régions, soit faisant l'objet d'une division en volumes. Les cent trente et un actifs sont à usage de centraux téléphoniques, ils font tous l'objet de baux commerciaux dont France Télécom est le preneur. Certains d'entre eux sont également loués à des tiers ou sont partiellement vacants.

Il est rappelé ici que lorsque le mandant est preneur aux termes d'un contrat de crédit bail, l'Expert effectue exclusivement l'évaluation des biens sous jacents au contrat et non le contrat de crédit bail. De la même façon, lorsqu'un bien immobilier est détenu par une société ad hoc, la valeur de ce dernier a été estimée selon l'hypothèse de la vente de l'actif immobilier sous jacent et non pas celle de la société.

### Conditions de réalisation

#### Éléments d'étude

La présente mission a été conduite sur la base des pièces et renseignements qui nous ont été communiqués, supposés sincères et correspondre à l'ensemble des informations et documents en possession ou à la connaissance du mandant, susceptibles d'avoir une incidence sur la valeur vénale du portefeuille.

#### Référentiels

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

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

#### Méthodologie retenue

Pour chaque actif loué à France Télécom, s'agissant de biens d'investissement, nous avons retenu la méthode par Discounted Cash Flow a ainsi que la méthode par le rendement. Les locaux loués à des tiers ou partiellement vacants ont été évalués par la méthode par le rendement. Les valeurs obtenues ont été in fine recoupées par comparaison.

## Valeur vénale globale

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

Valeur vénale en 100% : 828 438 835 € hors Frais et Droits de mutation.

Cette valeur s'entend sous réserve de stabilité du marché et de l'absence de modifications notables des immeubles entre la date des expertises et la date de valeur.

## Observations

Les actifs du portefeuille ont bénéficié ce semestre d'une légère compression des taux de rendement et des taux d'actualisation.

Foncière des Régions et France Télécom ont signé le Protocole d'Accord « Routers 3 » le 28 juillet 2010. Les nouveaux baux et les différentes clauses de l'accord ont été pris en compte dans l'évaluation du portefeuille au 31 décembre 2010.

### ■ Portefeuille Eiffage

## Contexte général de la mission

### Cadre général

La société Foncière des Régions nous a demandé, par contrat d'expertise en date du 23 septembre 2010, de procéder à l'estimation de la valeur vénale des actifs composant le portefeuille « Eiffage ». Cette demande s'inscrit dans le cadre de l'évaluation semestrielle de son patrimoine.

Notre mission est réalisée en toute indépendance.

La société DTZ Eurexi n'a aucun lien capitalistique avec la société Foncière des Régions.

La société DTZ Eurexi confirme que les évaluations ont été réalisées par et sous la responsabilité d'évaluateurs qualifiés.

Nos honoraires annuels facturés à la société Foncière des Régions représentent moins de 10% du chiffre d'affaire de DTZ Eurexi réalisé durant l'année comptable précédente.

La rotation des experts est organisée par la société Foncière des Régions (rotation de patrimoine).

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

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

## Mission actuelle

Notre mission a porté sur l'évaluation de la valeur vénale de soixante-dix-neuf actifs composant le portefeuille « Eiffage ». Pour cette mission, la société Foncière des Régions nous a demandé de réaliser des évaluations avec visite pour quatorze actifs. Les soixante-cinq actifs restants, qui ont fait l'objet d'une visite les semestres précédents ou avant l'acquisition, ont été actualisés sur pièces.

Notre mission a porté sur l'estimation de la valeur vénale en l'état d'occupation annoncé au 31 décembre 2010.

Les actifs du portefeuille sont situés sur le territoire national. Il s'agit d'actifs de placement détenus en pleine propriété ou en copropriété par la société Foncière des Régions. Le portefeuille est composé d'actifs de bureaux, de locaux d'activités mixtes ou de terrains.

Cinquante-quatre actifs du portefeuille sont loués au groupe Eiffage au travers de baux d'une durée ferme de neuf ans. Un actif est loué au groupe Eiffage et à des tiers. Les vingt-quatre actifs restants sont soit loués à des tiers soit loués à des tiers et partiellement vacants soit intégralement vacants.

Il est rappelé ici que lorsque le mandant est preneur aux termes d'un contrat de crédit bail, l'Expert effectue exclusivement l'évaluation des biens sous jacents au contrat et non le contrat de crédit-bail.

## Conditions de réalisation

### Éléments d'étude

La présente mission a été conduite sur la base des pièces et renseignements qui nous ont été communiqués, supposés sincères et correspondre à l'ensemble des informations et documents en possession ou à la connaissance du mandant, susceptibles d'avoir une incidence sur la valeur vénale du portefeuille.

### Référentiels

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

- les recommandations du rapport Barthès de Ruyter sur l'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés cotées faisant appel public à l'épargne, publié en février 2000,

- la Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière,
- principes posés par le code de déontologie des SIIC.

### Méthodologie retenue

Pour les actifs loués au groupe Eiffage ou pour l'actif loué au groupe Eiffage ainsi qu'à des tiers, s'agissant de biens d'investissement, nous avons retenu la méthode par Discounted Cash Flow ainsi que la méthode par le rendement.

Pour les actifs loués à des tiers, loués à des tiers et partiellement vacants ou pour les actifs vacants, nous avons retenu la méthode par le rendement avec recoupement par comparaison.

### Valeur vénale globale

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

Valeur vénale en 100% : 77 725 000 € hors Frais et Droits de mutation.

Cette valeur s'entend sous réserve de stabilité du marché et de l'absence de modifications notables des immeubles entre la date des expertises et la date de valeur.

### Observations

Le semestre précédent, notre mission d'expertise portait sur l'évaluation de la valeur vénale de quatre-vingt-neuf actifs. Nous en expertisons dix de moins ce semestre. Les actifs ne faisant plus partie du portefeuille étaient loués à des tiers ou étaient vacants.

Les actifs du portefeuille ont bénéficié ce semestre d'une légère compression des taux de rendement et des taux d'actualisation.

### ■ Portefeuille IBM

#### Contexte général de la mission

##### Cadre général

La société Foncière des Régions nous a demandé, par contrat d'expertise en date du 23 septembre 2010, de procéder à l'estimation de la valeur vénale des actifs composant le portefeuille « IBM ». Cette demande s'inscrit dans le cadre de l'évaluation semestrielle de son patrimoine.

Notre mission est réalisée en toute indépendance.

La société DTZ Eurexi n'a aucun lien capitalistique avec la société Foncière des Régions.

La société DTZ Eurexi confirme que les évaluations ont été réalisées par et sous la responsabilité d'évaluateurs qualifiés.

Nos honoraires annuels facturés à la société Foncière des Régions représentent moins de 10% du chiffre d'affaire de DTZ Eurexi réalisé durant l'année comptable précédente.

La rotation des experts est organisée par la société Foncière des Régions (rotation de patrimoine).

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

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

##### Mission actuelle

Notre mission a porté sur l'évaluation de la valeur vénale de quatre actifs composant le Portefeuille « IBM ». Pour cette mission, la société Foncière des Régions nous a demandé de réaliser des actualisations sur pièces, les actifs ont fait l'objet d'une visite les semestres précédents avec des certificats d'expertise ou lors des expertises initiales.

Notre mission a porté sur l'estimation de la valeur vénale en l'état d'occupation annoncé au 31 décembre 2010.

Les actifs du portefeuille sont situés sur le territoire national. Il s'agit d'actifs de placement détenus en pleine propriété ou en copropriété par la société Foncière des Régions. Le portefeuille est composé d'actifs de bureaux, de locaux d'activités et entrepôts.

Un actif (Dual Center à Grabels) est entièrement loué à la société IBM au travers d'un BEFA signé en 2007 et prenant effet à la date de livraison de la 2<sup>e</sup> phase en décembre 2008, pour une durée de **douze** ans dont neuf ans fermes.

Deux actifs du portefeuille (Parc de la Pompignane à Montpellier et Bordeaux) sont partiellement loués à la société IBM au travers de baux signés en 2004, d'une durée ferme initiale de neuf ans fermes. Trois immeubles de l'ensemble immobilier du Parc de la Pompignane (B6 Geodis, T4 et T5) ainsi que les deux derniers niveaux du bâtiment de Bordeaux sont loués à des tiers.

Un actif (Saint-Jean-de-Braye) est entièrement vacant.



Il est rappelé ici que lorsque le mandant est preneur aux termes d'un contrat de crédit bail, l'Expert effectue exclusivement l'évaluation des biens sous jacents au contrat et non le contrat de crédit bail. De la même façon, lorsqu'un bien immobilier est détenu par une société ad hoc, la valeur d<;> ce dernier a été estimée selon l'hypothèse de la vente de l'actif immobilier sous jacent et non pas celle de la société.

## Conditions de réalisation

### Éléments d'étude

La présente mission a été conduite sur la base des pièces et renseignements qui nous ont été communiqués, supposés sincères et correspondre à l'ensemble des informations et documents en possession ou à la connaissance du mandant, susceptibles d'avoir une incidence sur la valeur vénale du portefeuille.

### Référentiels

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

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

### Méthodologie retenue

Pour les actifs loués à la société IBM, s'agissant de biens d'investissement, nous avons retenu la méthode par Discounted Cash Flow ainsi que la méthode par le rendement. Pour les actifs vacants, nous avons retenu uniquement la méthode par Discounted Cash Flow pour

le site de Saint-Jean-de-Braye compte tenu des paramètres communiqués par Foncière des Régions (division en lots et programme de cessions établi) que nous avons recoupé par la méthode par comparaison et pour l'immeuble 81, nous avons retenu uniquement la méthode par comparaison en valorisant la charge foncière.

## Valeur vénale globale

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

Valeur vénale en 100% : 58 300 000 € hors Frais et Droits de mutation.

Cette valeur s'entend sous réserve de stabilité du marché et de l'absence de modifications notables des immeubles entre la date des expertises et la date de valeur.

## Observations

Le semestre précédent, notre mission d'expertise portait sur le même périmètre.

Les actifs du portefeuille loués à IBM, ont bénéficié ce semestre de l'indexation au 2T (1,3%) et d'une légère compression des taux de rendement et des taux d'actualisation. Toutefois, deux éléments viennent bouleverser ces effets positifs, la probabilité de départ importante d'IBM sur l'actif de Bordeaux, ainsi que le changement de stratégie (démolition et valorisation de charge foncière) sur l'immeuble B1 de l'actif du Parc de la Pompigane à Montpellier.

DTZ Eurexi

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 3 janvier 2011

Philippe Dorion  
Directeur

Jérôme Salomon  
Directeur Adjoint

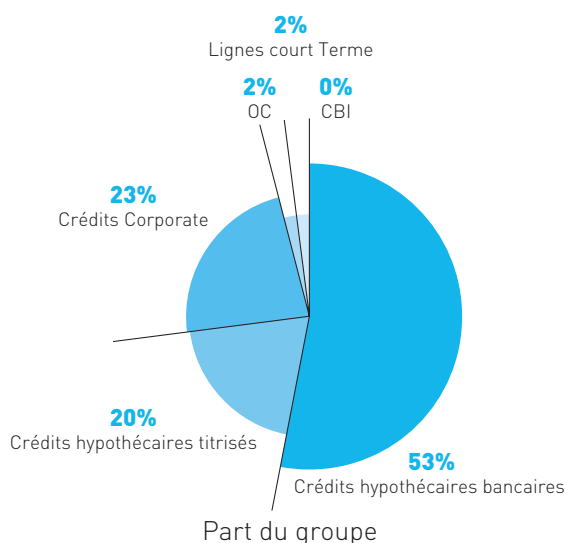
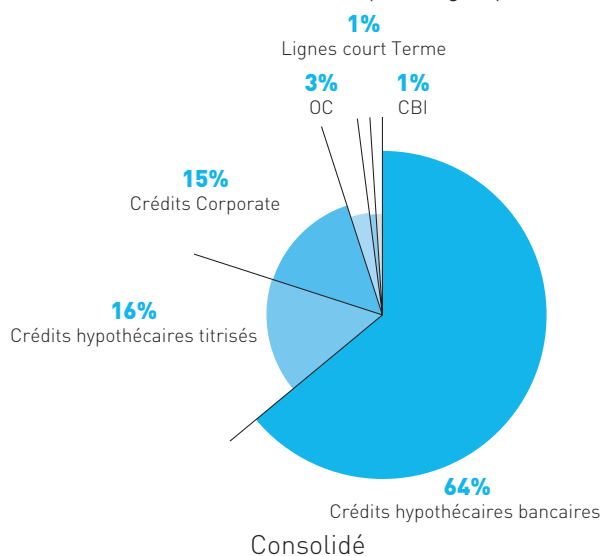
## 1.7. RESSOURCES FINANCIÈRES

### A. CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DE L'ENDETTEMENT

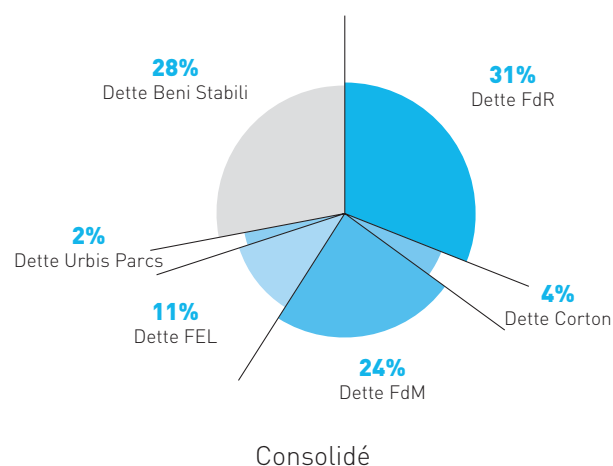
	2009	2010
Dette nette PdG (en M€)	5 334	4 358
Taux moyen annuel de la dette pdg	4,60%	4,39%
Taux spot au 31 décembre	4,63%	4,23%
Maturité moy. de la dette pdg (en années)	4,1	3,4
Taux de couverture dette pdg (Swap + taux fixe)	87%	85%
Maturité moyenne de la couverture	4,8	5,3
<b>LTV pdg</b>	<b>55,6%</b>	<b>49,0%</b>
<b>ICR pdg</b>	<b>2,06</b>	<b>2,28</b>

#### 1. DETTE PAR NATURE

La dette brute au bilan de Foncière des Régions au 31 décembre 2010 s'élève à 7,5 Md€ soit 4,6 Md€ 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 ces portefeuilles. Beni Stabili dispose également de deux obligations convertibles à échéance 2011 et 2015.



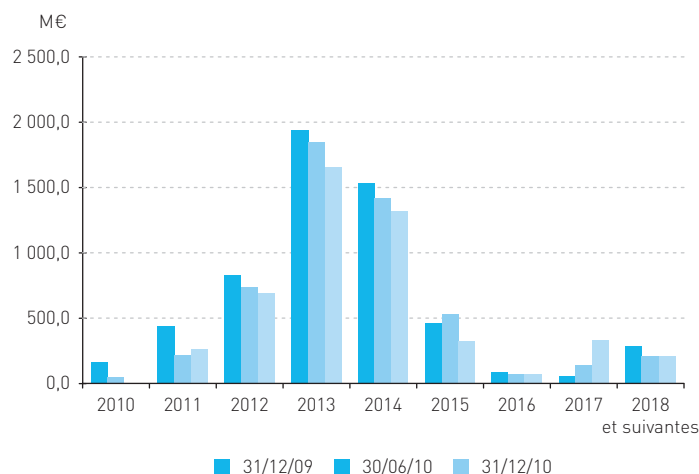
#### 2. ÉCHÉANCIER DES DETTES

La durée de vie moyenne de la dette de Foncière des Régions s'établit à 3,4 années au 31 décembre 2010 (en part du groupe). Les principales échéances de dettes se situent en 2013 et 2014.

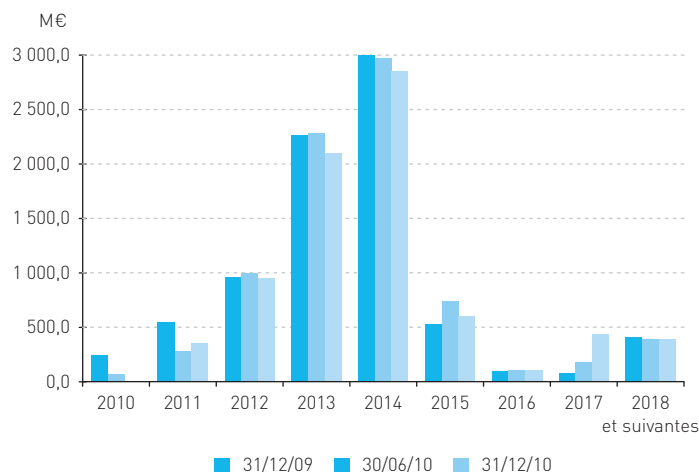
Les échéances 2011 et 2012 sont principalement constituées :

- des amortissements contractuels des dettes pour respectivement 74 M€ et 118 M€ (PdG)
- de diverses échéances de crédits sur Foncière des Régions pour 232 M€ (PdG)
- de l'échéance d'un emprunt hypothécaire (en 2012 pour 157 M€ en PdG)

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).



### 3. PRINCIPAUX MOUVEMENTS DE LA PÉRIODE

#### ■ Mise en place de nouvelles dettes

- Refinancement des actifs des portefeuilles Eiffage et ETDE

En janvier 2010, Foncière des Régions a refinancé les actifs loués à Eiffage et ETDE qui avaient été achetés au cours de l'année 2008. Cette dette de 50 M€, d'une durée de six ans, finance l'acquisition qui avait été intégralement réalisée en fonds propres.

- Nouveau financement

Fin mai 2010, une dette de 107,5 M€ a été levée. Cette dernière, d'une durée de sept ans, est adossée à trois des cinq actifs apportés à Foncière des Régions au cours du mois de décembre 2009.

- Refinancement obligation convertible Beni Stabili

Au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2010, Beni Stabili a émis une nouvelle obligation convertible d'une durée de six ans pour un montant de 225 M€, en vue du refinancement de l'obligation convertible arrivant à maturité fin 2011.

- Refinancement de la Tour CB21

Début octobre 2010, suite à la location de la Tour CB21 à Suez Environnement, une dette de 270 M€, d'une durée de sept ans, a été levée pour refinancer la dette qui était adossée à cet actif.

#### ■ Évolution de périmètre / Amortissements

- IBM

En juin 2010, Foncière des Régions s'est portée acquéreur de 75% des parts d'un portefeuille immobilier principalement occupé par IBM. Ce portefeuille est financé par une dette existante hypothécaire d'un nominal de 27 M€.

- Amortissements de l'exercice 2010 (part du groupe)

Sur l'exercice 2010, Foncière des Régions a procédé à environ 861 M€ d'annulation / amortissement de dettes, dont 446 M€ dans le cadre de refinancements d'encours existants.

## B. COUVERTURE DU RISQUE DE TAUX ET CÔÛT DE LA DETTE

#### ■ Profil de couverture

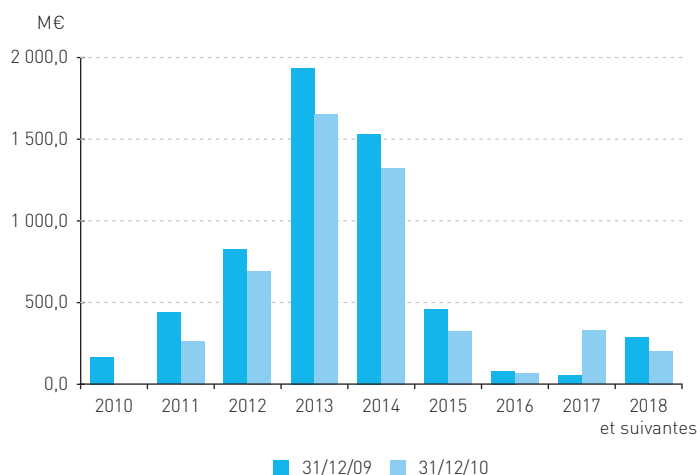
Au cours de l'année 2010, le cadre de la politique de couvertures est resté inchangé, soit une dette à 100% couverte, dont 75% minimum en couverture ferme, l'ensemble étant d'une maturité supérieure à la maturité de la dette.

Faisant suite au programme de désendettement engagé dès 2008, Foncière des Régions a continué d'optimiser son portefeuille de couvertures au cours de l'année 2010.

Afin de profiter de la faiblesse des taux d'intérêts, la Société a décidé d'annuler des swaps court terme ainsi que des achats de floors. En outre, la Société a profité de la baisse des taux longs pour rallonger la maturité de certains instruments de couverture, tout en diminuant leur strike et leur notionnel.

Sur la base de la dette nette au 31 décembre 2010, Foncière des Régions est couverte (en PdG) à hauteur de 85% en ferme contre 87% à fin 2009, et 100% au total [88% sur la base des couvertures actives] contre 108% à fin 2009 [98% sur la base des couvertures actives].

La durée de vie moyenne de la couverture est de 5,3 ans en part du groupe (5,3 ans également en consolidé), supérieure de 1,9 année 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 4,39% en PdG, contre 4,60% en 2009. Cette diminution s'explique principalement par nos restructurations de couvertures nous permettant de bénéficier de la baisse des taux d'intérêts (Euribor trois mois à 1,22% en moyenne sur 2009 contre 0,82% en moyenne sur 2010) qui impacte notre dette non couverte par des swaps, impact légèrement atténué par la hausse de notre marge moyenne ainsi que du coût des dettes court terme.

À titre d'information, une baisse additionnelle de 50 bps de l'Euribor trois mois aurait un impact positif de 3,8 M€ sur le résultat net récurrent de 2011, impact négatif de 3,9 M€ en cas de hausse des taux de 50 bps. Soit environ 1,4% du résultat net récurrent.

## C. STRUCTURE FINANCIÈRE

À 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 2010 à 70% pour Foncière des Murs et à 65% pour Foncière des Régions et Foncière Europe Logistique.

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

- 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 31/12/2010.

Les ratios consolidés de Foncière des Régions s'établissent au 31 décembre 2010 à 49% pour la LTV et à 228% pour l'ICR (contre 55,6% et 206% respectivement au 31 décembre 2009).

### ■ Détails du calcul de la LTV

Part du groupe (M€)	2009	2010
Dette nette pdg comptable	5 334	4 358
Promesses	- 160	- 187
Créances sur cessions	- 34	- 7
Dépôts de garantie reçus	15	0
Dette adossée au crédit-bail	- 35	- 17
<b>Dette nette pdg</b>	<b>5 121</b>	<b>4 147</b>
Valeur d'expertise des actifs immobiliers	8 763	8 042
Promesses	- 160	- 187
Actifs financiers	51	42
Fonds de commerce	16	13
Part des sociétés mises en équivalence	541	557
<b>Valeur des actifs pdg</b>	<b>9 211</b>	<b>8 466</b>
<b>LTV</b>	<b>55.6%</b>	<b>49.0%</b>

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.

## 1.8. 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.

### A. RISQUES FINANCIERS

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

### B. 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.

### C. RISQUES JURIDIQUES ET FISCAUX

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

La Direction Juridique 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 :** les Directions Juridique et Fiscale élaborent 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 :** les Directions Juridique et Fiscale et la Direction Bureaux se font assister, si besoin, par des experts externes qui ont notamment pour mission l'audit des dites opérations et le contrôle de la rédaction des actes d'acquisition et des garanties s'y rattachant.

En vue de tenir compte des changements liés à l'adoption de nouveaux textes législatifs ou réglementaires ou des évolutions jurisprudentielles susceptibles d'avoir une incidence sensible sur la situation du groupe et le développement de son activité, les Directions Juridique et Fiscale, ainsi que les divers services supports impliqués, contribuent, 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 toujours en cours.

Au 31 décembre 2010, la provision de 42 M€ a été maintenue dans les comptes.

Dans le cadre du contrôle fiscal de Foncière des Régions qui a débuté en 2008, la Direction de la Législation Fiscale a rendu sa position sur le différend opposant la Société à l'administration fiscale en matière d'impôt sur les sociétés (détermination du résultat SIIC). La position définitive ne génère pas d'impact en termes d'impôt sur les sociétés et n'a donc pas de conséquence sur les comptes au 31 décembre 2010.

## D. RISQUES LIÉS AU RÉGIME SIIC

Foncière des Régions est assujettie au statut fiscal des SIIC (Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées) lui permettant de bénéficier d'une exonération d'impôt sur les sociétés. Le bénéfice de ce régime est subordonné au respect de diverses conditions qui ont fait l'objet de plusieurs modifications successives notamment dans le cadre des lois de finances et peuvent être sujettes à interprétation de l'administration fiscale. L'option au régime SIIC entraîne l'exigibilité immédiate d'un impôt de sortie au taux réduit de 19% sur les plus-values latentes relatives aux immeubles et aux titres de sociétés de personnes non soumises à l'impôt sur les sociétés. L'impôt de sortie (exit tax) est payable sur quatre ans, par quart, à partir de l'année de l'option. En contrepartie, la Société s'engage à distribuer 85% des bénéfices provenant de la location de ses actifs immobiliers, 50% des plus-values de cessions qu'elle réalise et 100% des dividendes qu'elle reçoit des filiales soumises au régime SIIC.

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

## E. RISQUES ENVIRONNEMENTAUX

Les risques environnementaux sont décrits dans la partie deux « Développement durable » de ce document de référence.

## F. ASSURANCES

### Politique en matière d'assurances

Le suivi des assurances relève de la Direction Juridique et des Assurances.

Le groupe Foncière des Régions a souscrit un programme d'assurances destiné à couvrir l'ensemble des risques assurables 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 qu'acteur 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.

À 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 mandants 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'assurance.

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 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 trois 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.

À 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 de 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 bénéficie d'un contrat d'assurances la couvrant dans de telles situations à hauteur de 8 000 000 €.

Dans le cas de la réalisation d'événements 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 2010.

## 1.9. ACTIONNARIAT

À la tête d'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 les groupes Delfin, Batipart, Crédit Agricole, Crédit Mutuel-CIC, Covea Finance et BNP Paribas.

### A. INFORMATION SUR LE CAPITAL

À la clôture de l'exercice, le capital statutaire de Foncière des Régions s'élève à 160 847 076 € ; il est composé de 53 615 692 actions de 3 € de valeur nominale chacune.

Le nombre total d'actions et de droits de vote en circulation au 31 décembre 2010 est de 54 924 973.

Au cours de l'exercice, la société a procédé à la création de 3 106 584 actions nouvelles suite à l'exercice de 46 073 715 BSA.

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.



## B. RÉPARTITION DU CAPITAL ET DES DROITS DE VOTE

Nous vous présentons ci-après, sur la base des informations connues de la société, la répartition du capital et des droits de vote au cours des trois derniers exercices.

	31/12/2010			31/12/2009			31/12/2008		
	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	3 865 449	7,04	7,05	7 119 283	14,06	14,19	7 112 922	17,31	17,52
Groupe Delfin	15 885 669	28,92	28,96	10 964 409	21,66	21,86	10 064 409	24,49	24,79
Groupe Crédit Mutuel-CIC	4 032 915	7,34	7,35	3 531 856	6,98	7,04	2 966 096	7,22	7,31
Groupe Crédit Agricole	4 000 120	7,28	7,29	3 188 874	6,30	6,36	1 270 224	3,09	3,13
Groupe Groupama	/	/	/	1 175 331	2,32	2,34	/	/	/
Groupe Covea Finance	4 298 625	7,83	7,84	3 961 561	7,83	7,90	3 440 528	8,37	8,48
Groupe Axa	/	/	/	460 031	0,91	0,92	780 107	1,90	1,92
Cardif Assurance Vie	1 296 665	2,36	2,36	1 296 665	2,56	2,59	1 121 917	2,73	2,76
Groupe Natexis									
Banque Populaire	688 786	1,25	1,26	616 399	1,22	1,23	616 399	1,50	1,52
Groupe Generali	232 621	0,42	0,42	232 621	0,46	0,46	201 250	0,49	0,50
Titres auto détenus	66 844	0,12	/	471 288	0,93	/	494 008	1,20	/
Public	20 557 279	37,43	37,47	17 608 147	34,78	35,11	13 019 861	31,69	32,07
<b>Total</b>	<b>54 924 973</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>50 626 465</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>41 087 721</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

## C. DÉCLARATIONS DE FRANCHISSEMENT DE SEUILS

Au cours de l'exercice 2010, la société a été informée des franchissements de seuils légaux et statutaires suivants :

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 tiers 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 tiers, 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, Delfin et sa sous-filiale Aterno ont 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, Delfin et

sa sous-filiale Aterno ont franchi à la hausse le seuil statutaire de 24% du capital et des droits de vote de la société.

Suite à l'exercice de 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.

Suite à des cessions de titres effectuées sur le marché, Groupama a franchi à la baisse les seuils statutaires de 2% et 1% du capital et des droits de vote de la société et a déclaré ne détenir plus aucune action de la société.

Suite à des cessions d'actions et de bons de souscriptions d'actions par Delfin au profit de la société Aterno, ainsi que de l'exercice de bons de souscription d'actions Foncière des Régions, Delfin a franchi à la hausse, le 14 mai 2010, directement et indirectement par l'intermédiaire de la société Aterno qu'elle contrôle, le seuil légal de 25% ainsi que les seuils statutaires de 25% et 26% du capital et des droits de vote de la société.

En conséquence de l'exercice par Delfin de bons de souscription d'actions Foncière des Régions ACM Vie a franchi passivement à la baisse, le 20 mai 2010, le seuil de 5% du capital et des droits de vote de la société.

Suite à l'exercice de bons de souscription d'actions Foncière des Régions, ACM Vie a franchi à la hausse, le 21 mai 2010, le seuil de 5% du capital et des droits de vote de la société.

La société UBS Investment Bank, Wealth Management and Corporate Centre a déclaré détenir le 28 mai 2010, 1,04% du capital et des droits de vote de la société.

Suite au paiement du dividende en actions, Batipart et ses filiales ont franchi à la baisse, le 13 juillet 2010, le seuil statutaire de 14% du capital et des droits de vote de la société.

Suite à l'option exercée par Aterno pour le paiement du dividende en actions, Delfin et sa sous-filiale ont franchi à la hausse, le 13 juillet 2010, le seuil statutaire de 27% du capital et des droits de vote de la société.

Suite à l'exercice de l'option de paiement du dividende en actions, la Banque CIC Est a franchi à la hausse, le 13 juillet 2010, le seuil statutaire de 2% du capital et des droits de vote de la société.

Suite à une cession d'actions sur le marché, Monroe a franchi individuellement à la baisse, le 23 septembre 2010, le seuil légal de 5% du capital et des droits de vote de la société. Batipart et ses filiales Monroe et Novae ont franchi à la baisse le seuil statutaire de 13% du capital et des droits de vote de la société.

Suite à des cessions d'actions, Batipart et ses filiales Monroe et Novae ont franchi à la baisse, le seuil statutaire de 12% du capital et des droits de vote de la société.

Suite à une cession d'actions hors marché, Batipart a franchi à la baisse, le 15 novembre 2010, directement et indirectement par l'intermédiaire des sociétés Novae et Monroe qu'elle contrôle, le seuil légal de 10% ainsi que les seuils statutaires de 11% à 8% inclus du capital et des droits de vote de la société.

Suite à l'acquisition par Delfin d'actions de la société, Delfin et sa sous-filiale Aterno ont franchi à la hausse, le 15 novembre 2010, les seuils statutaires de 28% et 29% du capital et des droits de vote de la société.

Suite à l'acquisition d'un bloc hors marché d'actions de la société, Predica a franchi le 15 novembre 2010, directement à la hausse, le seuil statutaire de 7% du capital et des droits de vote de la société. En conséquence, Crédit Agricole S.A. a franchi indirectement à la hausse le seuil statutaire de 7% du capital et des droits de vote de la société.

Suite à la publication du communiqué de presse du 10 janvier 2011 informant des résultats de l'exercice de BSA attribués en décembre 2009, la Banque CIC Est a franchi à la baisse le seuil statutaire de 2% du capital et des droits de vote de la société.

## D. 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.

## E. DÉCLARATION D'INTENTION

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 L233-7-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 trois 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.

Par ailleurs, Delfin a également déclaré à l'Autorité des Marchés Financiers que :

- La souscription des actions Foncière des Régions a été financée au moyen d'une ligne de crédit bancaire à court terme consentie à Delfin par un établissement financier. Cette ligne de crédit ne fait pas l'objet de garanties particulières.
- Delfin n'a conclu aucun accord de cession temporaire ayant pour objet les actions ou les droits de vote de Foncière des Régions.
- Delfin n'agit pas de concert.
- Delfin envisage de poursuivre ses achats.
- Delfin n'envisage pas d'acquiescer le contrôle de la société Foncière des Régions ni de franchir le seuil du tiers de son capital ou de ses droits de vote.
- La souscription de nouvelles actions Foncière des Régions par Delfin, à travers l'exercice des bons de souscription d'actions, permet de renforcer la structure financière de Foncière des Régions. 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 ce qui n'implique la réalisation d'aucune des opérations visées à l'article 223-17 – 6° du règlement général de l'AMF.

1

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

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

Date	Nature	Nombre d'actions émises	Montant des primes en €	Nombre d'actions	Montant du capital
3 février 2006	Levée de stock-options	31 828	654 783,10	17 371 353	52 114 059
11 avril 2006	Levée de stock-options	3 815	78 644	17 375 168	52 125 504
7 septembre 2006	Augmentation de capital réservée aux salariés	1 764	144 559,80	17 376 932	52 130 796
23 octobre 2006	Fusion absorption de Bail Investissement Foncière par Foncière des Régions	11 107 301	0	28 484 233	85 452 699
	Levée de stock-options	43 234	1 457 281	28 527 467	85 582 401
27 octobre 2006	Levée de stock-options	6 705	176 660,08	28 534 172	85 602 516
9 mars 2007	Levée de stock-options	13 093	414 936,54	28 547 265	85 641 795
4 mai 2007	Levée de stock-options				
	Réalisation de l'apport par Delfin de la pleine propriété de 585 924 600 actions Beni Stabili	5 879 534	715 571 226,90	34 426 799	103 280 397
4 juin 2007	Réalisation de l'apport par Delfin de la pleine propriété de 166 298 900 actions Beni Stabili	1 662 989	202 884 658	36 089 788	108 269 364
19 juillet 2007	Réalisation de l'apport de 549 376 233 actions Beni Stabili dans le cadre de l'OPE initiée sur Beni Stabili	5 493 763	575 306 789,19	41 583 551	124 750 653
31 décembre 2007	Levée de stock-options	24 605	1 216 068,46	41 608 156	124 824 468
20 février 2008	Levée de stock-options	5 993	334 529,23	41 614 149	124 842 447
	Annulation d'actions acquises dans le cadre de la mise en œuvre du programme de rachat d'actions	560 000	/	41 054 149	123 162 447
16 avril 2008	Augmentation de capital réservée aux salariés	2 764	247 184,52	41 056 913	123 170 739
21 avril 2008	Levée de stock-options	2 613	136 128,21	41 059 526	123 178 578
13 mai 2008	Levée de stock-options	2 655	122 513,50	41 062 181	123 186 543
22 mai 2008	Levée de stock-options	310	12 394,12	41 062 491	123 187 473
25 juillet 2008	Attribution d'actions gratuites	10 750	/	41 073 241	123 219 723
11 août 2008	Augmentation de capital réservée aux salariés	8 979	573 219,36	41 082 220	123 246 660
31 décembre 2008	Levée de stock-options	5 501	235 748,36	41 087 721	123 263 163
22 avril 2009	Levée de stock-options	275	9 724	41 087 996	123 263 988
27 mai 2009	Levée de stock-options	135	4 773,60	41 088 131	123 264 393
	Exercice de l'option de paiement du dividende en actions	5 489 897	170 186 807	46 578 028	139 734 084

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

Par ailleurs, le Directoire, dans sa séance du 14 janvier 2011, a constaté l'augmentation de capital issue de la levée des options de souscription d'actions réalisées par les salariés du groupe Foncière des Régions jusqu'au 31 décembre 2010 ainsi que l'augmentation de capital issue de l'exercice de BSA à la clôture de la période de souscription.

Date	Nature	Nombre d'actions émises	Montant des primes	Nombre d'actions	Montant du capital
14 janvier 2011	Levée de stock-options	2 113	98 445,86	53 617 805	160 853 415
	Exercice de 19 104 945 BSA	1 307 168	78 894 394,78	54 924 973	164 774 919

## G. 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 2010, 433 127 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 L225-102, 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 0,31%, représentant 170 350 titres Foncière des Régions.

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

Un nouveau programme de rachat d'actions a été approuvé par l'Assemblée Générale Mixte du 28 mai

2010, qui a autorisé la société, pour une période de dix-huit 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 € par action,
- Le montant maximum des achats de titres réalisés au titre de la présente autorisation ne doit pas excéder 150 000 000 €,
- 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 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 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 11 juin 2010, 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 Mixte Ordinaire et Extraordinaire du 24 avril 2009 dans sa sixième résolution, dont le bilan fait état au 10 juin 2010 de 469 073 actions auto-détenues par la société, dont 59 297 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 17 juin 2010.

Au cours de l'exercice 2010, la société a procédé :

- à l'acquisition de 569 821 de ses propres actions au titre du contrat de liquidité au prix moyen de 73,79 € ; et

- à la vente de 557 874 actions au titre du contrat de liquidité, au prix moyen de 73,79 €.

Faisant application de l'autorisation conférée par la seizième résolution de l'assemblée générale mixte du 28 mai 2010, le Directoire, dans sa séance du 11 juin 2010, a décidé de procéder à l'annulation des 409 776 actions acquises par la société dans le cadre de la mise en œuvre du programme de rachat d'actions, et a décidé en conséquence de réduire le capital social de la société d'un montant de 1 229 328 € pour le ramener de 157 176 375 € à 155 947 047 €, par voie d'annulation de 409 776 actions.

Au 31 décembre 2010, Foncière des Régions détient 66 844 actions au titre du contrat de liquidité représentant 0,12% du capital.

Ces 66 844 actions sont valorisées à 4 762 085,60 €, soit 71,24 € par action, pour une valeur nominale de trois euros par action.

Au titre de l'exercice 2010, les frais de négociation se sont élevés à 16 220,44 € TTC.

L'autorisation ayant été consentie par l'Assemblée Générale du 28 mai 2010 pour une durée de dix-huit mois, il est proposé à l'Assemblée Générale du 6 mai 2011 de procéder à son renouvellement.

## I. 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 Mixte du 28 mai 2010 a autorisé le Directoire, dans le cadre des dispositions des articles L225-177 à L225-185 du Code de commerce, pour une durée de vingt-six 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 759 397 actions ordinaires.

Le Directoire n'a pas fait usage de cette autorisation au cours de l'exercice 2010.

En application des plans antérieurement mis en place par le Directoire sur délégation de l'Assemblée

Générale, 35 197 options de souscription d'actions ont été exercées au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2010 par les dirigeants et membres du personnel de la société et des sociétés et groupement d'intérêt économique qui lui sont liés.

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 deux à sept 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 et des Nominations préalablement à la décision du Conseil d'Administration. Les plans ont été progressivement ouverts à l'ensemble des collaborateurs du groupe qui se sont vus attribuer des options en fonction de leur position hiérarchique.

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

Date du Directoire	Plan N° 1 2002 9/04/2002	Plan N° 2 2003 9/04/2002	Plan N° 3 2004 9/04/2002	Plan N° 4 2005 12/04/2005	Plan N° 5 2006 27/04/2006	Plan N° 6 2007 4/05/2007
Prix d'exercice d'origine	21,82 €	25,63 €	43,62 €	66,32 €	94,95 €	97,96 €
Prix d'exercice réajusté	20,26 €	23,80 €	40,50 €	na	na	na
Prix d'exercice réajusté (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 €
Prix réajusté (juin 2010)	na	20,27 €	34,49 €	56,48 €	80,87 €	88,08 €
Nombre total d'options pouvant être souscrites						
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	5 285	5 285	5 005
O. Estève	0	3 598	3 232	3 168	3 524	3 337
Y. Perchet	0	0	0	3 186	3 524	3 893
A. Mazzocco	-	-	-	-	-	-
S. Vitorri	-	-	-	-	-	-
Nombre d'options souscrites par les membres du Directoire						
C. Kullmann	5 050	5 397	4 847	0	0	0
O. Estève	0	3 598	3 232	1 623	0	0
Y. Perchet	0	0	0	3 186	0	0
A. Mazzocco	-	-	-	-	-	-
S. Vittori	-	-	-	-	-	-
Point de départ d'exercice des options	30 juillet 2004	16 juillet 2005	15 juin 2006	26 mai 2007	6 juillet 2008	12 octobre 2009
Date d'expiration des options	30 juillet 2009	16 juillet 2010	15 juin 2011	26 mai 2012	6 juillet 2013	12 octobre 2014
Nombre d'options souscrites dont les membres du Directoire						
Solde des options au 31/12/2009	0	2 689	12 043	77 932	117 026	200 067
Nombre d'options souscrites du 01/01 au 07/06	0	982	4 840	15 145	0	0
Nombre d'options annulées du 01/01 au 07/06	0	26	116	612	3 799	4 500
Solde des options avant ajustement au 07/06/2010	0	1 681	7 087	62 175	113 227	195 567
Solde des options après ajustement au 07/06/2010	0	1 860	7 850	69 167	126 193	216 322
Nombre d'options souscrites du 07/06 au 31/12/2010	0	1 712	2 320	10 198	0	0
Nombre d'options annulées du 07/06 au 31/12/2010	0	148	0	360	3 967	6 951
<b>Nombre d'options restantes au 31/12/2010</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5 530</b>	<b>58 609</b>	<b>122 226</b>	<b>209 371</b>

Date du Directoire	Plan N° 1 2002 9/04/2002	Plan N° 2 2003 9/04/2002	Plan N° 3 2004 9/04/2002	Plan N° 4 2005 12/04/2005	Plan N° 5 2006 27/04/2006	Plan N° 6 2007 4/05/2007
<b>Options de souscription ou d'achat d'actions consenties aux 10 premiers salariés non mandataires sociaux attributaires et options levées par ces derniers</b>						
	Plan N° 1 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
Options consenties aux 10 premiers attributaires sur la base des présents au 31/12/2010	10 400	17 992	16 329	20 948	17 620	18 909
Options levées par les 10 premiers attributaires sur la base des présents au 31/12/2010	10 400	17 992	16 329	9 388	0	0

- 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 trente-huit 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 10 mars 2010, a fait usage de l'autorisation consentie par ladite assemblée, 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 liés à Foncière des Régions, dans les conditions d'attribution suivantes :

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

La politique d'attribution des actions gratuites en 2010 à l'égard des dirigeants mandataires sociaux est présentée dans le paragraphe 1.11 du rapport de gestion.

Par ailleurs, le Directoire, dans sa séance du 10 décembre 2010, a fait usage de cette autorisation et a décidé d'attribuer un nombre maximum de 47 000 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 trois ans en France et quatre ans en Allemagne et en Italie, à compter de la décision d'attribution. La période de conservation des actions est fixée à deux 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 d'actions gratuites au profit des membres du personnel du Groupe Foncière des Régions sont principalement liés à la performance et au potentiel.

En application de la délégation de pouvoirs qui lui a été consentie, le Directoire a déterminé l'identité des bénéficiaires d'actions gratuites ainsi que le nombre d'actions attribuées à chacun d'eux, arrêtant ainsi à 44 960 le nombre d'actions gratuites attribuées, dont 25 800 en France, 10 000 en Allemagne et 9 160 en Italie.

Au cours de l'exercice 2010, la société n'a acquis aucune action en vue de les attribuer gratuitement à ces salariés et/ou mandataires sociaux.

Au titre du plan d'attribution d'actions gratuites mis en œuvre par le Directoire le 19 juillet 2007 et le 30 novembre 2007 sur délégation consentie par l'Assemblée Générale du 4 mai 2007, le Directoire, dans ses séances des 16 juillet 2010 et 12 novembre 2010, a constaté le terme des périodes d'acquisition et a ainsi procédé à l'attribution définitive de 33 100 actions gratuites.

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

En date du 11 juin 2010, 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 la distribution ordinaire et extraordinaire de dividendes au titre de l'exercice 2009 prélevée sur les postes de primes.

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 N° de plan d'origine	Année	Date d'expiration	Nombre d'options pouvant être exercées avant ajustement au 07/06/2010	Nombre d'options pouvant être exercées après ajustement	Prix d'émission avant distribution de dividendes (avant ajustement 06/2010)	Prix de souscription après distribution de dividendes (après ajustement 06/2010)	Nombre d'options pouvant être exercées au 31/12/2010
Plan n°2	2003	15/07/2010	1 681	1 860	22,41 €	20,27 €	0
Plan n°3	2004	14/06/2011	7 087	7 850	38,14 €	34,49 €	5 530
Plan n°4	2005	25/05/2012	62 175	68 818	62,45 €	56,48 €	58 609
Plan n°5	2006	05/07/2013	113 227	125 317	89,42 €	80,87 €	122 226
Plan n°6	2007	11/10/2014	195 567	216 322	97,40 €	88,08 €	209 371

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 la distribution de dividendes prélevée sur les postes de primes.

## J. 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 au cours de l'exercice 2010 :

Membres du Directoire	Achat d'instruments financiers	Valeur moyenne	Vente d'instruments financiers	Valeur moyenne	Nombre de titres détenus au 31-déc.-10 (à la connaissance de la société)
M. Christophe Kullmann	2 500 actions gratuites	70,07 €	2 208 actions 26 705 BSA	78,73 € 0,79 €	27 012
M. Olivier Estève	Levée de 500 stock options 1 500 actions gratuites 553 actions au titre du PDA	62,45 € 70,07 € 65 €	500 actions	81,16 €	13 291
M. Stefano Vittori	/	/	/	/	0
M. Aldo Mazzocco	5 000 actions gratuites	68,32 €	/	/	5 000
M. Yan Perchet	Levée de 3 186 stock options 1 500 actions gratuites	62,45 € 70,07 €	1 500 BSA 3 186 actions	0,801 € 82,30 €	3 000



**Opérations sur le titre Foncière des Régions réalisées par les membres du Conseil de Surveillance au cours de l'exercice 2010 :**

Membres du Conseil de Surveillance	Achat d'instruments financiers	Valeur moyenne	Vente d'instruments financiers	Valeur moyenne	Nombre de titres détenus au 31-déc.-10 (à la connaissance de la société)
M. Jean Laurent	150 actions	71,18 €	/	/	150
M. Leonardo Del Vecchio	/	/	/	/	1
M. Nicolas Ruggieri	500 actions gratuites 75 actions	/ 68 €	9 852 BSA	0,80 €	2 117
Banque Populaire Lorraine Champagne	41 093 actions sur exercice de 616 395 BSA 31 294 actions au titre du PDA	65 €	4 BSA	0,57 €	688 786
M. Dominique Wein	/	/	/	/	0
Delfin	1 565 801 actions 1 000 actions sur exercice de 15 000 BSA 1 781 940 BSA	79,69 € 65 € 0,58 €	1 091 801 actions	74,50 €	1 375 001
M. Romolo Bardin	/	/	/	/	100
M. Sergio Erede	/	/	/	/	1
M. Bertrand De Feydeau	/	/	/	/	62
Generali Vie	/	/	232 621 BSA	1,01 €	232 621
M. Philippe Depoux	/	/	/	/	0
GMF Vie	251 801 actions	65 €	14 BSA	4,91 €	2 364 790
M. Bruno Legros	79 actions sur exercice de 1 161 BSA 58 actions au titre du PDA	63,35 € 65 €	/	/	1 298
ACM Vie	127 506 actions au titre du PDA 112 000 actions sur exercice de 1 680 000 BSA 259 740 actions	65 € 65 € 77 €	49 990 actions 831 490 BSA	72,76 € 0,6782 €	2 960 746
Mme Catherine Allonas Barthe	/	/	/	/	0

Membres du Conseil de Surveillance	Achat d'instruments financiers	Valeur moyenne	Vente d'instruments financiers	Valeur moyenne	Nombre de titres détenus au 31-déc.-10 (à la connaissance de la société)
Predica	161 896 au titre du PDA 649 350 actions	65 € 77 €	1 213 443 BSA	0,72 €	4 000 118
Mme Françoise Debrus	/	/	/	/	0
M. Pierre Vaquier	/	/	/	/	101
M. Philippe Vidal	/	/	/	/	35
M. Olivier Piani	/	/	/	/	1

Conformément aux dispositions des articles L621-18-2 et R621-43-1 du Code monétaire et financier, nous vous communiquons les opérations réalisées en 2010 par les sociétés étroitement liées à la société Delfin, membre du Conseil de Surveillance.

Personnes liées à Delfin	Achat d'instruments financiers	Valeur moyenne	Vente d'instruments financiers	Valeur moyenne	Nombre de titres détenus au 31/12/10 (à la connaissance de la société)
ATERNO	2 575 676 actions 1 332 039 actions par exercice de 19 980 585 BSA 538 546 actions au titre du PDA 916 079 BSA	75,09 € 65 € 65 € 0,84 €	/	/	14 510 668

## K. 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 et 28 mai 2010 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
<b>Délégation pour attribuer gratuitement des actions ordinaires de la société (treizième résolution)</b>		
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	174 748 actions gratuites attribuées

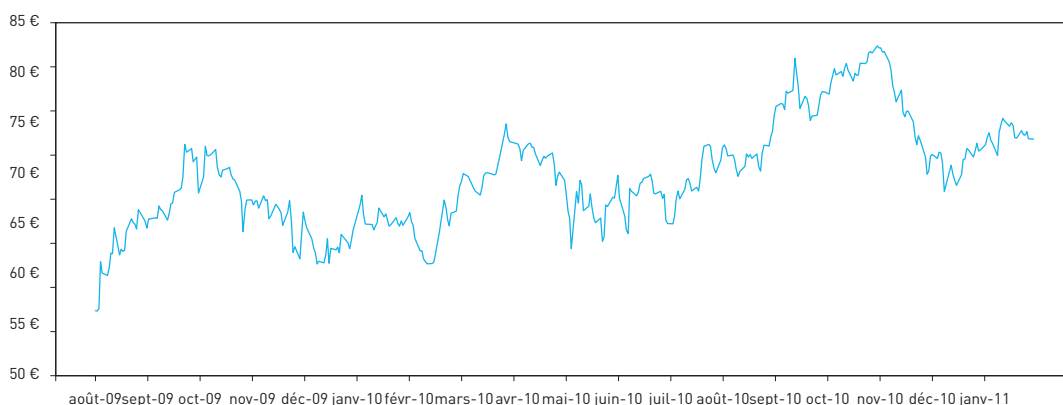
	Validité de la délégation	Utilisation de la délégation
<b>Délégations accordées au Directoire par l'Assemblée Générale Mixte du 28 mai 2010</b>		
<b>Émission par incorporation de réserves, bénéfices ou primes (neuvième résolution)</b>		
Autorisation donnée au Directoire pour décider l'augmentation du capital social de la société par incorporation de réserves, bénéfices ou primes pour un montant nominal maximal de 20 000 000 €	26 mois	Néant
<b>Émission avec droit préférentiel (dixième et onzième résolutions)</b>		
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 30 000 000 € et 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
<b>Émission de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créances (treizième résolution)</b>		
Autorisation donnée au Directoire 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 pour un montant nominal maximum de 7 500 000 €	26 mois	Néant
<b>Émission sans droit préférentiel (quatorzième résolution)</b>		
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 d'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	36 633 €
<b>Délégation pour consentir des options de souscription ou d'achat d'actions de la société (quinzième résolution)</b>		
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 759 397 actions.	26 mois	Néant

## 1.10 BOURSE, DIVIDENDE

### A. COURS DE BOURSE AU 31 DÉCEMBRE 2010

Le dernier cours coté de l'exercice s'établit à 72,40 € portant la capitalisation boursière à 3,9 milliards € au 31 décembre 2010.

#### Évolution du cours de bourse de Foncière des Régions sur les 18 derniers mois



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

[€]	Nombre de titres échangés	Cours extrême	
		Cours le plus haut	Cours le plus bas
2009			
Août	2 022 741	74,84	61,30
Septembre	2 116 861	82,20	70,21
Octobre	1 876 776	81,45	70,66
Novembre	1 396 046	78,00	68,00
Décembre	1 602 071	74,12	67,17
2010			
Janvier	1 481 425	75,80	70,80
Février	1 366 352	75,60	67,04
Mars	2 193 564	83,08	72,95
Avril	1 637 211	81,75	75,28
Mai	1 637 211	77,75	68,69
Juin	1 813 173	78,25	65,00
Juillet	1 448 789	73,30	64,70
Août	1 397 434	73,60	69,20
Septembre	2 813 067	81,49	73,22
Octobre	1 858 974	83,19	77,50
Novembre	1 982 364	83,38	69,68
Décembre	2 969 606	73,19	68,10
2011			
Janvier	1 821 630	76,80	71,52

## C. 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.

L'article 8.1 des statuts prévoit une obligation de déclaration à la société de tout franchissement de seuil de 1% du capital et des droits de vote de celle-ci ou d'un quelconque multiple de ce pourcentage, y compris au-delà des seuils légaux et réglementaires, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au siège social dans un délai de cinq jours de négociation à compter du franchissement de chacun de ces seuils. Les sociétés de gestion de fonds communs de placement sont tenues de procéder à cette information pour l'ensemble des actions de la société détenues par les fonds qu'elles gèrent.

En cas de non respect de cette obligation de déclaration, les actionnaires détenant ensemble au moins 1% du capital peuvent demander, à l'occasion d'une assemblée, que les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée soient privées de droit de vote dans les assemblées d'actionnaires se tenant jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la déclaration.

L'article 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.

L'article 8.2 des statuts de la société prévoit pour les personnes morales détenant directement ou indirectement plus de 10% du capital social et dont les titres ne seraient pas inscrits au nominatif au plus tard le troisième jour ouvré précédant la date de toute Assemblée Générale des actionnaires de la société, un

plafonnement des droits de vote au dixième du nombre d'actions détenues. La régularisation pourra intervenir par inscription de l'intégralité des actions détenues directement ou indirectement, sous la forme nominative, au plus tard le troisième jour ouvré précédant cette assemblée générale.

## D. DIVIDENDES DISTRIBUÉS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

Au titre des cinq derniers exercices, les dividendes distribués et l'abattement correspondant ont été les suivants :

Exercice	Nature du dividende	Dividende versé par action	Montant du dividende soumis à l'abattement de 40% (*)	Montant du dividende non soumis à l'abattement de 40%
2005	Courant	4,00 €	4,00 €	/
2006	Exceptionnel	2,00 €	2,00 €	/
2007	Courant	4,70 €	4,70 €	/
	Exceptionnel	7,50 €	7,50 €	/
2008	Courant	5,30 €	5,30 €	/
	Exceptionnel	5,30 €	5,30 €	/
2009	Courant	5,10 €	1,99 €	3,11 €
	Exceptionnel	1,80 €	/	1,80 €

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

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

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

## E. AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE

Il sera proposé à l'Assemblée Générale des actionnaires du 6 mai 2011 de décider, sur proposition du Conseil d'Administration :

- i. d'affecter le résultat de l'exercice qui s'élève à 111 136 742,06 € de la manière suivante :
  - 3 995 045,10 € à la dotation de la réserve légale, pour porter le montant de la réserve légale à 10% du capital social, soit 16 477 491,90 €.

- 107 141 696,96 € à la distribution d'un dividende,
- ii. de procéder à la distribution d'une somme de 123 543 189,64 € prélevée :
  - sur le compte « Réserves disponibles sur écart de réévaluation distribuables » qui sera ainsi ramené de 5 504 518,97 € à 0 € ;
  - sur le compte « Prime d'émission », qui sera ainsi ramené de 1 928 131 816,06 € à 1 810 093 145,39 €.

Ainsi chaque action recevra un dividende de 4,20 €, représentant un dividende total de 230 684 886,60 €.

## 1.11 MANDATAIRES SOCIAUX

### A. RÉMUNÉRATION DES DIRIGEANTS MANDATAIRES SOCIAUX

#### ■ Politique de rémunération des membres du Directoire en 2010

La politique de rémunération des membres du directoire de Foncière des Régions a été jusqu'en 2010 déterminée

par le Conseil de Surveillance, sur la base des travaux et propositions du Comité des Rémunérations. Ce comité a entamé en 2007 une refonte globale de la politique de rémunération des dirigeants. Il s'est réuni onze fois entre 2007 et 2010 et a organisé ses travaux en fonction des orientations suivantes :

- 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 ;

- La rémunération est appréhendée de façon exhaustive au travers de l'ensemble de ses composantes : partie fixe, partie variable, attribution d'actions gratuites et jetons de présence ;
- Le Comité et le Conseil se sont appuyés sur les benchmarks et études réalisés par un cabinet indépendant (Hewitt, devenu en 2010 AON Hewitt) ;
- Les principes fondateurs recherchés sont :
  - Une rémunération correctement située dans le marché ;
  - Un équilibre entre ses différentes composantes court- terme et long-terme, fixe et variable ;
  - Une différenciation en fonction des performances opérationnelles ;
  - Une part variable fondée sur des critères objectifs et quantifiables, allant tous dans le sens des intérêts de l'entreprise, de ses salariés et de ses actionnaires ;
  - Un alignement financier sur les intérêts des actionnaires long terme.

### Partie fixe

Les benchmarks réalisés sur cette période ont porté à la fois sur les dirigeants des entreprises du SBF120 hors CAC 40 et ceux des entreprises d'une capitalisation boursière équivalente à celle de Foncière des Régions (périmètre retenu entre trois et cinq milliards d'euros). Ils ont été complétés par des études de secteur pour lesquelles Hewitt a sollicité les foncières cotées de taille comparable ainsi que les directions immobilières des compagnies d'assurance ou de grands groupes industriels. La partie fixe de la rémunération de chaque dirigeant a été arrêtée sur la base des résultats de ces études.

### Partie variable

S'agissant de la partie variable de la rémunération (bonus), le Comité des Rémunérations a souhaité que chaque dirigeant soit évalué et rétribué sur la base d'objectifs clairs, précis, chiffrables et opérationnels. Ces objectifs sont arrêtés chaque année, en février, par le Conseil, sur la base des propositions du Comité des Rémunérations élaborées en fonction des plans stratégiques et du budget approuvés par le Conseil pour l'année en cours.

Pour le Président du Directoire, le bonus cible équivaut à 100% de la partie fixe. Pour les autres membres du directoire, le bonus cible est fixé à 50% de la partie fixe.

Dans un souci de différenciation, de motivation et d'incitation à la surperformance, un upside pouvant atteindre 50% du bonus cible est prévu en cas de dépassement des objectifs fixés en début d'année. Dans un souci d'alignement avec les intérêts des actionnaires, le Comité a souhaité que cette partie upside du bonus soit réglée, le cas échéant, non pas en cash mais en actions gratuites, elles mêmes soumises à une condition de présence au sein des effectifs trois ans après l'attribution.

Enfin, le Comité a aussi souhaité mettre en place un « coupe-circuit » prévoyant de ne verser aucun bonus dans l'hypothèse d'une dégradation significative des performances de la société au cours de l'exercice. Ainsi en 2010, un écart significatif à la baisse entre le Résultat net Récurrent définitif et celui annoncé dans les budgets aurait entraîné le non versement des bonus.

Sur 2010, la partie variable de la rémunération de Christophe Kullmann était calculé à 50% sur l'atteinte d'un objectif de réduction du taux d'endettement et à 50% sur l'atteinte des objectifs budgétaires (plans de cession, maintien du Résultat net récurrent, refinancements, etc.).

L'objectif de réduction du taux d'endettement a été dépassé et la partie upside du bonus a donc été versée au titre de ce critère. Par ailleurs, les critères opérationnels ayant été atteints, le Comité a proposé que l'autre partie du bonus soit versée à hauteur de la cible.

S'agissant d'Olivier Estève et Yan Perchet, leur bonus 2010 était calculé sur la base du même critère de réduction du taux d'endettement, pour une proportion de 20%, et, pour les 80% restants, sur l'atteinte d'objectifs opérationnels dans leurs domaines d'intervention respectifs. Il s'agissait d'objectifs immobiliers (plans de cessions, acquisitions, taux d'occupation, relation partenariale avec les locataires et travail d'asset management, rallongement des baux, amélioration de la qualité environnementale du patrimoine, sécurisation et avancement des projets de développements, etc.), financiers (évolution positive du Résultat Net Récurrent, de l'Actif Net Réévalué, évolution du profil d'endettement, etc.) et de management (organisation et animation des équipes).

En février 2011, le Comité des Rémunérations et des Nominations a examiné l'atteinte de ces objectifs, tenant compte des conditions de marché ayant facilité ou au contraire rendu difficile l'atteinte de certains résultats. Le niveau de réalisation requis pour ces critères quantitatifs a été établi de manière précise. Il ne peut toutefois pas être rendu public pour des raisons de confidentialité. L'analyse effectuée a aussi introduit une évaluation qualitative des résultats en termes de management, d'animation d'équipe et de projets transverses. Le résultat de l'examen de ces objectifs a abouti au versement du bonus cible pour Yan Perchet et du bonus cible avec un complément d'upside de 21 K€ pour Olivier Estève.

Les tableaux ci-dessous récapitulent, pour chaque mandataire social, les rémunérations fixes et variables ainsi versées au titre de 2010, en indiquant une comparaison avec l'exercice 2009.

	Année fiscale 2009		Année fiscale 2010	
	Montants dus au titre de l'année 2009	Montants versés en 2009	Montants dus au titre de l'année 2010	Montants versés en 2010
<b>Christophe Kullmann : en 2010, Président du Directoire Depuis le 31/01/2011, Directeur Général</b>				
rémunération fixe	354 037	354 037	357 014	357 014
rémunération variable <sup>(1)</sup>	350 000	338 000	350 000	350 000
rémunération exceptionnelle	10 750	10 750	10 500	10 500
jetons de présence	81 100	81 100	80 300	80 300
avantages en nature (véhicule de fonction & assurance chomage type GSC)	13 326	13 326	23 492	23 492
<b>Total</b>	<b>809 213</b>	<b>797 213</b>	<b>821 306</b>	<b>821 306</b>

*(1) le variable dû au titre de 2010 est de 438 K€ constitué de 350 K€ versés en cash sur 2011 et de 1 236 actions gratuites attribuées en 2011*

	Année fiscale 2009		Année fiscale 2010	
	Montants dus au titre de l'année 2009	Montants versés en 2009	Montants dus au titre de l'année 2010	Montants versés en 2010
<b>Olivier Estève : en 2010, membre du directoire Depuis le 31/01/2011, Directeur Général Délégué</b>				
rémunération fixe	239 467	239 467	241 791	241 791
rémunération variable <sup>(1)</sup>	120 000	102 000	120 000	120 000
rémunération exceptionnelle <sup>(2)</sup>	10 250	10 250	10 000	10 000
jetons de présence	65 000	65 000	65 800	65 800
avantages en nature (véhicule de fonction)	4 050	4 050	5 567	5 567
<b>Total</b>	<b>438 767</b>	<b>420 767</b>	<b>443 158</b>	<b>443 158</b>

*(1) le variable dû au titre de 2009 est de 130 K€, constitué de 120 K€ versés en cash en 2010 et 200 actions gratuites attribuées en 2010*

*(1) le variable dû au titre de 2010 est constitué de 141 K€, dont 120 K€ versés en cash sur 2011 et indiqués dans ce tableau 2 et de 295 actions gratuites attribuées en 2011*

*(2) dont intéressement et abondement*

	Année fiscale 2009		Année fiscale 2010	
	Montants dus au titre de l'année 2009	Montants versés en 2009	Montants dus au titre de l'année 2010	Montants versés en 2010
<b>Yan Perchet : en 2010, membre du Directoire</b>				
rémunération fixe	335 750	335 750	335 166	335 166
rémunération variable <sup>(1)</sup>	167 000	156 000	167 000	167 000
rémunération exceptionnelle <sup>(2)</sup>	10 250	60 250	10 000	10 000
jetons de présence	15 200	15 200	15 850	15 850
avantages en nature (véhicule de fonction)	3 229	3 229	4 641	4 641
<b>Total</b>	<b>531 429</b>	<b>570 429</b>	<b>532 657</b>	<b>532 657</b>

*(1) le variable dû au titre de 2009 est de 215 K€, constitué de 167 K€ versés en cash en 2010 et 960 actions gratuites attribuées en 2010*

*(2) dont intéressement et abondement*

Les rémunérations de Aldo Mazzocco et Stefano Vittori, membres du directoire de Foncière des Régions, sont elles aussi indiquées ci-dessous. Leur rémunération est décidée par le Conseil d'Administration de Beni Stabili, sur proposition du Comité des Rémunérations et des Nominations de Beni Stabili. Leur mandat social sur Foncière des Régions ne donne lieu à aucune rémunération spécifique.

<b>Aldo Mazzocco Administrateur délégué de Beni Stabili En 2010 : membre du Directoire de Foncière des Régions Depuis le 31/01/2011, Directeur Général Délégué de Foncière des Régions</b>	<b>Année fiscale 2009</b>		<b>Année fiscale 2010</b>	
	<b>Montants dus au titre de l'année 2009</b>	<b>Montants versés en 2009</b>	<b>Montants dus au titre de l'année 2010</b>	<b>Montants versés en 2010</b>
rémunération fixe	728 513	728 513	571 405	571 405
rémunération variable	0	0	180 000	180 000
rémunération exceptionnelle	0	100 000	100 000	0
jetons de présence	56 000	56 000	56 000	56 000
avantages en nature (véhicule de fonction & logement)	69 707	69 707	66 627	66 627
<b>Total</b>	<b>854 220</b>	<b>954 220</b>	<b>974 032</b>	<b>874 032</b>

(1) prime 2010 à confirmer par le comité des rémunérations de Beni Stabili

<b>Stefano Vittori : en 2010, membre du Directoire</b>	<b>Année fiscale 2009</b>		<b>Année fiscale 2010</b>	
	<b>Montants dus au titre de l'année 2009</b>	<b>Montants versés en 2009</b>	<b>Montants dus au titre de l'année 2010</b>	<b>Montants versés en 2010</b>
rémunération fixe	210 000	210 000	269 648	269 648
rémunération variable	40 000	40 000	40 000	40 000
rémunération exceptionnelle				
jetons de présence	0	0	0	0
avantages en nature (véhicule de fonction & logement)	38 909	38 909	39 426	39 426
<b>Total</b>	<b>288 909</b>	<b>288 909</b>	<b>349 074</b>	<b>349 074</b>

## Intéressement Long terme

Enfin, s'agissant de la composante Intéressement Long Terme (ILT) de la rémunération, le Comité des Rémunérations a proposé l'octroi de 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 trois ans en France et de quatre ans en Italie, à compter de la décision d'attribution du Directoire ;
- la période de conservation des actions est d'une durée de deux ans en France à compter de leur attribution définitive. En Italie, les bénéficiaires ne sont soumis à aucune période d'obligation de conservation des actions.

Les attributions d'actions gratuites aux membres du Directoire ne dépassent pas 30% de l'ensemble des actions attribuées aux salariés et mandataires sociaux du groupe.

Les principes retenus pour l'attribution en 2010 aux membres du Directoire des actions gratuites 2009 sont les suivants :

- L'attribution d'actions gratuites constitue un intéressement long terme qui représente une

troisième composante de rémunération, en complément du salaire fixe et de la part variable.

- Cet intéressement long terme vise, pour les attributaires de ces actions, les objectifs suivants :
  - Fidéliser : les actions ne sont définitivement attribuées qu'au terme de la période d'acquisition à condition d'être toujours présent à l'effectif ;
  - Motiver et impliquer : la valorisation des actions repose à long terme sur les performances de la société dans son secteur d'activité, qui se reflète dans son cours de bourse ;
  - Aligner les intérêts des dirigeants avec ceux des actionnaires.
- Le nombre d'actions attribuées diffère en fonction de chaque dirigeant. Il a été arrêté sur la base des études et benchmarks réalisés par le cabinet de conseil Hewitt ;
- Pour les dirigeants, l'ILT 2009 n'a été attribué qu'au mois de mars 2010 en lieu et place du mois de novembre 2009 pour le reste du personnel attributaire ;
- Ce décalage, souhaité par le Comité des Rémunérations, a permis de conditionner l'attribution des actions à l'obtention de bons résultats opérationnels 2009 et l'atteinte d'objectifs opérationnels individuels ;



- Le Comité des Rémunérations a fixé de manière pérenne au mois de mars la période d'attribution annuelle des actions gratuites des dirigeants, au titre de l'année précédente, afin d'éloigner tout effet d'aubaine lié à la volatilité éventuelle du cours.

L'ILT 2010 attribué en 2011 s'est opéré selon les mêmes principes.

Les actions gratuites ainsi versées n'ont pas été soumises à des conditions de performance à respecter au terme de la période d'acquisition. Le Comité des Rémunérations a en effet estimé que les attributions d'actions gratuites sont déjà soumises à des conditions de performance définies chaque année, sur la base de critères appliqués de façon constante (résultats opérationnels). Ces critères d'attribution étant alignés avec l'intérêt de la société, la partie variable de rémunération étant elle-même soumise à des critères de performance très précis, la continuité dans les règles d'attribution permettant de lisser les inconvénients de la volatilité potentielle, aucune condition supplémentaire pour l'acquisition des actions gratuites n'a donc été imposée aux bénéficiaires.

Lors de sa réunion du 21 février 2011, le nouveau Comité des Rémunérations et des Nominations a cependant

Les rémunérations des mandataires sociaux comprenant l'ILT figurent dans les tableaux ci-dessous. La hausse des rémunérations 2009 et 2010 s'explique par le décalage d'un exercice, dans l'attribution de l'ILT (évoqué ci-dessus), 2009 étant de fait une « année blanche » en termes d'actions gratuites.

**Christophe Kullmann : en 2010, Président du Directoire  
Depuis le 31/01/2011, Directeur Général**

	Exercice 2009	Exercice 2010
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées dans les tableaux individuels ci-dessus)	809 213	821 306
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	néant	néant
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau « actions de performance »)*	néant	527 232
<b>Total</b>	<b>809 213</b>	<b>1 348 538</b>

\* attribution au titre de l'exercice 2009 décalée en 2010

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

**Olivier Estève : en 2010, membre du directoire  
Depuis le 31/01/2011, Directeur Général Délégué**

	Exercice 2009	Exercice 2010
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées dans les tableaux individuels ci-dessus)	438 767	443 158
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	néant	néant
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau « actions de performance »)*	néant	142 792
<b>Total</b>	<b>438 767</b>	<b>585 950</b>

\* attribution au titre de l'exercice 2009 décalée en 2010

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

décidé de proposer au Conseil la mise en place de critères de performance pour l'attribution de l'ILT 2011. Ces critères devront être complémentaires de ceux fixés pour la partie variable de la rémunération.

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

À titre d'information, il est précisé par ailleurs que la part d'attribution d'actions gratuites accordée à chaque mandataire social et rapportée en pourcentage du capital s'établit ainsi pour 2010 :

- Christophe Kullmann : 0.017%
- Olivier Estève : 0.004%
- Yan Perchet : 0.008%
- Aldo Mazzocco : 0.005%
- Stefano Vittori : 0.002%

<b>Yan Perchet: en 2010, membre du Directoire</b>	<b>Exercice 2009</b>	<b>Exercice 2010</b>
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées dans les tableaux individuels ci-dessus)	531 429	532 657
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	néant	néant
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau « actions de performance ») *	Néant	236 705
<b>Total</b>	<b>531 429</b>	<b>769 362</b>

\* attribution au titre de l'exercice 2009 décalée en 2010

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

<b>Aldo Mazzocco Administrateur délégué de Beni Stabili En 2010 : membre du Directoire de Foncière des Régions Depuis le 31/01/2011, Directeur Général Délégué de Foncière des Régions</b>	<b>Exercice 2009</b>	<b>Exercice 2010</b>
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées dans les tableaux individuels ci-dessus)	854 220	974 032
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	néant	néant
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau « actions de performance ») *	néant	132 192
<b>Total</b>	<b>854 220</b>	<b>1 106 224</b>

\* attribution au titre de l'exercice 2009 décalée en 2010

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

<b>Stefano Vittori : en 2010, membre du Directoire</b>	<b>Exercice 2009</b>	<b>Exercice 2010</b>
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées dans les tableaux individuels ci-dessus)	288 909	349 074
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	néant	néant
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau « actions de performance ») *	21 140	48 960
<b>Total</b>	<b>310 049</b>	<b>398 034</b>

\* attribution au titre de l'exercice 2009 pour partie décalée en 2010

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

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

### 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.

Conformément aux recommandations du Code AFEP-MEDEF, et compte tenu du niveau déjà élevé des obligations de détention minimale d'actions imposées aux membres du Directoire, le Conseil de Surveillance a considéré qu'il n'était pas utile de leur imposer d'acheter une quantité d'actions de la Société à l'issue de la période de conservation de leurs actions gratuites, l'obligation de conservation ayant le même effet que l'achat d'une quantité définie.

Les tableaux ci-dessous détaillent les opérations des mandataires sociaux liées aux options de souscriptions ou aux actions gratuites.

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

Néant

## Options de souscriptions 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	Nombre des options levées durant l'exercice		Année d'attribution
		Prix d'exercice		
Christophe Kullmann				
Olivier Estève	N° 4 du 25/05/2005	500	62,45 €	25/05/2005
Yan Perchet	N° 4 du 25/05/2005	3 186	62,45 €	25/05/2005
Aldo Mazzocco				
Stefano Vittori				

## 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	Date
				d'acquisition	de disponibilité
Christophe Kullmann	N° 6 du 10/03/2010	9 600	54,92 €	10/03/2013	10/03/2015
Olivier Estève	N° 6 du 10/03/2010	2 600	54,92 €	10/03/2013	10/03/2015
Yan Perchet	N° 6 du 10/03/2010	4 310	54,92 €	10/03/2013	10/03/2015
Aldo Mazzocco	N° 6 du 10/03/2010	2 700	48,96 €	10/03/2014	10/03/2014
Stefano Vittori	N° 6 du 10/03/2010	1 000	48,96 €	10/03/2014	10/03/2014

(\*) Valeur actuarielle de l'action, nette de la non perception des dividendes pendant la période d'acquisition et du turn-over – rapport Altia

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

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° 3 du 19/07/2007	2 500	70,07 €	2010	01/12/2010
Olivier Estève	N° 3 du 19/07/2007	1 500	70,07 €	2010	01/12/2010
Yan Perchet	N° 3 du 19/07/2007	1 500	70,07 €	2010	01/12/2010
Aldo Mazzocco	N° 3 du 19/07/2007	5 000	68,32 €	2010	19/07/2010

## Cumul entre contrat de travail et mandat social

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 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, sans versement d'indemnités.

Christophe Kullmann bénéficie depuis cette date d'une assurance chômage type GSC.

Il bénéficie par ailleurs d'une assurance complémentaire mutuelle groupe. Il ne bénéficie pas de l'accord d'intéressement Groupe.

Concernant Olivier Estève et Yan Perchet, autres membres français du Directoire en 2010, par ailleurs titulaires d'un contrat de travail avec Foncière des Régions durant l'exercice 2010, 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 et l'exercice de fonctions techniques exercées en sus de leur mandat.

Aldo Mazzocco et Stefano Vittori, également membres du Directoire en 2010, ne sont pas titulaires d'un contrat de travail avec Foncière des Régions.

### Indemnités à verser en fin de mandat

Le 27 mai 2010, le Conseil de Surveillance a approuvé le principe du versement d'une indemnité de fin de mandat mise pour Christophe Kullmann en cas de départ contraint lié à un changement de contrôle ou de stratégie au sens des II et III de l'article L233-16 du Code de Commerce. Les modalités de versement de cette indemnité sont les suivantes :

- montant équivalent à douze mois de rémunération globale + un mois par année d'ancienneté, plafonné à vingt-quatre mois, montant en ligne avec les recommandations de l'AFEP – MEDEF.
- soumise aux critères de performances cumulatifs suivants :
  - croissance de l'ANR sur la durée du mandat en cours au moment de la cessation de fonctions ;
  - atteinte des bonus cible sur au moins deux des quatre derniers exercices précédant la cessation de fonctions, les critères d'attribution du bonus

cible étant eux-mêmes chaque année revus par le Comité des rémunérations, assis sur des critères opérationnels liés à la mise en œuvre du budget et approuvés par le Conseil d'Administration.

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

Le versement de cette indemnité en cas de départ contraint fera l'objet de résolutions spécifiques présentées au vote des actionnaires à l'occasion de l'Assemblée Générale du 6 mai 2011.

Les autres membres du Directoire ne bénéficient pas, au titre de leur mandat social, de clause d'indemnité de départ versée en cas de départ contraint.

### Régimes de retraite sur-complémentaires

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

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

Dirigeants mandataires sociaux	Contrat de travail		Régime de retraite supplémentaire		Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions		Indemnité relative à une clause de non concurrence	
	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non
Christophe Kullmann Début Mandat : 01 oct 2001, renouvelé le 4 mai 2007		x		x	x			x
Yan Perchet Début Mandat : 4 mai 2007	x			x		x		x
Olivier Estève Début Mandat : 12 avril 2005	x			x		x		x
Aldo Mazzocco Début Mandat : 4 mai 2007	x			x		x		x
Stefano Vittori Début Mandat : 9 mars 2009	x			x		x		x

Remarque : depuis le 31 janvier 2011, la détermination de la rémunération des mandataires sociaux relève de la responsabilité du nouveau Conseil d'Administration, qui se fonde sur les propositions du nouveau Comité des Rémunérations et des Nominations (cf. rapport du Président).

### ■ Rémunération brute des membres du Conseil de Surveillance

#### Jean Laurent : Président du Conseil de Surveillance depuis le 15 novembre 2010 Président du Conseil d'Administration depuis le 31/01/2011

	Exercice 2009	Exercice 2010
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau ci-dessous)	0	58 006
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	néant	néant
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	néant	néant
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>58 006</b>

**Jean Laurent : Président du Conseil de Surveillance depuis le 15 novembre 2010**  
**Président du Conseil d'Administration depuis le 31/01/2011**

	Année fiscale 2009		Année fiscale 2010	
	Montants dûs au titre de l'année 2009	Montants versés en 2009	Montants dûs au titre de l'année 2010	Montants versés en 2010
rémunération fixe			51 794	51 794
rémunération variable			0	0
rémunération exceptionnelle			0	0
jetons de présence			6 212	6 212
avantages en nature			0	0
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>58 006</b>	<b>58 006</b>

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.

Tenant compte d'un benchmark réalisé dans les sociétés comparables à Foncière des Régions, les modalités de fixation des jetons de présence ont été modifiées par le Conseil de Surveillance du 26 juillet 2010.

Au 31 décembre 2010, il a été versé 246 987,50 € 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 2010, sur la base du règlement intérieur approuvé par le Conseil de Surveillance et dont la répartition était la suivante :

#### Participation aux réunions du Conseil de Surveillance :

- attribution au Président du Conseil d'une somme fixe annuelle d'un montant de 9 000 €,

- attribution à chaque membre d'une somme fixe individuelle annuelle d'un montant de 4 500 €,
- attribution d'une somme de 1 200 € à chaque membre et de 2 400 € 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 2 600 € au Président des Comités d'Investissement et des Rémunérations et d'un montant de 5 200 € au Président du Comité d'Audit,
- attribution à chaque membre (y compris le Président) pour chaque participation effective d'une somme de 900 € aux réunions des Comités d'Investissement et des Rémunérations et d'une somme de 2 000 € aux réunions du Comité d'Audit.

<b>Membres des Conseils et Comités</b>	<b>Montant des jetons de présence versés au titre de l'exercice 2010</b>
M. Charles Ruggieri	30 425
Batipart représentée par M. Hans Joachim Kay	3 612,50*
Batipart représentée par M. Jean-Claude Georges François	6 325
Monroe représentée par M. Nicolas Ruggieri	20 937,50*
M. Leonardo Del Vecchio	14 600*
M. Sergio Erede	19 800*
M. Pierre Vaquier	14 700
M. Philippe Vidal	14 700
Generali Vie représentée par Mme Anne-Marie de Chalambert	1 730
Generali Vie représentée par M. Philippe Depoux	7 570
GMF Vie représentée par M. Bruno Legros	11 400
Predica représentée par Mme Françoise Debrus	13 500
Delfin représentée par M. Romolo Bardin	14 700*
Banque Populaire Lorraine Champagne représentée par M. Jacques Hausler, puis M. Dominique Wein	7 700
M. Bertrand de Feydeau	24 900
M. Olivier Piani	9 600
ACM Vie représentée par Mme Catherine Allonas	15 700
M. Hervé Semin	1 800
M. Louis Blanc	8 000
M. Jean Laurent	3 525
M. Nicolas Ruggieri	1 762,50
<b>Total</b>	<b>246 987,50</b>

\* 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 2010 sont conformes à la résolution adoptée par l'Assemblée Générale des actionnaires du 28 mai 2010 qui avait fixé le

montant global annuel des jetons de présence à 300 000 € pour l'exercice en cours et pour les exercices ultérieurs, et ce jusqu'à nouvelle décision.

**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 (en €)**

Mandataires sociaux non dirigeants	Montants versés au cours de l'exercice 2009	Montants versés au cours de l'exercice 2010
<b>M. Charles Ruggieri</b>		
Jetons de présence	110 600	108 789,71
Autres rémunérations		
<b>M. Jean Laurent</b>		
Jetons de présence	/	6 211,77
Autres rémunérations		51 974
<b>M. Hans Joachim Kay</b>		
Jetons de présence	12 500 *	6 712,50 *
Autres rémunérations		
<b>M. Leonardo Del Vecchio</b>		
Jetons de présence	79 400 *	82 600 *
Autres rémunérations		
<b>M. Bertrand de Feydeau</b>		
Jetons de présence	21 700	30 800
Autres rémunérations		
<b>M. Philippe Depoux</b>		
Jetons de présence	6 600	13 970
Autres rémunérations		
<b>Mme Françoise Debrus</b>		
Jetons de présence	4 824	20 000
Autres rémunérations		
<b>Total</b>	<b>235 624</b>	<b>321 057,98</b>

\* 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 en vue d'assister aux réunions desdits Conseils et Comités.

1

## B. 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 2010.

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

<p><b>Monsieur Jean Laurent</b> Né le 31 juillet 1944 à Mazamet Nationalité française</p> <p>Adresse : 3 allée beau site, 92150 Suresnes</p> <p>Président du Conseil de Surveillance</p>	
--	---

### Biographie :

<p>Jean Laurent est Ingénieur Civil de l'Aéronautique (diplômé de l'Ecole Nationale Supérieure de l'Aéronautique en 1967) et titulaire du Master of Sciences de Wichita State University.</p> <p>Il a effectué l'ensemble de sa carrière dans le Groupe Crédit Agricole, d'abord dans les caisses du Crédit Agricole de Toulouse, puis du Loiret et de l'Île de France, où il a exercé et supervisé les différents métiers de la banque de détail.</p> <p>Il a ensuite rejoint la Caisse Nationale du Crédit Agricole, d'abord comme Directeur Général Adjoint (1993-1999), puis comme Directeur Général (1999-2005).</p> <p>A ce titre, il a mené à bien l'introduction en bourse de la banque en 2001 et a été l'acteur du rapprochement entre Crédit Agricole et le Crédit Lyonnais.</p> <p>Aujourd'hui retraité, il exerce différents mandats d'administrateur non exécutif au sein de sociétés importantes.</p> <p>Il est Chevalier de la Légion d'Honneur, Officier de l'Ordre National du Mérite, Chevalier de l'Ordre des Arts et Lettres et Officier du Mérite Agricole.</p>	<p><b>Administrateur :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Beni Stabili SpA SIIQ, société cotée italienne</li> </ul> <p><b>Mandats extérieurs au Groupe :</b></p> <p><b>Administrateur :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Danone (SA), société cotée</li> <li>• Unigrains (SA)</li> <li>• Crédit Agricole Egypt (SAE), société égyptienne</li> </ul> <p><b>Vice-président du Conseil de Surveillance :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Eurazeo (SA), société cotée</li> </ul> <p><b>Membre du Conseil de Surveillance :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Métropole Télévision – M6 (SA), société cotée</li> </ul> <p><b>Président du conseil d'administration :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Institut Europlace de Finance (Fondation)</li> </ul>
<p><b>Mandats exercés au sein du Groupe Foncière des Régions :</b></p> <p><b>Président du Conseil de Surveillance : (*)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Foncière des Régions (SA), société cotée</li> </ul> <p><b>Membre du Conseil de Surveillance :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Foncière des Murs (SCA), société cotée</li> <li>• Foncière Europe Logistique (SCA), société cotée</li> </ul>	<p><b>Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :</b></p> <p><b>Président du Conseil d'Administration :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• CALYON (SA) (fin en 2007), société cotée</li> </ul> <p><b>Vice-président :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Banco Espírito Santo SGPS – BES (fin en 2007), société portugaise</li> </ul> <p><b>Président :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pôle de Compétitivité Finance Innovation (Association)</li> </ul>

(\*) : Le 31 janvier 2011, la société a été transformée de société anonyme à directoire et conseil de surveillance en société anonyme à conseil d'administration dont Monsieur Jean LAURENT est devenu le Président du conseil d'administration.



**Monsieur Leonardo Del Vecchio**

Né le 22 mai 1935 à Milan - Italie  
Nationalité italienne

Adresse professionnelle : 27 avenue Princesse Grace – Le Roccabella, 98000 Monaco

Membre et Vice-président du Conseil de Surveillance  
Membre du Comité Stratégique d'Investissement  
Membre du Comité d'Audit  
Membre du Comité des Rémunérations

**Biographie :**

Leonardo Del Vecchio est le Président et le fondateur du groupe Luxottica, leader mondial du design, de la fabrication et de la distribution dans le domaine de l'optique, qui est coté au New York Stock Exchange depuis 1990. Depuis 2000, le groupe est également coté au Milan Stock Exchange, où il est un acteur majeur de l'index S&P/MIB des sociétés blue chip, avec une capitalisation boursière de plus de 10 Mld€. En 1986, Monsieur Del Vecchio fut nommé « Cavaliere del Lavoro », décoration attribuée par le Président de la République italienne.

Leonardo Del Vecchio est administrateur de Assicurazioni Generali SpA, Gianni Versace SpA, KAIROS Partners SGR SpA, ainsi qu'administrateur de Beni Stabili SpA, Delfin S.a.r.l et Aterno S.a.r.l.

**Mandats exercés au sein du Groupe Foncière des Régions :**

Membre et Vice-président du Conseil de Surveillance de Foncière Des Regions SA (jusqu'au 31/01/2011\*) – SIIC cotée

Membre du Conseil d'administration de Beni Stabili – société cotée italienne

**Mandats extérieurs au Groupe :**

Membre du Conseil d'administration de Assicurazioni Generali S.p.A., Gianni Versace SpA, Delfin Sarl, Aterno Sarl, Kairos Partners SGR

**Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :**

Président du Conseil d'administration de Luxottica Group SpA, Luxottica UK Ltd, Luxottica Srl, Sunglass Hut (UK) Ltd

Membre du Conseil d'administration de Sunglass Hut International Corp., Givi Holding SpA

[\*] : Le 31 janvier 2011, la société a été transformée de société anonyme à directoire et conseil de surveillance en société anonyme à conseil d'administration dont Monsieur Leonardo Del Vecchio est devenu administrateur et Vice-président du conseil d'administration.

**Monsieur Nicolas Ruggieri**

Né le 3 janvier 1980 à Thionville  
Nationalité française

Adresse professionnelle : 28 rue Dumont d'Urville – 75116 PARIS

Membre du Conseil de Surveillance  
Membre du Comité d'Audit  
Membre du Comité d'Investissement

**Biographie :**


Nicolas Ruggieri est diplômé de l'Institut d'Etudes Politiques de Strasbourg et de l'EM Lyon. Il occupe les fonctions de Responsable Immobilier et Santé de Batipart. Nicolas Ruggieri 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. Il est aujourd'hui Responsable Immobilier et Santé chez Batipart.

<p><b>Mandats exercés au sein du Groupe Foncière des Régions :</b></p> <p>Membre du Conseil de Surveillance de Foncière des Régions (jusqu'au 31 janvier 2011*) – SIIC cotée</p>	<p>Président de SC Patrimoniale Milton SAS</p> <p>Gérant de SCI Villa Milton</p>
<p><b>Mandats extérieurs au Groupe :</b></p> <p>Administrateur de Batipart SAS</p> <p>Administrateur de Monroe (société luxembourgeoise)</p>	<p><b>Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :</b></p> <p>Représentant permanent de Monroe, membre du Conseil de Surveillance de Foncière des Régions (fin 15/11/2010)</p>

(\*) Le 31 janvier 2011, la société a été transformée de société anonyme à directoire et conseil de surveillance en société anonyme à conseil d'administration, dont Monsieur Nicolas Ruggieri est devenu censeur.

<b>Banque Populaire Lorraine Champagne</b> 3 rue François de Curel – 57000 Metz RCS Metz TI 356 801 571 Membre du Conseil de Surveillance	
<b>Mandats exercés au sein du Groupe Foncière des Régions :</b> Membre du Conseil de Surveillance de Foncière des Régions SA (jusqu'au 31/01/2011*) – SIIC cotée	Administrateur de Socama Champagne, IBP, Président de EURO Capital, SAS Sociétariat Banque Populaire Lorraine Champagne
<b>Mandats extérieurs au Groupe :</b> Gérant de SCI Espace Charlemagne, SNC Locagare, Socamiprolor	<b>Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :</b> Néant

(\*) : Le 31 janvier 2011, la société a été transformée de société anonyme à directoire et conseil de surveillance en société anonyme à conseil d'administration.

<b>Monsieur Dominique Wein</b> Né le 20 mai 1955 à Colmar Nationalité française  Adresse professionnelle : 3 Rue François de Curel - 57000 Metz  Représentant permanent de la société Banque Populaire Lorraine Champagne, membre du Conseil de Surveillance.	
---	--

#### Biographie :

Dominique Wein est Directeur Général de la BPLC depuis septembre 2010. Diplômé de l'Institut Technique de Banque, Dominique Wein est entré à la BPL à Nancy en 1983, en qualité de Responsable du Service Contentieux, puis il occupera les postes de Chargé d'Affaires Entreprises en 1990 et de Directeur des Affaires Juridiques en 1992. En 1995, il prend la Direction du Groupe des Agences de Nancy, puis celle des Agences de Meurthe et Moselle avant d'être nommé Directeur du Réseau de la BPLC. En 2006, il devient Directeur Général Adjoint de la BPLC puis, en 2008, Directeur Général de la Banque Populaire du Sud-ouest.
--

<b>Mandats exercés au sein du Groupe Foncière des Régions :</b> Représentant permanent de BPLC, membre du Conseil de Surveillance de Foncière des Régions SA (jusqu'au 31 janvier 2011*) – société cotée	Gérant de SCI François de Curel (depuis le 16/12/2010) Représentant de BPLC, gérant de SCI Espace Charlemagne (depuis le 01/10/2010), SNC LOCAGARE (depuis le 28/09/2010) Représentant de BPLC, administrateur de SOCAMA Champagne Représentant de BPLC, président de la SAS Sociétariat Banque Populaire Lorraine Champagne (depuis le 17/09/2010) Représentant de BPLC, administrateur d'IBP Représentant de BPLC, Président d'EURO Capital
<b>Mandats extérieurs au Groupe :</b> Administrateur de Luxequipbail SA, Société de Garantie Mutuelle des Métiers de Lorraine SOGAMMELOR, BPCE International et Outremer (depuis le 15/07/2009), Compagnie Européenne de Garanties et Cautions (depuis le 16/02/2009), Natixis Epargne Financière (depuis le 30/06/2008), Natixis Epargne Financière Services EG (FCP) (depuis le 30/06/2008), Natixis Paiement (depuis le 06/10/2010) Cogérant de SEGIMLOR SARL – Société de Services et de Gestion Immobilière de Lorraine (depuis le 22/12/2010), COFILOR SARL – Société Lorraine de Conseil Financier (depuis le 20/12/2010)	<b>Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :</b> NC

(\*) : Le 31 janvier 2011, la société a été transformée de société anonyme à directoire et conseil de surveillance en société anonyme à conseil d'administration.

**DELFIN Sàrl**

26/b Boulevard Royal, L2449 – Luxembourg  
RCS Luxembourg B 117.420

Membre du Conseil de Surveillance

**Mandats exercés au sein du Groupe Foncière des Régions :**

Membre du Conseil de Surveillance de Foncière des Régions SA (jusqu'au 31/01/2011\*) – SIIC cotée

**Mandats extérieurs au Groupe :**

Néant

**Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :**

Néant

(\*) : Le 31 janvier 2011, la société a été transformée de société anonyme à directoire et conseil de surveillance en société anonyme à conseil d'administration.

**Monsieur Romolo Bardin**

Né le 23 avril 1978 à Belluno (Italie)  
Nationalité italienne

Adresse professionnelle : 26/b boulevard Royal, L2449 Luxembourg

Représentant permanent de la société Delfin, membre du Conseil de Surveillance

Membre du Comité d'Investissement

**Biographie :**

Romolo Bardin est diplômé en Gestion des entreprises de l'université Ca'Foscari de Venise. Il est Directeur Financier de Delfin Sàrl. Il avait auparavant travaillé pour Sunglass Hut Europe à Londres, et Luxottica Group en Italie.

**Mandats exercés au sein du Groupe Foncière des Régions :**

Représentant permanent de Delfin, membre du Conseil de Surveillance de Foncière des Régions SA (jusqu'au 31 janvier 2011\*) – SIIC cotée

**Mandats extérieurs au Group :**

Membre du Conseil d'administration de Aterno Sarl (société luxembourgeoise), Redfern (société luxembourgeoise), Delfin (société luxembourgeoise)

**Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :**

Membre du Conseil d'administration de Leofin S.A. (fin octobre 2009)

(\*) : Le 31 janvier 2011, la société a été transformée de société anonyme à directoire et conseil de surveillance en société anonyme à conseil d'administration, dont M. Romolo Bardin est devenu représentant permanent d'Aterno.

**Monsieur Sergio Erede**

Né le 14 août 1940 à Firenze (Italie)  
Nationalité italienne

Adresse professionnelle : Via Barozzi 1 - 20122 Milan (Italie)

Membre du Conseil de Surveillance  
Membre du Comité d'Audit  
Membre du Comité des Rémunérations



1

**Biographie :**

Sergio Erede est diplômé de l'Université de Milan (1962) et a obtenu un LL.M. à Harvard Law School en 1964. Il a été admis au barreau d'Italie en 1967.

Sergio Erede est l'un des associés fondateurs de la société Luxottica. Outre son activité juridique, il est membre du Conseil d'administration de différentes entreprises, la plupart cotées, dont Autogrill S.p.A, Marzotto 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.

**Mandats exercés au sein du Groupe Foncière des Régions :**

Membre du Conseil de Surveillance de FONCIERE DES REGIONS SA (jusqu'au 31 janvier 2011\*) – société cotée

**Mandats extérieurs au Groupe :**

Administrateur de Interpump Group SpA – société cotée italienne, Luxottica Group SpA – société cotée italienne, Gruppo Editoriale l'Espresso SpA – société cotée italienne, Prysmian SpA – société cotée 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 de Sintonia SA – société luxembourgeoise

Vice-président de Banca Nazionale del Lavoro SpA (société italienne)

Président de AON Italia SpA (société italienne), Bolton Group International SA

**Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :**

Administrateur de Manifatture Lane Gaetano Marzotto & Figli SpA (société italienne – fin 2009), Autogrill SpA (fin 2008), Carraro SpA (fin 2008), Valentino Fashion Group SpA (fin 20/09/2007)

Président et Administrateur de Gruppo Galbani SpA (fin 03 mai 2006)

(\*) : Le 31 janvier 2011, la société a été transformée de société anonyme à directoire et conseil de surveillance en société anonyme à conseil d'administration dont Monsieur Sergio Erede est devenu administrateur.

**Monsieur Bertrand de Feydeau**

Né le 5 août 1948 à Paris  
Nationalité française

Adresse professionnelle : 10 Avenue Kléber – 75116 Paris

Membre du Conseil de Surveillance  
Président du Comité d'Audit

**Biographie :**

Bertrand de Feydeau a occupé les fonctions de directeur général de l'Association diocésaine de Paris jusqu'au 30 juin 2010. Il est aujourd'hui notamment Président de la Fondation des Bernardins et de la fondation Palladio et exerce également les fonctions de Président de Foncière Développement Logements. Il apporte un savoir-faire qui couvre aussi bien l'immobilier Institutionnel Européen que les questions financières et comptables.

<b>Mandats exercés au sein du Groupe Foncière des Régions :</b>	Membre du Conseil de Surveillance de Klepierre (société cotée), Klémurs (société cotée)
Membre du Conseil de Surveillance de Foncière des Régions SA (jusqu'au 31 janvier 2011*) – SIIC cotée  Président du Conseil d'administration de Foncière Développement Logements SA – SIIC cotée	<b>Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :</b>  Administrateur de Ahorro Familiar, AXA Aedificandi, Bail Investissement Foncière, Gecina, SITC SAS  Directeur Général des Affaires Économiques – Archevêché de Paris  Président-Directeur Général d'AXA Immobilier SAS  Membre du Conseil de Surveillance de Foncière Développement Logements SCA (jusqu'au 10/11/2009)
<b>Mandats extérieurs au Groupe :</b>  Président Directeur Général de la SMAAF (Société des Manuscrits des Assureurs Français)  Administrateur d'Affine, Société Beaujon SAS	

(\*) : Le 31 janvier 2011, la société a été transformée de société anonyme à directoire et conseil de surveillance en société anonyme à Conseil d'administration dont Monsieur Bertrand de Feydeau est devenu administrateur.

**Generali Vie**

11 Boulevard Haussmann – 75009 Paris  
RCS Paris 602 062 481

Membre du Conseil de Surveillance

**Mandats exercés au sein du Groupe Foncière des Régions :**

Membre du Conseil de Surveillance de Foncière des Régions SA (jusqu'au 31/01/2011\*) – SIIC cotée, Foncière des Murs SCA – SIIC cotée, Foncière Développement Logements SA (depuis le 10/11/2009) – SIIC cotée

**Mandats extérieurs au Groupe :**

Administrateur de Generali IARD, Europ Assistance Holding, Expert Et Finances, Generali Gérance, Generali Investissement SICAV, Generali Euro Sept/DIX Ans SICAV, Generali Trésorerie SICAV, Generali Actions Plus SICAV, Generali Euro Actions SICAV, Reconnaissance Europe SICAV, GTA du Val d'Oise, SAI Les Trois Collines de Mougins, SICAV Palatine Mediterranea, SICAV Fairview Small Caps, Mercyalis, Cofitem-Cofimur

Membre du Conseil de Surveillance de SCPI Foncia Pierre Rendement, SCPI Rocher Pierre 1, Eurosic

Membre du Conseil de Surveillance de SCPI Generali Habitat

**Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :**

Administrateur de France Assurances (jusqu'au 22/12/2008), SAI Saint Honoré Les Feuillants (jusqu'au 08/10/2008), LOCASIC (jusqu'en 2008), April (jusqu'au 30/11/2006)

Membre du Conseil de Surveillance de Foncière Développement Logements SCA (jusqu'au 10/11/2009) – SIIC cotée

(\*) : Le 31 janvier 2011, la société a été transformée de société anonyme à directoire et conseil de surveillance en société anonyme à conseil d'administration.

1

**Monsieur Philippe Depoux**

Né le 27 octobre 1961 à Mexico (Mexique)  
Nationalité Française

Adresse professionnelle : 7 Boulevard Haussmann – 75009 PARIS

Représentant permanent de la société Generali Vie, membre du Conseil de surveillance

**Biographie :**

Philippe Depoux est titulaire d'un diplôme DESCAF de l'Ecole Supérieure de Commerce de Rouen et exerce actuellement les fonctions de Directeur de l'Immobilier du Groupe Generali France.

De 1986 à 1988 il exerce les fonctions de Chargé de Crédits Promoteurs au sein de la Banque La Henin.

Puis de 1988 à 1990 il est responsable du Service Immobilier à la banque Mitsubishi.

Ensuite de 1990 à 1999 il est responsable des Ventes et Acquisitions au sein de la Direction Immobilière de Gan.

Par ailleurs de 1999 à 2001, il est directeur des Ventes, Acquisitions & Expertises chez Immobilière FINAMA.

Par la suite de 2001 à 2004, il est directeur des Ventes & Acquisitions chez Axa Reim France et de 2004 à 2005, il est Global Head of Investments chez Axa Reim.

De 2006 à novembre 2008 il exerce les fonctions de Directeur Général Délégué & Chief Operating Officer chez Foncière Lyonnaise, une des principales foncières françaises cotées, spécialisés dans la détention et la gestion de grands ensembles immobiliers de bureaux.

En novembre 2008, il devient Directeur de l'immobilier pour le Groupe Generali France avant de devenir en juin 2010 Président de Generali France Immobilier.

**Mandats exercés au sein du Groupe Foncière des Régions :**

Représentant permanent de Generali Vie, membre du Conseil de surveillance de Foncière des Régions SA (jusqu'au 31/01/2011\*) – SIIC cotée

Représentant permanent de Generali France Assurance, membre du Conseil de surveillance de Foncière des Murs SCA – SIIC cotée

Représentant permanent de Generali Vie, membre du Conseil d'administration de Foncière Développement Logements SA (depuis le 10/11/2009) – SIIC cotée

**Mandats extérieurs au Groupe :**

Président de Generali France Immobilier SAS

Représentant permanent de Generali IARD, administrateur de SILIC

Représentant permanent de Generali Vie, administrateur d'EUROSIC

Représentant permanent de Generali Vie, membre du Conseil de Surveillance de SCPI Generali Habitat

Gérant non associé de SCI Saint Ouen C1

Président d'IMMOCIO

Administrateur de IEIF, Club de l'immobilier de la Région Ile de France, ULI (Urban Land Institute), AMO (Architecture et Maitrise d'Ouvrage)

**Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :**

Président de Locaparis (fin mai 2007)

Directeur Général Délégué de Segpim (fin mai 2007)

Administrateur de Segpim (fin mai 2007)

Directeur Général Délégué de Société Foncière Lyonnaise (fin 27/10/2008)

Président de Locaparis (fin 27/10/2008)

Président Directeur Général de Segpim (fin 27/10/2008)

Représentant permanent de Generali Vie, membre du Conseil de Surveillance de Foncière Développement Logements Sca – SIIC cotée (fin 10/11/2009)

(\*) : Le 31 janvier 2011, la société a été transformée de société anonyme à directoire et conseil de surveillance en société anonyme à conseil d'administration.



**GMF VIE**

76 rue de Prony – 75017 Paris  
RCS Paris 315 814 806

Membre du Conseil de Surveillance

**Mandats exercés au sein du Groupe Foncière des Régions :**

Membre du Conseil de Surveillance de Foncière des Régions SA (jusqu'au 31 janvier 2011\*) – SIIC cotée

Administrateur de Foncière Développement Logements SA (depuis le 10/11/2009) – SIIC cotée

**Mandats extérieurs au Groupe :**

Administrateur de AGSI GIE, AME Réassurance SA, Assistance Protection Juridique SA, Azur GMF Mutuelles D'assurances Associées SA, Barriere Frères SA, Cegereal SA, COVEA Finance Actions Américaines SICAV, COVEA Finance Actions Françaises SICAV, COVEA Finance Actions Japonaises SICAV, COVEA Finance Actions Européennes SICAV, COVEA Finance Horizon Durable SICAV, COVEA Finance Actions Moyen Terme SICAV, COVEA Finance Obligations SICAV, COVEA Finance Sécurité SICAV, COVEA (société de Groupe d'Assurance Mutuelle), Fidelia Assistance SA, Foncière des 6è ET 7è Arrt. de Paris SA, GMF Assurances SA, LA Sauvegarde SA, Teleassurances SA

Membre du Conseil de Surveillance de Foncière LFPI, Anthémis SAS

Membre du Comité de Surveillance de COVEA Finance SAS

Gérant de Silverseine SCI

**Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :**

Administrateur de COVEA Finance Actions France, SICAV, Azur Patrimoine SA, AZUR VIE SA, BOISSY FINANCES SA, COFITEM-COFIMUR SA, Foncière Malesherbes Courcelles SA

Membre du Conseil de Surveillance de FONCIERE LFPI SAS, Foncière Développement Logements SCA (jusqu'au 10/11/2009)

Administrateur de A.R.B.F. SA

[\*] Le 31 janvier 2011, la société a été transformée de société anonyme à directoire et conseil de surveillance en société anonyme à conseil d'administration, dont la société GMF Vie est devenue administrateur.



**Monsieur Bruno Legros**

Né le 14 juillet 1944 à Châteaudun  
Nationalité française  
Adresse professionnelle : 76 rue de Prony – 75017 Paris

Représentant permanent de la société GMF Vie, membre du Conseil de Surveillance  
Membre du Comité d'Investissement

**Biographie :**

Actuaire ISFA Lyon (1967), Bruno Legros 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.

**Mandats exercés au sein du Groupe Foncière des Régions :**

Représentant permanent de GMF Vie, membre du Conseil de Surveillance de Foncière Des Régions SA (jusqu'au 31 janvier 2011\*) – SIIC cotée

Représentant permanent de GMF Vie, Administrateur de Foncière Développement Logements SA (depuis le 10/11/2009) – SIIC cotée

**Mandats extérieurs au Groupe :**

Administrateur de Grands Millésimes de France SA

Gérant de Prony Immobilier SARL,

Membre du Comité de Gérance de SCE Du Château Beaumont, SCE Du Château Beychevelle

Représentant permanent d'Assurance Mutuelle de France, Gérant de SCI de Vente DU Coteau d'Aboville

Représentant permanent de GMF Assurances, Administrateur de Barriere Frères SA, Boissy Finances SA, COVEA Finance Obligations SICAV, COFITEM-COFIMUR SA

Représentant permanent de GMF Vie, Administrateur de COVEA Finance Securite SICAV, Foncière des 6e et 7e arrt. de Paris SA

Représentant permanent de GMF Vie, Gérant de Silverseine SCI

**Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :**

Président Directeur Général de Foncière Malesherbes Courcelles SA, Sécurité Pierre Investissements SA

Gérant de Prony Pierre 1 SARL, SCI Sécurité Pierre

Membre du Conseil de Surveillance de Tokaj Hetszolo (société étrangère)

Administrateur de Boissy Finances

Représentant permanent de GMF Vie, membre du Conseil d'administration de Foncière Développement Logements SCA (jusqu'au 10/11/2009) – SIIC cotée

Représentant permanent de GMF Vie, membre du Conseil de Surveillance de Foncière LFPI SAS

Représentant permanent de société, Gérant de SCI Sécurité Pierre

Représentant permanent de GMF Assurances, Administrateur de Boissy Finances SA

(\*) : Le 31 janvier 2011, la société a été transformée de société anonyme à directoire et conseil de surveillance en société anonyme à conseil d'administration.

**ACM VIE SA**

34 Rue du Wacken - 67000 Strasbourg  
RCS Strasbourg TI 332 377 597

Membre du Conseil de Surveillance

<b>Mandats exercés au sein du Groupe Foncière des Régions :</b>	<b>Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :</b>
<p>Membre du Conseil de Surveillance de Foncière des Régions SA (jusqu'au 31/01/2011*) - SIIC cotée, Foncière des Murs SCA - SIIC cotée</p> <p>Administrateur de Foncière Développement Logements SA (depuis le 10/11/2009) - SIIC cotée</p>	<p>Membre du Conseil d'administration de Suravenir Assurances SA (Jusqu'au 03/07/2008), Serenis SA (Jusqu'au 15/12/2006), SIIC de Paris (Jusqu'au 30/05/2006)</p> <p>Président de Foncière ACM SAS (Jusqu'au 21/11/2008)</p> <p>Associé Gérant de SCI Socapierre (Jusqu'au 21/11/2008), SCI Val de Parc Strasbourg (Jusqu'au 24/10/2008), SCI Foncière DE La Bourse (Jusqu'au 24/10/2008)</p> <p>Membre du Conseil de Surveillance de Foncière Développement Logements SCA (Jusqu'au 10/11/2009) - SIIC Cotée</p>
<b>Mandats extérieurs au Groupe :</b>	
<p>Membre du Conseil d'administration de Serenis Vie SA, Serenis Assurance SA, ACMN IARD SA, ACM GIE, ACM Services SA, Foncière des 6e et 7e arrt. de Paris, Partners Assurances (société belge)</p> <p>Membre du Conseil de Surveillance de SCPI Ouest Pierre Investissement, Korian SA - société cotée, Foncière Massena</p>	

[\*] : Le 31 janvier 2011, la société a été transformée de société anonyme à directoire et conseil de surveillance en société anonyme à conseil d'administration dont la société ACM Vie est devenue administrateur.



**Madame Catherine Allonas Barthe**

Née le 18 janvier 1955 à Strasbourg  
Nationalité française

Adresse professionnelle : 42 rue des Mathurins – 75008 Paris

Représentant permanent de la société ACM Vie, membre du Conseil de Surveillance  
Membre du Comité d'Audit

**Biographie :**

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 Barthe a exercé de 1992 à 2003 les fonctions de Directeur Financier de SOCAPI, filiale des banques CIC.

**Mandats exercés au sein du Groupe Foncière des Régions :**

Représentant permanent de ACM Vie, Membre du Conseil de Surveillance de FONCIERE DES REGIONS SA [jusqu'au 31 janvier 2011\*] – SIIC cotée

**Mandats extérieurs au Groupe :**

Directeur Général de ACM Vie Sam

Président de Masséna Property (depuis le 31/08/2009)

Représentant permanent des ACM VIE Sam, membre du Conseil de Surveillance de CM-CIC Asset Management

Représentant permanent des ACM Vie Sam, membre du Conseil d'Administration de GIE ACM, Valinvest Gestion

Représentant permanent des ACM Vie SA, membre du Conseil d'Administration de Serenis Assurances (depuis le 31/12/2007)

**Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :**

Président du Conseil de Surveillance de Foncière Masséna SCA [jusqu'au 31/08/2009]

Représentant permanent des ACM VIE Sam, membre du Conseil d'administration du CIC Tresoricic


Membre du Conseil d'Administration de SA 174 Près Saint Germain [jusqu'au 21/11/2008]

[\*] : Le 31 janvier 2011, la société a été transformée de société anonyme à directoire et conseil de surveillance en société anonyme à conseil d'administration, dont Mme Catherine Allonas Barthe est devenue représentant permanent d'ACM Vie.

1

<p><b>Predica</b> 50/56 Rue de la Procession - 75015 Paris RCS PARIS 334 028 123</p> <p>Membre du Conseil de Surveillance</p>	
<p><b>Mandats exercés au sein du Groupe Foncière des Régions :</b></p> <p>Membre du Conseil de Surveillance de Foncière des Régions SA (jusqu'au 31/01/2011*) – société cotée, Foncière des Murs SCA – SIIC cotée, Foncière Développement Logements SA – SIIC cotée</p> <p>Administrateur de Urbis Park SA</p>	<p>Membre du Conseil de Surveillance de CA Private Equity SA, INTERFIMO SA, Lion SCPI, Unipierre Assurance SCPI</p> <p>Censeur de SIPAREX</p>
<p><b>Mandats extérieurs au Groupe :</b></p> <p>Administrateur de Altapar SAS, Altarea (SIIC cotée), AEW Immocommercial OPCI, B. Immobilier SA, Foncière Paris France, Gecina SA – société cotée, Sanef SA, UNIMO SA, Dolce VIE SA, Previsio Obsèques SA, Médicale de France SA, CAAM Mone Cash SICAV, Predica Habitation OPCI, Foncière Régions Dynamique OPCI, OFELIA</p>	<p><b>Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :</b></p> <p>Membre du Conseil de Surveillance de SOPRESA (jusqu'en 2009), COGEDIM (jusqu'en 2008)</p> <p>Administrateur de CAAM Convertibles Euroland SICAV (jusqu'en 2009), Financière du Carrousel SA (jusqu'en 2009), Domaine Listel SAS (jusqu'en 2009), Finascente (jusqu'en 2008), Galerie Parque Nascente (jusqu'en 2008), Gondobrico (jusqu'en 2008), Mezzanis Fund (jusqu'en 2008)</p>

(\*) : Le 31 janvier 2011, la société a été transformée de société anonyme à directoire et conseil de surveillance en société anonyme à conseil d'administration dont la société Predica est devenue administrateur.

<p><b>Madame Françoise Debrus</b> Née le 19 avril 1960 à Paris Nationalité française</p> <p>Adresse professionnelle : 16/18 Boulevard de Vaugirard - 75724 Paris cedex 15</p> <p>Représentant permanent de la société Predica, Membre du Conseil de Surveillance Membre du Comité d'Investissement</p>	
--	---

#### Biographie :

<p>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.</p>
--

<p><b>Mandats exercés au sein du Groupe Foncière des Régions :</b></p> <p>Représentant permanent de Predica, Membre du Conseil de Surveillance de Foncière des Régions SA (jusqu'au 31 janvier 2011*) – SIIC cotée</p> <p>Membre du Conseil de Surveillance de Foncière Des Murs SCA (depuis le 01/03/2009) – SIIC cotée/ Présidente du Comité d'audit</p> <p>Administrateur de Foncière Développement Logements SA (depuis le 10/11/2009) – SIIC cotée</p>	<p><b>Mandats extérieurs au Groupe :</b></p> <p>Membre du Conseil de Surveillance de Altarea SCA – société cotée</p> <p>Administrateur de Ramsay Santé SA</p> <p>Représentant permanent de Predica, Administrateur de Foncière Paris France SA (depuis le 04/03/2009) – société cotée</p> <p><b>Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :</b></p> <p>Néant</p>
---	--

(\*) : Le 31 janvier 2011, la société a été transformée de société anonyme à directoire et conseil de surveillance en société anonyme à conseil d'administration.

**Monsieur Pierre Vaquier**

Né le 30 décembre 1956 à Bourgneuf  
Nationalité française

Adresse professionnelle : Cœur Défense, Tour B, La Défense 4  
100 Esplanade du Général de Gaulle, 92932 Paris-La Défense cedex

Membre du Conseil de Surveillance  
Membre du Comité des Rémunérations

**Biographie :**

Pierre Vaquier a plus de 30 ans d'expérience dans la finance et l'investissement immobilier. Il est aujourd'hui Directeur général d'AXA REIM dont il préside à ce titre le Conseil d'administration et le Comité Exécutif. Pierre Vaquier est administrateur de 2 foncières cotées : Foncière des Régions et Mercialys. Il est également vice-président et administrateur du Logement Français.

Pierre Vaquier a occupé plusieurs fonctions en France et aux 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 ».

**Mandats exercés au sein du Groupe Foncière des Régions :**

Membre du Conseil de Surveillance de Foncière Des Regions SA (jusqu'au 31 janvier 2011\*) – SIIC cotée

**Mandats extérieurs au Groupe :**

Administrateur et Directeur Général de Axa Reim SA

Président Directeur Général de Axa Reim France SA

Directeur Général de Axa Real Estate

Président de Colisée Gérance SAS

Représentant permanent d'AXA Reim France dans AXA Reim SGP SA, AXA Aedificandi SICAV, IPD France SAS

Membre du Comité de Direction de Axa Suduiraut SAS

Vice-président et membre du Conseil de Surveillance de Logement Français (SA à CS – ex SAPE)

Administrateur des sociétés étrangères suivantes : Axa Real Estate Investment Managers US LLC, EIP Luxembourg Management Company SARL (Luxembourg), FDV II Participation Company SA (Luxembourg), FDV II Venture SA (Luxembourg), Ahorro Familiar SA (Espagne), EIP Participation S1 SARL, EIP Participation S2 SARL

Membre du Conseil de Surveillance de AXA Investment Managers Deutschland GmbH (Allemagne), SEFRI CIME Activité et Services SAS

Administrateur, Membre du Comité d'Audit et Membre du Comité d'Investissement de Mercialys SA

Président du Conseil d'administration de FDV d SA (Luxembourg)

**Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :**

Administrateur de EOIV Management Company (Luxembourg), European Retail Venture SA (Luxembourg), AXA Reim Iberica Spain SA, Axa Reim Portugal SA, FDV II Participation Company SA (Luxembourg)

Président du Conseil d'administration de AXA Reim Italia SARL (Italie), Dolmea Real Estate SA

Représentant permanent d'AXA Reim France dans Axa Reim SGP SA

Représentant permanent d'AXA France Vie, Administrateur de Segece SCS

(\*): Le 31 janvier 2011, la société a été transformée de société anonyme à directoire et conseil de surveillance en société anonyme à conseil d'administration dont Monsieur Pierre Vaquier est devenu administrateur.

**Monsieur Philippe Vidal**

Né le 26 août 1954 à Millau  
Nationalité française

Adresse professionnelle : CIC - 6 avenue de Provence, 75009 Paris

Membre du Conseil de Surveillance  
Membre du Comité d'Investissement



1

**Biographie :**

Philippe Vidal est membre du Directoire du CIC, Président-Directeur Général de la Banque CIC Est. Diplômé de l'École polytechnique et ingénieur au Corps des Ponts et Chaussées, il est entré dans le Groupe CIC en 1987, en intégrant la Société Nancéenne Varin-Bernier (devenue CIC Est) qu'il dirige depuis 1993. Il fait bénéficier la Société de sa connaissance approfondie des techniques financières.

**Mandats exercés au sein du Groupe Foncière des Régions :**

Membre du Conseil de Surveillance de Foncière des Régions SA (jusqu'au 31 janvier 2011\*) – SIIC cotée

**Mandats extérieurs au Groupe :**

Président Directeur Général du CIC Est

Président du Conseil d'administration de CM-CIC Gestion, Banque de Luxembourg (Luxembourg), Banque CIC (Suisse), Cigogne Management (Luxembourg)

Membre du Directoire du CIC

Président de Fund Market Courtage SAS

Vice-président du Conseil d'administration de CM-CIC Bail

Administrateur de Banque Transatlantique Belgium (Bruxelles), CM-CIC Titres, CM-CIC Covered Bonds, Saint-Gobain PAM,

Représentant permanent de CIC Est, membre du Conseil de Surveillance de CM-CIC Asset Management

Représentant permanent de CIC, Administrateur de Dubly-Douilhet

Représentant permanent de ADEPI, administrateur de ACM Vie

**Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :**

Président Directeur Général du CIC Banque CIAL (jusque 2007)

Président du Conseil d'administration du CIC Banque SNVB devenue CIC Est (jusque 2007), CIAL Invest (jusque 2007)

Administrateur de SNVB Financements (jusque 2008)

Membre du Conseil de Surveillance de Est Gestion devenue CM-CIC Gestion (jusque 2006), GIE CIC Production (jusque 2010)

Représentant permanent de CIC Banque SNVB, membre du comité de direction de la SAS CIC Information (jusque 2006)

Représentant permanent de CIAL Invest, Administrateur de CIAL Equipement (jusque 2006)

Représentant permanent de CIC Banque CIAL, membre du Conseil de Surveillance de CM-CIC Asset Management (jusque 2007)

Vice-président du Conseil d'administration de Banque de Luxembourg (jusque 2010)

Membre du comité de direction de SAS SNVB Participations (jusque 2006), SAS Finances et Stratégies (jusque 2006)

(\*) : Le 31 janvier 2011, la société a été transformée de société anonyme à directoire et conseil de surveillance en société anonyme à conseil d'administration.

**Monsieur Olivier Piani**

Né le 22 janvier 1954 à Paris  
Nationalité française

Adresse professionnelle : 46 rue de la Boétie - 75008 Paris

Membre du Conseil de Surveillance  
Membre du Comité d'Investissement  
Membre du Comité des Rémunérations

**Biographie :**

Olivier Piani 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 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 rejoignit 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.


<p><b>Mandats exercés au sein du Groupe Foncière des Régions :</b></p> <p>Membre du Conseil de Surveillance de Foncière des Régions SA (jusqu'au 31 janvier 2011*) - SIIC cotée</p>	<p>Membre du Conseil d'administration de Citylife Srl. (depuis le 02/07/2010)</p> <p>Membre du Conseil consultatif de Prologis European Properties Fund II (fcp) (depuis le 15/06/2010)</p>
<p><b>Mandats extérieurs au Groupe :</b></p> <p>Membre du Conseil d'administration d'IEIF</p> <p>Chef exécutif d'Allianz Real Estate GmbH (depuis le 01/09/2008)</p> <p>Président du Conseil de Surveillance de Allianz Real Estate Germany GmbH (depuis le 01/04/2009)</p> <p>Membre du Conseil d'Immovalor Gestion (depuis le 01/09/2008)</p> <p>Membre du Comité d'Investissement "Anlage-ausschuss" de Pramerica Asia Property Fund II GmbH &amp; Co.KG (depuis le 18/06/2010)</p> <p>Membre du Comité Exécutif de Citylife Srl (depuis le 29/06/2010)</p>	<p><b>Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :</b></p> <p>Directeur immobilier de Groupe Allianz (fin 11/06/2009)</p> <p>Administrateur de Institut de l'Epargne Immobilière et Foncière (fin en 2008), SOPHIA GE (fin en 2007), GARANTI BANK (Turquie - fin en 2007), GARANTI GYO (Turquie - fin en 2007),</p> <p>Président de GE REAL ESTATE EUROPE (fin en 2007), SAS financière codegim laennec, Sas invco, Sas madeleine opéra, Sas société foncière européenne, Sas société de négociations immobilières et mobilières maleville "sonimm", Vernon sas</p> <p>Représentant permanent de GE Real Estate Europe (fin en 2007), Président de GE Real Estate Investissement, GE Real Estate Investissement France (fin en 2007)</p>

(\*) : Le 31 janvier 2011, la société a été transformée de société anonyme à directoire et conseil de surveillance en société anonyme à conseil d'administration.



<p>Représentant permanent de ISM, membre du Conseil de Surveillance de Foncière des Régions SA (fin en 2007) – SIIC cotée</p> <p>Membre du Supervisory Director de IMLY BV (Hollande – fin en 2007)</p> <p>Membre du Collège des Directeurs de CGW SAS (fin en 2007)</p> <p>Membre du Collège des Dirigeants de General Electric Capital (fin en 2007)</p> <p>Chief Executive Officer de GE Real Estate Europe (fin en 2007)</p>	<p>Représentant permanent de General Electric Capital Corporation au Conseil Exécutif de ISM (fin en 2006)</p> <p>liquidateur de SCCV 33 LaFayette</p> <p>Gérant de snc allianz real estate France, snc phenix immobilier, snc laennec rive gauche, eurl 20/22 rue le peletier, sarl relais de la nautique, societe de construction et de gestion immobiliere des mesoyers, sci tour michelet, sci remaupin, sci 3 route de la wantzenau « les portes de l'europa », sci prelloyd immobilier, sci via pierre 1, sci le surmelin</p> <p>Président du Comité de gestion de sas financiere cogedim laennec</p>
--	---

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

<p><b>Monsieur Christophe Kullmann</b> Né le 15 octobre 1965 à Metz Nationalité française</p> <p>Adresse professionnelle : 30 avenue Kléber – 75116 Paris</p> <p>Président du Directoire</p>	
--	---

**Biographie :**

Christophe Kullmann, titulaire d'un DEA de gestion, est Directeur Général de Foncière des Régions. Il est à l'origine du développement de Foncière des Régions, première foncière de Bureaux en Europe par la taille de son patrimoine.

Christophe Kullmann a effectué l'ensemble de sa carrière dans le secteur immobilier.

Il a notamment assuré la direction financière d'Immobilier Batibail, foncière cotée, de 1992 jusqu'à sa fusion en 1999 avec la foncière Gecina, dont il prend alors la direction financière.

Il a rejoint Foncière des Régions en 2001 et était jusqu'au 31 janvier 2011 Président du Directoire.

<p><b>Mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions :</b></p> <p>Président du Directoire de Foncière des Régions SA (jusqu'au 31 janvier 2011*) – SIIC cotée</p> <p>Président du Conseil de Surveillance de Foncière des Murs SCA – SIIC cotée</p> <p>Membre du Conseil de Surveillance de Foncière Europe Logistique SCA – SIIC cotée, Immeo Wohnen GmbH (société allemande)</p> <p>Président du Comité d'Investissement de Foncière Europe Logistique SCA (depuis le 19 février 2008)</p> <p>Président de Foncière des Régions 2 SAS, Foncière des Régions 3 SAS</p> <p>Administrateur de Foncière Développement Logements SA – SIIC cotée, Beni Stabili SpA – SIIC italienne cotée</p> <p>Gérant de GFR Kleber SARL</p> <p>Représentant permanent d'Urbis Park, Administrateur de BP 3000 SA</p> <p>Représentant légal de Foncière des Régions, Président de GFR Externalisation SAS, GFR Blériot SAS, SAS Coëtlosquet, SAS Quai de Dion Bouton, Technical SAS</p>	<p>Représentant légal de Foncière des Régions, Gérant de 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 RhulCote d'Azur, SCI Tostel</p> <p>Représentant légal de Foncière des Régions, Président de GFR Blériot, Gérant de SCI du 1 rue de Verdun, SCI du 15 rue des Cuirassiers, SCI du 288 rue Duguesclin</p> <p><b>Mandats extérieurs au Groupe :</b></p> <p>Représentant permanent de FDR3, membre du Conseil de Surveillance de Altarea SCA – société cotée</p> <p>Administrateur de IPD France SAS, IEIF (Association)</p> <p>Représentant permanent de Foncière des Régions, administrateur de FSIF (Syndicat professionnel)</p> <p>Membre du bureau exécutif de EPRA</p> <p><b>Mandats échus au cours des cinq derniers exercices :</b></p> <p>Président de FDR1 SAS (fin en 2008), GFR Services SAS (fin en 2007)</p> <p>Président du Conseil d'Administration de Bail Investissement Foncière SA—société cotée (fin en 2006), Batisica SA (société luxembourgeoise – fin en 2006)</p>
--	--

(\*) : Le 31 janvier 2011, la société a été transformée de société anonyme à directoire et conseil de surveillance en société anonyme à conseil d'administration dont Monsieur Christophe Kullmann est devenu Directeur Général.



<p>Administrateur de GFR Property SAS (fin en 2010), Batipart SA (fin en 2009), Parcs GFR SA (fin en 2008), Altapar SAS (fin en 2008), Altarea SA – société cotée (changement de forme en 2008)</p> <p>Administrateur délégué de Immobilière Batibail Benelux SA (société belge – fin en 2009)</p> <p>Membre du Conseil de Surveillance de Foncière développement Logements SCA – SIIC cotée (changement de forme en 2009), Altarea SCA – société cotée (fin en 2009)</p> <p>Gérant de FDR5 EURL (fin en 2008), FDR Deutschland SARL (fin en 2007)</p> <p>Représentant permanent de Foncière des Régions, administrateur de Primabail SA (fin en 2009)</p> <p>Représentant légal de Foncière des Régions, Président de Urbis Park Services SAS (fin en 2010), SAS Bossuet (fin en 2009), Bilezy SAS (fin en 2008), Birena SAS (fin en 2008), Parc Saint-Witz SAS (fin en 2007), Saint-Martin-de-Crau Logistique (fin en 2007), GFR services management SAS (fin en 2007), Foncière Développement Logements Gestion SAS (fin en 2006)</p>	<p>Représentant légal de Foncière des Régions, Gérant de SCI Toulouse Blagnac (fin en 2010), Gespar SC (fin en 2007), SNC Parking de la Comédie (fin en 2007), SNC Parking de la Gare Charles-de-Gaulle (fin en 2007), Immopora SCI (fin en 2007), SCI Triname (fin en 2007), SCI Bollene Logistique (fin en 2007), Société Immobilière Pantin Bobigny – IPB SCI (fin en 2007), SCI Marceau Bethunes (fin en 2007), SCI Marceau Pomponne (fin en 2007), SCI Portostel (fin en 2007), SCI 9 rue du Puech (fin en 2007), Logimag SCI (fin en 2006), Fonmur SCI (fin en 2006)</p> <p>Représentant légal de Foncière des Régions, Président de GFR Blériot, Gérant de SCI du 20 Avenue F. Mistral (fin en 2010)</p> <p>Représentant légal de Foncière des Régions, Président de GFR Services Management, Président de ADDVIM Asset Management SAS (fin en 2007), ADDVIM Crédit Bail Management SAS (fin en 2007)</p> <p>Représentant légal de Foncière des Régions, président de Foncière des Développement Logements Gestion, gérant commandité de Foncière Développement Logements SCA, société cotée (fin en 2006)</p>
--	---

**Monsieur Olivier Estève**

Né le 18/09/1964 à Alger – Algérie  
Nationalité française

Adresse professionnelle : 30 avenue Kléber – 75116 Paris

Membre du Directoire

**Biographie :**

Olivier Estève est diplômé de l'École Spéciale des Travaux Publics (ESTP). Entre 1990 et 2001, Il occupe divers postes au sein du groupe Bouygues : responsable commercial, puis directeur du développement de la filiale d'entreprise générale SB-Ballestrero. Il entre chez Foncière des Régions en septembre 2002. Après avoir occupé le poste de directeur immobilier en charge des Grands Projets de Développement Tertiaire, il est aujourd'hui en charge de l'activité Bureaux et était jusqu'au 31 janvier 2011 membre du Directoire.

**Mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions :**

Membres du Directoire de Foncière des Régions SA (jusqu'au 31 janvier 2011\*) – SIIC cotée

Président de FDR8 SAS, GFR Services SAS

Administrateur de Urbis Park SA, BP 3000 SA, Beni Stabili SpA – société italienne cotée, Ulysse Trefonds SA (société belge), Iris Trefonds SA (société belge) – depuis le 23 décembre 2010, Office CB 21 (SPPICAV) – depuis le 25 novembre 2010

Représentant permanent de Foncière des Régions, membre du Conseil de Surveillance de Altarea SCA, Foncière des Murs (depuis le 17 novembre 2010) – SIIC cotée

Gérant de GFR Ravinelle SARL, Euromarseille Invest EURL, SCI Euromarseille 1, SCI Euromarseille 2, FDR4 EURL, FDR5 EURL, FDR6 EURL, FDR7 EURL, FDR8 EURL, BGA Transaction SARL, AKAMA, Bionne SARL, FR Immo SARL, Fédération EURL, Foncière Electimmo SARL, Foncière Margaux SARL, SARL du 174 av. de la République, SARL du 25-27 quai Félix faure, SARL du 2 rue Saint-Charles, SARL du 106-110 rue des Troènes, SARL du 11 rue Victor Leroy, Telimob Paris SARL, Telimob Pivot SARL, Imefa 127, SCI Atlantis, SCI 11 place de l'Europe (depuis le 16 novembre 2010), EURL Languedoc 34 (depuis le 25 novembre 2010), SCI Pompidou Metz (depuis le 15 janvier 2010), SNC Palmer Plage (depuis le 29 mars 2010), SNC Palmer Transactions (depuis le 29 mars 2010), SCI Palmer Montpellier (depuis le 29 mars 2010), SCI Dual Center (depuis le 29 mars 2010), Financière palmer SARL (depuis le 29 mars 2010)

Représentant légal de la société Fédération, Gérant de Federimmo SCI

Représentant légal de la société Telimob Paris SARL, Gérant de Telimob Est SNC (depuis 6 décembre 2010), Telimob Nord SNC (depuis 6 décembre 2010), Telimob Ouest SNC (depuis 6 décembre 2010), Telimob Paca SNC (depuis 6 décembre 2010), Telimob Paris SNC, Telimob Rhone Alpes SNC (depuis 6 décembre 2010), Telimob Sud Ouest SNC (depuis 6 décembre 2010), Telimob Transaction SNC

Représentant légal de la société Foncière Electimmo, Gérant de SCI du 10 bis et 11 à 13 allée des Tanneurs, SCI du 125 avenue du Brancolar, SCI du 1630 avenue de la Croix-Rouge, SCI du 32 avenue P. Grenier, SCI du 20 avenue Victor Hugo, SCI du 11 avenue de Sully, SCI du 2 boulevard Docteur Cattenoz, SCI du 46 boulevard Saint-Antoine, SCI du 682 cours de la Libération, SCI du 3 place A. Chaussy, SCI du 8/10 promenade du Fort, SCI du 8 rue de Bouteville, SCI du 1 rue de Chateaudun, SCI du 57/59 rue du Commandant R. Mouchotte, SCI du 9 rue des Cuirassiers, SCI du 35/37 rue Louis Guérin, SCI du 2 rue de l'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 2 rue de Verdun

Représentant légal de la société SCI Euromarseille 2, Gérant de SCI Euromarseille PK, SCI Euromarseille M, SCI Euromarseille H

Représentant légal de la société SCI Euromarseille 1, Gérant de SCI Euromarseille BL, SCI Euromarseille BI, SCI Euromarseille BH, SCI Euromarseille BH2 (depuis le 20/05/2010)

Représentant légal de AKAMA, Gérant de SNC Cortone, SNC Latecoere, SNC Caudron, SNC Late

(\*) : Le 31 janvier 2011, la société a été transformée de société anonyme à directoire et conseil de surveillance en société anonyme à conseil d'administration dont Monsieur Olivier Estève est devenu Directeur Général Délégué.

<p><b>Mandats extérieurs au Groupe :</b></p> <p>Néant</p>	
<p><b>Mandats échus au cours des cinq derniers exercices :</b></p> <p>Représentant permanent de Foncière des Régions, membre du Conseil de Surveillance de Foncière Europe Logistique SCA (jusqu'au 5.02.2009) – SIIC cotée</p> <p>Gérant de SARL du 23/37 rue Diderot (jusqu'au 5 octobre 2009), Telimob Est SARL (fusion-absorption au 6 décembre 2010), Telimob Nord SARL (fusion-absorption au 6 décembre 2010), Telimob Ouest SARL (fusion-absorption au 6 décembre 2010), Telimob Paca SARL (fusion-absorption au 6 décembre 2010), Telimob Rhone Alpes SARL (fusion-absorption au 6 décembre 2010), Telimob sud Ouest SARL (fusion-absorption au 6 décembre 2010), Imefa 106 (tup 15 mai 2010), FDR Logements EURL (jusqu'au 20 mai 2008), SARL du 96 Avenue de Prades (jusqu'au 15 février.2008)</p> <p>Représentant légal de la société Telimob Est SARL, Gérant de Telimob Est SNC (jusqu'au 6 décembre 2010)</p> <p>Représentant légal de la société Telimob Paca SARL, Gérant de Telimob Paca SNC (jusqu'au 6 décembre 2010)</p> <p>Représentant légal de la société Telimob Ouest SARL, Gérant de Telimob Ouest SNC (jusqu'au 6 décembre 2010)</p> <p>Représentant légal de la société Telimob Nord SARL, Gérant de Telimob Nord SNC (jusqu'au 6 décembre 2010)</p> <p>Représentant légal de la société Telimob Rhone Alpes SARL, Gérant de Télimob Rhone Alpes SNC (jusqu'au 6 décembre 2010)</p> <p>Représentant légal de la société Sud Ouest SARL, Gérant de Télimob Sud Ouest SNC (jusqu'au 6 décembre 2010)</p>	<p>Représentant légal de Foncière Electimmo, Gérant de CI La Pucelle (jusqu'au 5.10.2009), SCI du 57 rue Bersot (jusqu'au 5 mai 2009), SCI du 21 rue de la Croix d'Auyot (jusqu'au 5 octobre 2009), SCI du 2/14 rue E. Gouin (jusqu'au 5 octobre 2009), SCI du 70, rue Jean Jacques Rousseau (jusqu'au 5.10.2009), SCI du 3 à 5 quai de Dion Bouton (jusqu'au 15 février 2008), SCI du 45/53 Avenue Paul Doumer (jusqu'au 18 mars 2008), SCI du 83 rue Koechlin (jusqu'au 18 mars 2008)</p> <p>Président de Urbis Park SAS (jusqu'au 8 avril 2008), Foncière des Régions Développement SAS (jusqu'au 17 octobre 2008)</p> <p>Président Directeur Général de Parcs GFR (jusqu'au 8 avril 2008)</p> <p>Administrateur Délégué de Immobilière Batibail Benelux SA (société de droit belge) (jusqu'en 2008)</p> <p>Représentant permanent de Foncière des Régions, Membre du Conseil de surveillance de Altapar SA (jusqu'au 26 mai 2008)</p> <p>Représentant légal de la société Parcs GFR, Président de Société du Parc Trinité d'Estienne d'Orves SAS (jusqu'au 26 mai 2008)</p> <p>Représentant légal de GFR Ravinelle, Gérant de la SCI du 21 rue de la Ravinelle (jusqu'en 2008)</p> <p>Représentant légal de la société Parcs GFR, Gérant de Gespar SC (jusqu'au 8 avril 2008), Parking de la Comédie SNC (jusqu'au 8 avril 2008), Parking de la Gare Charles-de-Gaulle (jusqu'au 8 avril 2008)</p> <p>Représentant permanent de Foncière des Régions, Administrateur de Bail Investissement Foncière (jusqu'au 23 octobre 2006)</p> <p>Administrateur de GFR Services Management (jusqu'en 2006)</p> <p>Directeur Général de ADDVIM Asset Management (jusqu'en 2006)</p>

**Monsieur Yan Perchet**

Né le 13 août 1953 à Paris (16<sup>e</sup>)  
Nationalité française

Adresse professionnelle : 30 avenue Kléber – 75116 Paris

Membre du Directoire

**Biographie :**

Yan Perchet est ingénieur de l'École Centrale de Paris et architecte DPLG.

Banquier d'affaires à la Banexi et la Banque Stern, puis 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.

Yan Perchet a rejoint le Groupe Foncière des Régions en mai 2005, en qualité de Président exécutif de Foncière des Murs, société cotée et filiale de Foncière des Régions qui a pour activité l'exploitation de murs dans les domaines de l'hôtellerie, de la santé et des loisirs.

**Mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions :**

Membre du Directoire de Foncière des Régions SA (jusqu'au 31 janvier 2011\*) – SIIC cotée

Président du Conseil de Surveillance de Foncière Europe Logistique SCA – SIIC cotée / Membre du Comité d'Audit depuis le 19 février 2008

Président du Conseil d'administration de Urbis Park SA, BP 3000 SA, SPM – Maintenance SA, Beni Stabili Hotel SA (société luxembourgeoise)

Président de Foncière des Murs Gestion, SAS, Foncière Ulysse SAS, Foncière des Murs 1 SAS, Milauma SAS

Président de Foncière des Murs Gestion, Gérant commandité de Foncière des Murs SCA – SIIC cotée

Président de Foncière des Murs Gestion, Gérant commandité de Foncière des Murs SCA, gérant de 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 Lacedpede SCI, Société Civile Immobilière des 105 et 107 Avenue Victor Hugo à Boulogne, SCI Nouvelle Victor Hugo, SCI Mamilau

Président de Foncière des Murs Gestion, Gérant commandité de Foncière des Murs SCA, Gérant de Foncière, Gérant de SCI Les Mimosas, SCI Kerinou, SCI Prestige Hôtel Marcq en Baroeul, SCI Prestige Hôtel le Chesnay, SCI Prestige Hôtel Frejus

Administrateur de sociétés anonymes belges : Ulysse Belgique SA, Foncière Gand Centre, 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 Brugge Centre, Foncière NO Bruxelles Aéroport, Foncière NO Bruxelles Grand Place, Foncière IGK, Foncière Vielsalm, Foncière Kempense Meren, Sunparks Oosduinkerke, Sunparks de Haan, Foncière Brugge Station, Foncière Bruxelles Sud, Foncière Louvain Centre, Foncière Liege, Foncière Bruxelles Aéroport, Foncière Bruxelles Tour Noire, Foncière Louvain, Foncière Malines, Foncière Bruxelles Gare Centrale, Foncière Namur, Tulipe Holding Belgique, Narcisse Holding Belgique

Administrateur de Office CB 21 (SPPICAV), Beni Stabili Gestioni SpA SGR (société italienne)

Gérant de Foncière Manon SARL, Loire SARL, Sociétés Foncières de Santé – SFS SARL, MEDI 5000 SARL, Murdelux SARL (société luxembourgeoise), B&B Invest Lux 1 SARL (société luxembourgeoise), B&B Invest Lux 2 SARL (société luxembourgeoise), B&B Invest Lux 3 SARL (société luxembourgeoise)

Directeur de Portmurs SA (société portugaise)

(\*): Le 31 janvier 2011, la société a été transformée de société anonyme à directoire et conseil de surveillance en société anonyme à conseil d'administration.

<p><b>Mandats extérieurs au Groupe :</b></p> <p>Administrateur de Financière du Dome SA, Maison des Centraliens SA</p> <p>Représentant permanent de la Financière du Dome, Administrateur de Compagnie Foncière du Dome SA</p> <p>Représentant permanent de la Financière du Dome, membre du Conseil de Surveillance de Dôme Réalisation Assistance Maîtrise d’Ouvrage – Dream SA</p>	<p>Président de Foncière des Murs 2 SAS (fin en 2009), GFR Diversification SAS (fin en 2006)</p> <p>Directeur Général de ADDVIM Crédit Bail Management SAS (fin en 2007)</p> <p>Administrateur de Sunaquapark Oostduinkerke (société anonyme belge – fin en 2010), Beni Stabili SpA – société italienne cotée (fin en 2008)</p> <p>Gérant de Nursinglux SARL (société luxembourgeoise – fin en 2009), Foncière Hattingen (fin en 2007)</p>
<p><b>Mandats échus au cours des cinq derniers exercices :</b></p> <p>Président Directeur Général de Primabail SA (fin en 2009)</p>	<p>Associé-Gérant de Partena SCS (fin en 2007)</p>

**Monsieur Aldo Mazzocco**

Né le 2 septembre 1961 à Harare (ex Salibury) – Zimbabwe (ex Rodhésie)  
Nationalité italienne

Adresse professionnelle : Via Piemonte 38 – 00187 Rome (Italie)

Membre du Directoire

**Biographie :**

Aldo Mazzocco est diplômé en Engineering de l'université de Padoue. Il est titulaire d'un MBA obtenu à l'université Bocconi de Milan. Il occupe actuellement le poste d'Administrateur Délégué de Beni Stabili.

**Mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions :**

Membre du Directoire de Foncière des Régions SA (jusqu'au 31 janvier 2011\*) – société cotée

Administrateur Délégué de Beni Stabili SpA – société cotée italienne

Administrateur de Beni Stabili Gestioni SpA – SGR (société italienne), Beni Stabili Development Milano Greenway SpA (société italienne), Imser Srl (société italienne)

**Mandats extérieurs au Groupe :**

Vice-président de Aspesi (société italienne), Assoimmobiliare (société italienne)

Administrateur de Assonime (société italienne), Bocconi University Advisory Group (société italienne), Venezia Architecture University Advisory Group (société italienne)

**Mandats échus au cours des cinq derniers exercices :**

Administrateur de Sviluppi Turistici SpA (société italienne), Telegono Srl in liquidazione (société italienne)

(\*) : Le 31 janvier 2011, la société a été transformée de société anonyme à directoire et conseil de surveillance en société anonyme à conseil d'administration dont Monsieur Aldo Mazzocco est devenu Directeur Général Délégué.



**Monsieur Stefano Vittori**

Né le 28 novembre 1958 à Rome (Italie)  
Nationalité italienne

Adresse professionnelle : Via Piemonte 38 – 00187 Rome (Italie)

Membre du Directoire



1

**Biographie :**

Stefano Vittori est depuis 2001, Directeur des ressources humaines et des affaires juridiques 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.

**Mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions :**

Membre du Conseil de Surveillance de Foncière des Régions SA (jusqu'au 31 janvier 2011\*) – SIIC cotée

Président de Beni Stabili Retail Srl (société italienne)

Administrateur de Beni Stabili Development Milano Greenway SpA (Italie), Beni Stabili Property Service SpA (société italienne), Imser Srl (société italienne),

Gérant de Voile Rouge Immobilière SAS

**Mandats extérieurs au Groupe :**

Néant

**Mandats échus au cours des cinq derniers exercices :**

Administrateur de Beni Stabili Zero SpA (société italienne), Sviluppo Immobiliari SpA (société italienne), Riqualficazione Grande Distribuzione SpA SIINQ (société italienne), Sport Garden 90 Srl (société italienne), RGD Gestioni Srl (société italienne)

(\*) : Le 31 janvier 2011, la société a été transformée de société anonyme à directoire et conseil de surveillance en société anonyme à conseil d'administration.

## 1.12 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 4. du présent rapport.

### A. ORGANISATION DU GROUPE

Fin 2010, 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 ;
- 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 et les locaux d'activité en France et en

Allemagne, de la société Urbis Park (société non cotée), détentrice de parcs de stationnement.

- Une participation dans l'immobilier résidentiel en France et en Allemagne au travers de la société Foncière Développement Logements (SIIC).

Le groupe Foncière des Régions est ainsi constitué, au 31 décembre 2010, de 318 entités juridiques distinctes dont 144 sociétés dans le secteur tertiaire, 77 sociétés dans les murs d'exploitation, 22 sociétés dans le secteur de la logistique, 55 sociétés dans le secteur du logement, 13 sociétés dans les parcs de stationnement et 7 sociétés de services.

Foncière des Régions dispose d'équipes pour assurer la prise en charge de son développement et la gestion de ses actifs sur l'ensemble du territoire. Chaque société du groupe s'appuie sur une équipe de gestion patrimoniale dédiée.

Cette activité de prestations de services développée au sein du groupe Foncière des Régions se concentre sur la valorisation du patrimoine par :

- des missions d'Asset Management : cette fonction est centrée sur la stratégie immobilière à adopter sur les actifs détenus (cession, rénovations, gestion financière, etc.). Actif par actif, elle consiste à créer de la valeur pour répondre aux attentes des sociétés du groupe en optimisant le couple « rentabilité/risque » ;
- des missions d'Asset Développement : cette fonction consiste à assister les sociétés du groupe dans les opérations de valorisation par développement immobilier des actifs en portefeuille. Cette fonction nécessite des compétences étendues en développement immobilier ;
- des missions de Property Management : il s'agit de la gestion de tous les aspects de la vie immobilière des actifs (quittancement, entretien courant et préventif, etc.). Le Property Management nécessite des compétences étendues en matière de baux, de gestion des charges, de gestion technique, etc.

S'agissant des opérations de développement de grands projets, Foncière des Régions bénéficie d'une équipe dédiée en vue d'assurer l'asset développement sur ce type d'opérations, au travers de sa filiale, la société Foncière des Régions Développement. L'asset management des sociétés produits organisées sous forme de SCA est assuré directement par le personnel dédié des sociétés en commandite.

En termes de gestion locative, le property management de Foncière des Régions, Foncière des Murs et Foncière Europe Logistique (sauf pour la partie allemande et luxembourgeoise de son patrimoine immobilier), est assuré par GFR Property, filiale de Foncière des Régions, plate-forme commune constituée de services centraux et de personnel présent dans des délégations régionales. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2009, la société Foncière Développement Logements gère directement son propre patrimoine.

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

La spécialisation par nature d'actifs des différentes sociétés 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.

## **B. 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 2010 vous donnant les précisions sur les résultats de ces sociétés.

## FONCIÈRE DES RÉGIONS

FILIALES ET PARTICIPATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2010  
(Article L 233-15 du Code de Commerce)

Sociétés ou groupes de sociétés	Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats		Quote part de capital détenu (en%)	Valeur comptable des titres détenus		Prêts et avances consentis par la société et non remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la société	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé	Bénéfice ou perte (-) du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice	Observations
	Capital	résultats		brute	nette						
<b>I. RENSEIGNEMENTS DETAILLÉS</b>											
<b>A. Filiales (50 % au moins du capital détenu par la société)</b>											
<b>1) ACTIVITES IMMOBILIÈRES</b>											
a) Locative											
SAS GFR BLERIOT	37	201	100,00	787	787	7 056		1 001	3 870	934	
SCI ESPLANADE BELVEDERE II	366	1	99,99	451	451			85	31	32	
SCI MAREVILLE	915	513	56,66	820	815			0	11		
SCI RAPHAEL	9	6 149	99,99	8 002	8 002	3 661		3 275	976		
GFR KLEBER	6 001	-3 771	99,99	6 001	4 531	9 460		1 118	2 301		
SCI Omega A	13 606	-745	100,00	14 163	14 163	17 901		2 899	1 581		
SCI Omega C	7 447	3 867	100,00	8 843	8 843	12 009		2 493	1 526		
SCI Toulouse Blagnac (société tuppée dans FDR le 24/08/2010)											150
SCI Ruhl Côte d'azur	2	21 256	100,00	29 584	29 584			2 643	258	3 000	
SCI Le Ponant	15	6 109	100,00	4 162	4 162	2 610		802	481		
32/50 RUE PARMENTIER	8 501	-11 924	99,99	8 501	0	12 798		0	-565		
SAS Quai de Dion Bouton	17 722	4 361	100,00	21 832	21 832			1 833	854	785	
SA Technical	153 307	422 446	100,00	707 881	707 881			115 789	85 400	82 437	
FEL	115 004	273 861	67,09	368 109	270 937			57 889	-3 428		
BENI STABILI	191 574	951 598	50,87	1 136 815	1 006 876			93 648	47 750	19 509	
FDR3	37	-29	100,00	37	0	8			-10 494		
FDR4 (société transmises à l'OPCI CB21 le 28/12/2010)											
FDR7	4	45 562	100,00	45 513	45 513			10 919	3 879	2 197	
Cœur d'Orly Promotion	37		50,00	19	19	43			-1		
SCI ATLANTIS	2		100,00	28 429	28 429			4 792	2 751	2 997	
SCI IMEFA 106 (société tuppée dans FDR le 15/05/2010)											
SCI IMEFA 127	81 788	1 718	100,00	103 476	103 476			7 337	5 431	5 472	
SCI POMPIDOU	500		99,99	500	485	1 470			-15		
SCI 11 PLACE DE L'EUROPE	1		99,90	1	0	5 851			-30		
SCI LANGUEDOC 34	1		100,00	1	0	8 145			-325		
OFFICE CB 21			75,00	247 695	247 695						
b) Externalisation											
GFR EXTERNALISATION	69	48 347	100,00	47 492	47 492	54 874		0	24 976	35 127	
TELIMOB OUEST SARL (sté fusionnée dans TELIMOB PARIS SARL avec effet au 01/01/2010)											6 523
TELIMOB PACA SARL (sté fusionnée dans TELIMOB PARIS SARL avec effet au 01/01/2010)											7 820
TELIMOB EST SARL (sté fusionnée dans TELIMOB PARIS SARL avec effet au 01/01/2010)											3 034

**FILIALES ET PARTICIPATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2010**  
(Article L 233-15 du Code de Commerce)

Sociétés ou groupes de sociétés	Capital	Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats	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
TELIMOB SUD OUEST SARL (sté fusionnée dans TELIMOB PARIS SARL avec effet au 01/01/2010)										4 672	
TELIMOB RHÔNE ALPES SARL (sté fusionnée dans TELIMOB PARIS SARL avec effet au 01/01/2010)										3 858	
TELIMOB NORD SARL (sté fusionnée dans TELIMOB PARIS SARL avec effet au 01/01/2010)										4 883	
FEDERATION SARL AKAMA	16 151 791	11 272 6 774	100,00 50,00	27 411 39 065	27 411 39 065	19 726 6 200		0 919	25 -2 518	21	
c) Marchand de biens SARL GFR RAVINELLE	952	959	99,98	1 733	1 733			0	51	1 500	
d) Crédit Bail SCI Tostel	15	103	100,00	1 063	403			160	86		
<b>2) ACTIVITÉ PARKING</b>											
URBIS PARK (anciennement PARK GFR)	6 450	71 618	59,50	50 145	50 009		18 622	10 327	5 976		
GESPAR	30	0	50,00	56	56	47		46	16	6	
URBIS PARK SERVICES anciennement URBIS PARK (titres cédés le 15/01/2010 à URBIS PARK)											
<b>3) ACTIVITÉ PRESTATIONS</b>											
GFR SERVICES	40	400	100,00	100	100	2 418		0	-543		
FDM GESTION	37	4	100,00	37	37			1 010	290	1 026	
SAS COETLOSQUET	28 613	-8 484	100,00	28 613	26 291	50 000		0	6 162		
FDR2	37	-179	100,00	337	85	7 154			-73		
FDR5	901	-868	100,00	901	0	2 958			-79		
FDR6	451	-379	100,00	451	12	3 379			-73		
FDR8	37	-826	100,00	37	0	1 009		0	-167		
GFR PROPERTY	2 037	3 689	98,18	2 700	2 700			11 384	798		
<b>B. Participation (10 à 50% du capital détenu par la société)</b>											
<b>1) ACTIVITÉS IMMOBILIÈRES</b>											
a) Locative											
SCI ESPLANADE BELVEDERE III	61	76	25,00	28	28			0	-1		
FONCIERE DES MURS SCA	225 756	489 263	25,06	273 571	273 571			151 273	41 577	17 526	
FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENT	662 632	491 763	28,00	331 618	331 618			29 457	57 940	20 358	
Altaréa *			12,06	153 262	135 169					8 842	
TECHNICAL PROPERTY FUND1 *			27,40	20 009	18 454					1 208	
DUY FINANCE *			30,00	137	137						
b) Externalisation											
TELIMOB PARIS SARL (titres apportés le 14/12/2010 à GFR EXTERNALISATION)										1 993	
c) Crédit Bail											
<b>II. RENSEIGNEMENTS GLOBAUX SUR LES AUTRES TITRES</b>											

**FILIALES ET PARTICIPATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2010**  
(Article L 233-15 du Code de Commerce)

Sociétés ou groupes de sociétés	Capital	Réserves et report à nouveau affectation des résultats	Quote part de capital détenu (en%)	Valeur brute des titres détenus	Valeur nette 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
<b>A. Filiales non reprises au paragraphe 1</b>											
a) Filiales Françaises (ensemble)											
b) Filiales Etrangères (ensemble)											
<b>B. Participations non reprises au paragraphe 1</b>											
a) Dans les Sociétés Françaises (comédie/oseo/finantex/MRDIC/FNAIM)*	152	1	0,00	97	97			1 018	423	149	
b) Dans les Sociétés Etrangères					0						
<b>III. RENSEIGNEMENTS GLOBAUX SUR LES TITRES</b>											
<b>A. Filiales I+II</b>											
a) Filiales Françaises (ensemble)	461 913	902 005	3 406 180	4 948 169	2 999	228 777	18 622	236 722	129 420	166 474	
b) Filiales Etrangères (ensemble)	191 574	951 598	511 136	815 100	876	0	0	93 648	47 750	19 509	
<b>B. Participations I+II</b>											
a) Dans les Sociétés Françaises	888 601	981 102	148	778 722	759 074	0	0	181 748	99 938	50 076	
b) Dans les Sociétés Etrangères											

\* : Information non disponible à la date d'arrêté

## C. INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS CROISÉES

Néant.

## D. OPÉRATIONS AVEC LES APPARENTÉS

### 1. Opérations entre Foncière des Régions et ses actionnaires

En date du 1<sup>er</sup> 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 jusqu'au 15 novembre 2010, 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.

La convention a été transférée par voie d'avenant avec effet au 28 décembre 2009 au profit de la société Batipart SAS à l'issue d'une restructuration interne du groupe Batipart.

Cette convention a été résiliée d'un commun accord entre les parties le 15 novembre 2010.

Un montant de 3 370 869,18 € HT a été constaté en charge chez Foncière des Régions pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2010 au 15 novembre 2010.

Conformément aux dispositions de l'article L225-38 du Code de commerce, cette convention est visée dans le rapport spécial des Commissaires aux comptes.

### 2. Opérations entre les sociétés du Groupe

Foncière des Régions contrôle et/ou anime et gère différentes sociétés organisées par métier 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. Depuis 2009, Foncière des Régions a conclu 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.

## 1.13 OPÉRATIONS POSTÉRIEURES À LA CLÔTURE

### Adoption lors de l'Assemblée Générale de Foncière des Régions du 31 janvier de la nouvelle gouvernance annoncée le 15 novembre 2010

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

Les principales caractéristiques de cette gouvernance sont les suivantes :

- Adoption du régime de société à Conseil d'Administration
- Dissociation des fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général, revenant respectivement à Jean Laurent et Christophe Kullmann.
- Resserrement du Conseil d'Administration à dix membres
- Renforcement du poids des administrateurs indépendants, qui représentent désormais 40% du Conseil d'Administration. Le Conseil est ainsi composé :
  - Jean Laurent \*
  - ACM Vie représentée par Catherine Allonas Barthe

- Aterno représentée par Romolo Bardin
- Jean-Luc Biamonti \*
- GMF Vie représentée par Lionel Calvez
- Bertrand de Feydeau \*
- Leonardo Del Vecchio
- Sergio Erede
- Predica représentée par Jérôme Grivet
- Pierre Vaquier \*
- Nomination d'un censeur, Nicolas Ruggieri

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

Enfin, le Conseil d'Administration a procédé aux nominations d'Olivier Estève et d'Aldo Mazzocco aux postes de Directeurs Généraux Délégués, et de Yan Perchet comme Conseiller du Président.

\* *Administrateurs indépendants*

Nous vous présentons ci-après la liste des mandats exercés par les mandataires sociaux qui n'étaient pas en fonction au 31 décembre 2010.

**ATERO Sàrl**

26/b Boulevard Royal, L2449 Luxembourg  
RCS Luxembourg B 122.254

Administrateur

**Mandats exercés au sein du Groupe Foncière des Régions**

Administrateur de Foncière des Régions SA (depuis le 31/01/2011) – SIIC cotée

**Mandats extérieurs au Groupe**

Néant

**Mandats échus au cours des 5 derniers exercices**

Néant

**Monsieur Jean Biamonti**

Né le 17 août 1953 à Monaco

Nationalité monégasque

Adresse professionnelle : 29 Pembroke Gardens - London W8 6HU - United Kingdom

Administrateur

Membre du Comité d'Audit

Membre du Comité des Rémunérations et des Nominations



**Biographie :**

Titulaire d'un MBA à l'Université de Columbia et diplômé de l'ESSEC, Jean-Luc Biamonti est ancien banquier d'affaires, notamment chez Goldman Sachs où il a été successivement coresponsable de l'activité française puis à compter de 2003, responsable au niveau européen du secteur Consumer & Retail. Après avoir quitté le partnership de Goldman Sachs en 2008, il développe une activité d'investissement auprès de sociétés moyennes dans des secteurs tels que les médias, les jeux en ligne, l'énergie, l'internet et l'hôtellerie.

**Mandats exercés au sein du Groupe Foncière des Régions**

Administrateur de Foncière des Régions SA (depuis le 31/01/2011) – SIIC cotée

**Mandats extérieurs au Groupe**

Président du Conseil d'administration de Société des Bains de Mer

Membre du Comité d'administration de SAS Betclit Everest Group

**Mandats échus au cours des 5 derniers exercices**

Néant

**Monsieur Lionel Calvez**

Né le 13 juillet 1972 à Quimper

Nationalité française

Adresse professionnelle : Chauray - 79036 Niort cedex 9

Représentant permanent de la société GMF Vie, Administrateur

Membre du Comité Stratégique et des Investissements (sans voix délibérative)

Membre du Comité d'Audit

**Biographie :**

Lionel Calvez est titulaire depuis juin 1995 d'un diplôme d'actuariat délivré par l'Euro-Institut d'Actuariat (EURIA). Après une première expérience au sein d'une compagnie d'assurance vie (MUTAVIE, filiale du Groupe MACIF), il a rejoint MAAF Vie, filiale d'assurance vie du Groupe MAAF Assurances en septembre 2000 en tant que Responsable d'Etudes Actif-Passif et Rentabilité ; puis fin 2002, il a pris en charge le Service Actuariat et Systèmes d'information de cette filiale du Groupe. Depuis fin 2006, il dirige la Direction Stratégie Financière du Groupe MAAF Assurances.

**Mandats exercés au sein du Groupe Foncière des Régions**

Représentant permanent de GMF Vie, Administrateur de Foncière des Régions (depuis le 31/01/2011) – SIIC cotée

Représentant permanent de GMF Vie, Membre du Conseil de Surveillance de Foncière des Régions (depuis le 12/01/2011 jusqu'au 31/01/2011) – SIIC cotée

**Mandats extérieurs au Groupe**

Membre du Directoire de MAAF Vie SA

Président Directeur Général de CCL SA

Représentant permanent de COVEA Finance, Administrateur de APJ SA

Représentant permanent de GMF Assurances, Administrateur de Boissy Finance SA

Représentant permanent de MAAF Assurances SA au sein de Gestepargne Investissement Services SA

Représentant permanent de MAAF Assurances SA, membre du Conseil de Surveillance de OFIVALMO Partenaires SA, EFFI INVEST 1 SCA, GIMAR Finances SCA

Représentant permanent de MAAF Assurances SA, membre du Comité stratégique d'Appellations SAS

Représentant permanent de MAAF Vie, Membre du Comité de Surveillance de COVEA Finance SAS

Représentant permanent de MAAF Assurances SA, Président de Chauray Valeurs SAS

Membre du Conseil de Surveillance de MAAF Participatif (FCPE)

Président de Dauphin Liège SAS

**Mandats échus au cours des 5 derniers exercices**

Administrateur de Pastel et Associés (fin 10/11/2008), MA SICAV (fin 20/03/2009), UCAR SA (fin 01/09/2010)

Membre du Comité de Surveillance de ADERI (Association – fin 20/10/2010)



**Monsieur Jérôme Grivet**

Né le 26 mars 1962 à Londres

Nationalité française

Adresse professionnelle : 128/130 Boulevard Raspail - 75017 Paris

Représentant permanent de la société Predica, administrateur

Membre du Comité Stratégique et des Investissements

Membre du Comité des Rémunérations et des Nominations



1

**Biographie :**

Diplômé de l'ESSEC, de Sciences-Po, et de l'ENA, Jérôme Grivet a mené la première partie de sa carrière dans l'administration (Inspection générale des finances, conseiller auprès du Premier ministre pour les affaires européennes) avant de rejoindre le Crédit Lyonnais en 1998 d'abord comme Directeur financier des activités de banque de détail en France, puis comme Directeur de la stratégie. Depuis 2007, il exerce la fonction de Directeur Général Délégué au sein de Calyon et de membre du comité exécutif (depuis 2004). Fin 2010, il est nommé Directeur Général de Predica ainsi que Directeur Général de Crédit Agricole Assurances.

**Mandats exercés au sein du Groupe Foncière des Régions**

Représentant permanent de Predica, Administrateur de Foncière des Régions SA (depuis le 31/01/2011) – SIIC cotée

**Mandats extérieurs au Groupe**

Administrateur, Président du Conseil d'administration d'AXERIA SA

Membre du Comité Exécutif de Crédit Agricole SA

Directeur Général de Crédit Agricole Assurances SA, Predica SA

Administrateur de Caagis SAS, LCL Obligation Euro SICAV, Pacifica SA

Représentant permanent de Predica, administrateur de Cape SA, La Médicale de France SA

Représentant permanent de Predica, censeur de SIPAREX Associes SA

**Mandats échus au cours des 5 derniers exercices**

Administrateur de CA Cheuvreux SA, Cedicam GIE

Directeur Général Délégué, membre du Comité Exécutif de CALYON SA

Managing Director de Credit Lyonnais Securities Asia CLSA BV (Hong Kong), Sticing CLSA Foundation (fondation)

Représentant permanent de CALYON, Administrateur de FLETIREC SA

Président Directeur Général, Administrateur de MESCAS SA

Administrateur de Newedge Group SA, Trilion SICAV, Union De Banques Arabes et Françaises – UBAF SA

Président de SNGI SA (fin en 2008)

## 1.14 PERSPECTIVES

### Perspectives : 1 Md€ de pipeline adapté aux besoins des grands comptes

Malgré les cessions importantes de 2009 et 2010, Foncière des Régions anticipe une stabilité de son résultat net récurrent pour 2011.

Disposant d'une nouvelle gouvernance adoptée lors de l'Assemblée Générale du 31 janvier 2011, d'une

structure financière renforcée et d'un pipeline de plus d'1 Md€ de projets immobiliers, Foncière des Régions est bien positionnée pour aborder 2011. Dans un contexte de redémarrage du marché des bureaux, le groupe est en mesure d'offrir des solutions immobilières complètes aux grandes entreprises.

## 1.15 RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LE TEXTE DES PROJETS DE RÉSOLUTIONS PRÉSENTÉS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 6 MAI 2011

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons convoqués en Assemblée Générale Mixte à l'effet de vous soumettre 21 projets de résolutions. Ce rapport a pour objectif de vous commenter ces projets, dont le texte complet vous est communiqué par ailleurs.

### 1. Approbation des comptes annuels et dividende (1<sup>ère</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> résolutions)

Les projets des **1<sup>ère</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> résolutions** relatifs à l'approbation des comptes annuels, à l'affectation du résultat et à la distribution d'un dividende sont présentés dans le rapport de gestion du Conseil d'Administration, inséré dans le Document de Référence de la Société qui sera déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers et sera mis à votre disposition dans les conditions légales et réglementaires.

### 2. Approbation des engagements visés aux articles L.225-38, L. 225-86, L. 225-90-1 et L. 225-42-1 du Code de commerce (4<sup>ème</sup>, 5<sup>ème</sup> et 6<sup>ème</sup> résolutions)

La **4<sup>ème</sup> résolution** que nous vous proposons vise l'approbation (i) du rapport spécial des Commissaires aux comptes relatif aux conventions visées par l'article L.225-38 du Code de commerce, ainsi que (ii) des conventions conclues ou exécutées par la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2010. Pour plus d'information, nous vous invitons à consulter le Rapport des Commissaires aux comptes relatifs aux conventions réglementées, situé dans la partie 3 du présent Document de Référence intitulée « Renseignements financiers ».

Les **5<sup>ème</sup> et 6<sup>ème</sup> résolutions** que nous vous proposons s'inscrivent dans le cadre de l'approbation des engagements conditionnels pris par Foncière des

Régions au bénéfice de Monsieur Christophe Kullmann en sa qualité antérieure de Président du Directoire ainsi qu'en sa qualité actuelle de Directeur Général de la Société, et correspondant à des indemnités qui pourraient lui être versées en cas de cessation de ses fonctions à la suite d'un départ contraint lié à un changement de stratégie ou de contrôle au sens des dispositions des II et III de l'article L.233-16 du Code de commerce.

Les modalités de versement de cette indemnité seraient les suivantes :

- montant équivalent à 12 mois de rémunération globale + 1 mois par année d'ancienneté, plafonné à 24 mois, montant en ligne avec les recommandations de l'AFEP – MEDEF.
- soumise aux critères de performances cumulatifs suivants :
  - croissance de l'ANR sur la durée du mandat en cours au moment de la cessation de fonctions ;
  - atteinte des bonus cibles sur au moins 2 des 4 derniers exercices précédant la cessation de fonctions, les critères d'attribution du bonus cible étant eux-mêmes chaque année revus par le Comité des rémunérations, assis sur des critères opérationnels liés à la mise en œuvre du budget et approuvés par le Conseil.

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

Le montant et les conditions d'octroi de ces indemnités ont fait l'objet de communiqués en date des 17 août 2010 et 4 février 2011.

### 3. Autorisation d'un programme de rachat d'actions (7<sup>ème</sup> résolution)

Au titre de la **7<sup>ème</sup> résolution**, il vous est proposé d'autoriser un programme de rachat d'actions. Les caractéristiques principales de ce programme seraient les suivantes :

- le nombre d'actions rachetées ne pourrait pas dépasser 10% du capital social de la Société (à quelque moment que ce soit, ce pourcentage s'appliquant à un capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement à la présente assemblée) ;
- le prix d'achat ne pourrait pas être supérieur à 100 € par action (hors frais d'acquisition) ;
- le montant maximum des fonds destinés au programme de rachat s'élèverait à 150 000 000 € ;
- la mise en œuvre de ce programme pourrait survenir en période d'offre publique.

Il est précisé qu'un montant maximum de 5% des actions composant le capital de la Société pourra être affecté en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure en paiement ou en échange dans le cadre d'une opération de fusion, scission ou apport.

Ces opérations d'achat, de cession, d'échange ou de transfert pourront être effectuées par tous moyens, c'est-à-dire sur le marché ou de gré à gré, y compris par acquisition ou cession de blocs, ou encore par le recours à des instruments financiers, notamment des instruments financiers dérivés négociés sur un marché réglementé ou de gré à gré, tels des options d'achat ou de vente ou de toutes combinaisons de celles-ci, ou par le recours à des bons. Les utilisations éventuelles de ce programme de rachat d'actions sont précisées dans la résolution et se résument à :

- l'attribution d'actions aux mandataires sociaux ou aux salariés de la Société et/ou des sociétés de son groupe dans le cadre (i) de la participation aux fruits de l'expansion de l'entreprise, (ii) du régime des options de souscription ou d'achat d'actions, (iii) du régime de l'attribution gratuite d'actions et (iv) de tout plan d'épargne salariale ;
- la remise des actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant droit, immédiatement ou à terme, par remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière à l'attribution d'actions de la Société ;
- la conservation des actions et leur remise ultérieure en paiement ou en échange dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe, fusion, scission ou apport ;

- l'annulation totale ou partielle des actions par voie de réduction du capital social ;
- l'animation d'un contrat de liquidité conclu avec un prestataire de services d'investissement intervenant en toute indépendance ;
- et toute autre pratique qui viendrait à être reconnue par la loi ou l'Autorité des marchés financiers ou tout autre objectif qui permettrait de bénéficier de la présomption de légitimité irrefragable tel que prévu par la directive 2003/6/CE.

Toutes ces utilisations se feraient dans les conditions et selon les modalités fixées par la réglementation et les pratiques de marché reconnues et conformes à une charte de déontologie reconnue par l'Autorité des marchés financiers.

Cette autorisation serait donnée au Conseil d'Administration pour une période de 18 mois à compter de la présente assemblée et met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à l'autorisation donnée par les assemblées générales mixtes des 28 mai 2010 et 31 janvier 2011.

### 4. Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'augmenter le capital social par incorporation de réserves, bénéfices ou primes (8<sup>ème</sup> résolution)

Vous serez amenés, au titre de la **8<sup>ème</sup> résolution**, à vous prononcer sur l'autorisation à donner au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation 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 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 maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement et/ou à terme, ne pourra excéder 20 000 000 €. 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.

Cette délégation met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par les assemblées générales mixtes des 28 mai 2010 et 31 janvier 2011.

### **5. Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires (9<sup>ème</sup> résolution)**

Il vous est proposé, au titre de la **9<sup>ème</sup> résolution**, de déléguer au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, la compétence pour procéder, en une ou plusieurs fois, en France ou à l'étranger, et sur ses seules décisions, à l'émission d'actions de la Société et/ou de valeurs mobilières (y compris des bons de souscription d'actions nouvelles) donnant accès immédiatement ou à terme au capital, émises à titre gratuit ou onéreux, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, à souscrire soit en espèce, soit par compensation avec des créances sur la Société.

Le Conseil d'Administration 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 Conseil d'Administration 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 50 000 000 €. 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 750 000 000 €.

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

Cette délégation met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par les assemblées générales mixtes des 28 mai 2010 et 31 janvier 2011.

### **6. Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre, par voie d'offres au public, des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires (10<sup>ème</sup> résolution)**

Vous serez également amenés à vous prononcer, dans le cadre de la **10<sup>ème</sup> résolution**, sur la délégation à donner au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, à l'effet de procéder à l'émission, par voie d'offres au public, en France ou à l'étranger, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, de valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès par tous moyens à terme, au

capital de la Société, par souscription, conversion, échange, remboursement, présentation d'un bon ou de toute autre manière, à souscrire soit en espèce, soit par compensation avec des créances sur la Société.

Sont expressément exclues de la présente délégation de compétence les émissions de valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions de préférence.

Cette délégation serait d'une durée de 26 mois.

Le montant nominal de l'ensemble des titres de créances émis ne pourra excéder 750 000 000 €.

Le montant nominal maximum des augmentations de capital de la Société susceptibles d'être réalisées à terme, en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder 25 000 000 €, montant nominal maximal de l'ensemble des augmentations de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription.

Le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès au capital susceptibles d'être émises sera tel que la somme perçue immédiatement par la Société, majorée le cas échéant de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par elle, devra être pour chaque action émise en conséquence de l'émission de ces autres valeurs mobilières, au moins égale au prix minimum prévu par les dispositions législatives et réglementaires applicables au moment où il sera fait usage de la présente délégation.

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

### **7. Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à des augmentations de capital réservées aux salariés de la Société et aux sociétés du Groupe Foncière des Régions adhérant à un plan d'épargne Groupe (11<sup>ème</sup> résolution)**

Il vous sera demandé, au titre de la **11<sup>ème</sup> résolution**, d'autoriser le Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, à procéder, à l'émission en une ou plusieurs fois et sur ses seules décisions, d'actions et/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 de la Société et des sociétés et groupement d'intérêt économique liés à la Société.

Ce montant serait indépendant de toute autre délégation autorisée par l'assemblée générale.

Le prix de souscription des actions et la décote offerte seront fixés par le Conseil d'Administration 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, étant précisé que le Conseil d'Administration pourra également substituer tout ou partie de la décote par l'attribution d'actions ou d'autres titres.

Le Conseil d'Administration pourra également prévoir l'attribution, à titre gratuit, d'actions ou d'autres titres donnant accès au capital de la Société, étant entendu que l'avantage total résultant de cette attribution au titre de l'abondement, ou le cas échéant, de la décote sur le prix de souscription ne pourra pas excéder les limites légales ou réglementaires et que les actionnaires renoncent à tout droit aux actions ou autres titres donnant accès au capital qui serait émis en vertu de la présente résolution.

Il vous sera demandé de renoncer expressément à votre droit préférentiel de souscription aux actions nouvelles ou aux valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société.

Cette délégation 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.

Cette délégation met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par les assemblées générales mixtes des 28 mai 2010 et 31 janvier 2011.

#### **8. Autorisation au Conseil d'Administration à l'effet de réduire le capital social de la Société par voie d'annulation d'action (12<sup>ème</sup> résolution)**

Corrélativement à l'autorisation donnée à la Société d'opérer sur ses propres titres dans le cadre du programme de rachat d'actions autorisé par la 7<sup>ème</sup> résolution, il vous est proposé, au titre de la 12<sup>ème</sup> résolution, d'autoriser le Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, pour une période de 18 mois à compter de la présente assemblée, en une ou plusieurs fois, sur ses seules délibérations et aux époques qu'il appréciera, à annuler les actions acquises par la Société dans le cadre de l'autorisation du programme de rachat d'actions de la Société présentée à la septième résolution, ou toute résolution ayant le même objet et la même base légale, dans la limite de 10% du capital social par périodes de 24 mois.

En conséquence, vous serez amenés à autoriser le Conseil d'Administration à réduire corrélativement le capital social.

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

Cette autorisation met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par les assemblées générales mixtes des 28 mai 2010 et 31 janvier 2011.

#### **9. Autorisation au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à des attributions gratuites d'actions existantes ou à émettre au profit des salariés et/ou mandataires sociaux de la Société et des sociétés qui lui sont liées (13<sup>ème</sup> résolution)**

Il vous sera proposé, dans le cadre de la 13<sup>ème</sup> résolution, d'autoriser le Conseil d'Administration avec faculté de subdélégation, à mettre en place un dispositif d'attribution gratuite d'actions ordinaires existantes ou à émettre au profit des membres du personnel salarié (ou certaines catégories d'entre eux) et/ou des mandataires sociaux éligibles (ou certains d'entre eux) tant de la Société, que des sociétés et groupements d'intérêt économique qui lui sont liés.

Il vous sera proposé de décider que le nombre total maximum des actions attribuées gratuitement sera de 0,5% du capital de la Société au jour de la décision de leur attribution par le Conseil d'Administration.

La durée de la période d'acquisition des actions, qui sera déterminée par le Conseil d'Administration, ne pourra pas être inférieure à deux ans ; étant précisé que le transfert des actions n'interviendra qu'à l'issue de cette période d'acquisition. La période de conservation des actions qui sera déterminée par le Conseil d'Administration, ne pourra également être inférieure à 2 ans, à compter de l'attribution définitive des actions. Toutefois, cette obligation de conservation pourra être supprimée par le Conseil d'Administration pour les actions dont la période d'acquisition aura été fixée à une durée d'au moins 4 ans.

À l'expiration de la période d'acquisition, les attributions d'actions gratuites nouvelles émises par la Société donneront lieu à une ou plusieurs augmentations de capital de la Société.

L'attribution gratuite d'actions au profit des mandataires sociaux pourra être soumise en totalité à l'atteinte d'une ou plusieurs conditions de performances fixées par le Conseil d'Administration.

Il vous sera proposé de fixer à 38 mois la durée de l'autorisation consentie au Conseil d'Administration.

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

Cette autorisation met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par les assemblées générales mixtes des 16 mai 2008 et 31 janvier 2011.

## 10. Opération de fusion-absorption des sociétés Akama, SNC Caudron et SNC Cortone par Foncière des Régions (14<sup>ème</sup> à 20<sup>ème</sup> résolutions)

Au titre des **14<sup>ème</sup> à 19<sup>ème</sup> résolutions**, vous serez appelés à vous prononcer sur le projet de fusion-absorption par votre Société de trois de ses filiales dont elle détient directement ou indirectement 100% du capital social.

Il s'agit de :

- la société Akama, société à responsabilité limitée au capital de 790 700 €,
- la société SNC Caudron, société en nom collectif au capital de 40 009 €,
- et de la société SNC Cortone, société en nom collectif au capital de 40 000 €.

Les opérations de fusions simplifiées envisagées dans le cadre des dispositions des articles L.236-11 et suivants du Code de commerce, s'inscrivent dans une démarche de simplification de la structure de détention par Foncière des Régions et d'intégration dans le régime fiscal d'exonération prévu à l'article 208 C du Code général des impôts (SIIC), d'un portefeuille d'immeubles dénommé « Portefeuille Corton », qui regroupe environ 130.000 m<sup>2</sup> de bureaux sur 4 ensembles immobiliers situés à Meudon (92) et Vélizy (78), principalement loués à des sociétés des groupes Thalès et Dassault et actuellement détenus par l'intermédiaire de la société Akama et ses filiales.

### ■ Modalités de l'opération de fusion-absorption de la société Akama par votre Société

Il vous est tout d'abord proposé (**14<sup>ème</sup> et 15<sup>ème</sup> résolutions**) de décider la fusion par absorption de la société Akama par la Société, au titre de laquelle la société Akama apporterait à la Société l'intégralité des éléments d'actif et de passif constituant son patrimoine, dont la valeur nette est évaluée à 25.391.149,66 €, aux termes du projet de traité de fusion établi par acte sous seing privé en date du 1<sup>er</sup> avril 2011.

Nous vous rappelons qu'aux termes de ce premier projet de traité, la fusion est soumise aux conditions suspensives suivantes :

- (i) l'approbation par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société du projet de traité de fusion et des apports stipulés audit traité de fusion ;
- (ii) la mainlevée par Deutsche Pfandbriefbank Aktiengesellschaft du nantissement portant sur les parts sociales de la société Akama qui lui a été

consenti conformément aux dispositions de la convention de crédit conclue notamment le 29 juin 2006.

La Société étant propriétaire de la totalité des parts sociales composant le capital de la société Akama depuis la date de dépôt au greffe du tribunal de commerce de Paris et du tribunal d'instance de Metz du projet de fusion, il n'y aura pas lieu d'augmenter le capital de la Société en rémunération de l'apport-fusion de la société Akama, ni de procéder à l'échange de parts sociales de la société Akama contre des actions de la Société, ni de déterminer un rapport d'échange.

### ■ Modalités de l'opération de fusion-absorption de la société SNC Caudron par votre Société

Il vous est ensuite proposé (**16<sup>ème</sup> et 17<sup>ème</sup> résolutions**) de décider la fusion par absorption de la société SNC Caudron par la Société, au titre de laquelle la société SNC Caudron apporterait à la Société l'intégralité des éléments d'actif et de passif constituant son patrimoine, dont la valeur nette est évaluée à 18.535.209,99 €, aux termes du projet de traité de fusion établi par acte sous seing privé en date du 1<sup>er</sup> avril 2011.

Nous vous rappelons qu'aux termes de ce deuxième projet de traité, la fusion est soumise aux conditions suspensives suivantes :

- (i) l'approbation par l'assemblée générale extraordinaire de Foncière des Régions de la fusion et des apports stipulés au traité de fusion signé le 1<sup>er</sup> avril 2011 entre Foncière des Régions et la société Akama susvisée ;
- (ii) l'agrément de Foncière des Régions en qualité de nouvel associé de la société SNC Caudron ;
- (iii) l'approbation par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de Foncière des Régions de la fusion et des apports stipulés au deuxième projet de traité ;
- (iv) l'approbation par l'associé unique de la société SNC Caudron de la fusion et des apports stipulés aux termes du deuxième projet de traité ; et
- (v) la mainlevée par Deutsche Pfandbriefbank Aktiengesellschaft du nantissement portant sur les parts sociales de la société SNC Caudron qui lui a été consenti conformément aux dispositions de la convention de crédit conclue le 29 juin 2006.

La Société devenant propriétaire de la totalité des parts sociales composant le capital de la société SNC Caudron, il n'y aura pas lieu d'augmenter le capital de la Société en rémunération de l'apport-fusion de la société SNC Caudron, ni de procéder à l'échange de parts

sociales de la société SNC Caudron contre des actions de la Société, ni de déterminer un rapport d'échange.

#### ■ Modalités de l'opération de fusion-absorption de la société SNC Cortone par votre Société

Il vous est enfin proposé (**18<sup>ème</sup> et 19<sup>ème</sup> résolutions**) de décider la fusion par absorption de la société SNC Cortone par la Société, au titre de laquelle la société SNC Cortone apporterait à la Société l'intégralité des éléments d'actif et de passif constituant son patrimoine, dont la valeur nette est évaluée à 20.775.818,17 €, aux termes du projet de traité de fusion établi par acte sous seing privé en date du 1<sup>er</sup> avril 2011.

Nous vous rappelons qu'aux termes de ce troisième projet de traité, la fusion est soumise aux conditions suspensives identiques à celles indiquées ci-dessus pour la fusion de la société SNC Caudron. :

La Société devenant propriétaire de la totalité des parts sociales composant le capital de la société SNC Cortone, il n'y aura pas lieu d'augmenter le capital de la Société en rémunération de l'apport-fusion de la société SNC Cortone, ni de procéder à l'échange de parts sociales de la société SNC Cortone contre des actions de la Société, ni de déterminer un rapport d'échange.

Les opérations de fusion-absorption susvisées deviendraient définitives à l'issue de l'assemblée générale extraordinaire à laquelle vous êtes aujourd'hui

convoqués, après constatation de la réalisation des conditions suspensives. Les sociétés Akama, SNC Caudron et SNC Cortone seraient ainsi dissoutes de plein droit à l'issue de cette même assemblée.

#### ■ Pouvoirs au Directeur Général au titre des fusions-absorptions des sociétés Akama, SNC Caudron et SNC Cortone par Foncière des Régions

Au titre de la **20<sup>ème</sup> résolution**, nous vous proposons par ailleurs, en tant que de besoin, de donner tous pouvoirs au Directeur Général, avec faculté de subdélégation, à l'effet de mettre en œuvre l'ensemble des formalités et démarches nécessaires au titre des fusions-absorptions susvisées.

#### 11. Pouvoirs pour formalités (21<sup>ème</sup> résolution)

La **21<sup>ème</sup> résolution** est une résolution usuelle qui concerne la délivrance des pouvoirs nécessaires à l'accomplissement des publications et des formalités légales liées à la tenue de l'assemblée.

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

Le Conseil d'Administration





## 2. DÉVELOPPEMENT DURABLE

<b>2.1</b>	<b>VISION &amp; STRATÉGIE</b>	142
2.1.1	MESSAGE DU DIRECTEUR GÉNÉRAL	142
2.1.2	FONCIÈRE DES RÉGIONS : UNE FONCIÈRE LEADER ET ENGAGÉE	143
2.1.3	UNE DÉMARCHE DÉVELOPPEMENT DURABLE GLOBALE	144
<b>2.2</b>	<b>OUVERTURE, TRANSPARENCE ET EXEMPLARITÉ DE LA GOUVERNANCE</b>	147
2.2.1	UNE NOUVELLE GOUVERNANCE	147
2.2.2	COMPORTEMENT RESPONSABLE ET VIGILANT AU SEIN DE LA SOCIÉTÉ	148
<b>2.3</b>	<b>RÉDUIRE LES IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX ET VALORISER LE PATRIMOINE</b>	149
2.3.1	CONNAÎTRE LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE DU PARC IMMOBILIER	150
2.3.2	AMÉLIORER LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET RÉDUIRE L'EMPREINTE CARBONE DU PATRIMOINE	153
2.3.3	AGIR AVEC LES PARTIES PRENANTES	156
2.3.4	MAÎTRISER LES RISQUES ENVIRONNEMENTAUX ET SANITAIRES	157
2.3.5	RÉDUIRE LES IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX	158
<b>2.4</b>	<b>CONDUIRE UNE GESTION DYNAMIQUE DES RESSOURCES HUMAINES</b>	159
2.4.1	PORTRAIT DES EFFECTIFS	160
2.4.2	GESTION DES CARRIÈRES ET DÉVELOPPEMENT DES COMPÉTENCES	161
2.4.3	DIVERSITÉ ET ÉGALITÉ DES CHANCES	163
2.4.4	PARTAGER LES PERFORMANCES DE L'ENTREPRISE	163
<b>2.5</b>	<b>FONCIÈRE DES RÉGIONS AU CŒUR DE LA CITÉ</b>	165
2.5.1	UN PATRIMOINE À L'IMAGE DE LA VILLE DURABLE	165
2.5.2	PARTICIPER À LA VIE DE LA CITÉ	165
2.5.3	ENCOURAGER LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE LOCAL	167
2.5.4	AGIR POUR UNE MEILLEURE QUALITÉ DE VILLE	167
<b>2.6</b>	<b>SUIVRE ET MESURER LA PERFORMANCE</b>	168
2.6.1	UNE MÉTHODOLOGIE DE REPORTING CLAIRE ET TRANSPARENTE	168
2.6.2	MESURER LA PERFORMANCE AVEC DES INDICATEURS PERTINENTS	169
2.6.3	TABLEAU DE CORRESPONDANCE NRE ET GRI	172

## 2.1 VISION & STRATÉGIE

### 2.1.1 MESSAGE DU DIRECTEUR GÉNÉRAL

En quelques années le développement durable a pris une place centrale dans notre stratégie.

La préservation de l'environnement et la lutte contre le changement climatique sont des enjeux primordiaux pour les industries du bâtiment et de l'immobilier puisqu'en France notre secteur représente 43% des consommations d'énergies et un quart des émissions de CO<sub>2</sub>. L'immobilier constitue donc de fait l'une des préoccupations majeures du Grenelle et a suscité l'organisation du « Plan Bâtiment », présidé par Maître Philippe Pelletier.

Depuis 2009, Foncière des Régions participe activement à ce dispositif et a notamment soutenu la création de « l'annexe verte » qui établit une stratégie environnementale commune propriétaire-locataire et s'inscrit dans la perspective des Comités de Partenariat déjà en place auprès de nos locataires. En 2010, nous avons signé nos premières annexes vertes pour des immeubles de bureaux et en avons signés soixante et onze pour des murs d'exploitation depuis le début de l'année 2011.

S'agissant des immeubles neufs, nos nouvelles constructions de bureaux seront exemplaires, certifiées HQE et/ou BREEAM et labellisées BBC, en anticipant le cadre réglementaire en cours de définition (Réglementation Thermique 2012) comme c'est le cas pour le siège d'Eiffage Construction à Vélizy. Nous expérimentons par ailleurs de nouvelles approches, telles que l'Analyse de Cycle de Vie réalisée avec le CSTB dans le cadre du programme de Metz Amphithéâtre, dont la première pierre a été posée le 14 décembre 2010.

Depuis 2008, nous avons mis en place un suivi approfondi des performances énergétiques (consommations et émissions de CO<sub>2</sub>) et environnementales (consommation d'eau, absence d'amiante, etc) sur notre patrimoine en exploitation. Ce travail, mené en collaboration avec le CSTB, nous a permis de définir un certain nombre d'objectifs pluriannuels.

Sur le parc Bureaux en France, notre ambition est, dès 2015, de détenir 50% d'immeubles « verts » et de diminuer de 25% les consommations d'énergies

Nous avons identifié différents leviers : politique travaux, rénovations d'immeubles, constructions de nouvelles opérations très performantes, rotation du patrimoine... C'est une mutation qui touche tous nos métiers et que nous conduisons dans un souci constant de valorisation du patrimoine et de l'entreprise.

Notre Stratégie Développement Durable couvre également les différents domaines de la Responsabilité Sociale de l'Entreprise (RSE). Nous avons multiplié les initiatives dans les domaines sociaux et sociétaux en 2009 et 2010, avec la signature en 2009 des accords GPEC (Gestion prévisionnelle des emplois et des compétences), Emploi des Seniors et Prévention et Lutte contre le stress, ou, plus récemment en 2010, avec la signature de la Charte de la Diversité.

Enfin, une nouvelle gouvernance a été adoptée par les actionnaires le 31 janvier 2011, avec un Conseil d'Administration dont la composition resserrée (dix administrateurs) donne une part prépondérante aux administrateurs indépendants (40%).

Notre Stratégie Développement Durable est un facteur d'enrichissement mutuel, qui dépasse largement les dimensions immobilières et financières et concourt à une véritable création de « valeur ajoutée verte » qui, même si elle n'est pas encore quantifiable, représente à la fois une plus value pour la valeur de nos actifs immobiliers, mais aussi pour la richesse de nos relations en interne, avec nos clients et fournisseurs.

Cette création de valeur verte représente l'un des plus beaux challenges de notre groupe et l'une des plus belles réalisations que nous ayons à conduire !

*Christophe Kullmann*

*Directeur Général*

## 2.1.2 FONCIÈRE DES RÉGIONS : UNE FONCIÈRE LEADER ET ENGAGÉE

### 2.1.2.1 Présentation du groupe

Forte de dix ans d'expérience et d'expertise, Foncière des Régions est aujourd'hui la première foncière de bureaux en Europe. Spécialiste des partenariats « grands comptes » et des baux longs, elle dispose aujourd'hui d'un patrimoine de 8,6 milliards d'euros loué à de grandes entreprises parmi lesquelles : France Télécom, Thales, Accor, EDF, Dassault Systèmes, Suez Environnement, IBM, Telecom Italia, Tecnimont, etc.

Grâce à cette expertise reconnue, Foncière des Régions a su développer des partenariats locatifs et financiers pérennes et s'est imposée comme un acteur de référence du secteur immobilier.

Elle déploie également avec succès son business model dans d'autres secteurs d'activités comme les murs

d'exploitation et la logistique ; elle est également présente sur le secteur résidentiel en tant qu'actionnaire de Foncière Développement Logements.

#### Chiffres au 31 décembre 2010 :

8,6 Md€ de patrimoine (part du groupe)

521 M€ (part du groupe) de revenus locatifs

327 collaborateurs en France

Dotée d'une culture du partenariat et d'une vision long terme, Foncière des Régions a souhaité s'engager dans une démarche développement durable ambitieuse, où la dimension environnementale occupe une place déterminante et vient compléter les actions sociales et sociétales.

Foncière des Régions possède une stratégie globale et cohérente, adaptée aux enjeux et impacts directs ou indirects liés à son activité immobilière.

### 2.1.2.2 Enjeux et impacts

Les principaux enjeux et impacts des activités du groupe sont présentés dans le tableau suivant :

Enjeux et impacts	Neuf	Existant
	Développements Restructurations Chantiers	Travaux Maintenance Exploitation
<b>Environnement</b>		
Énergie	Consommations d'énergie des bâtiments et process des locataires	
Climat	Émissions de CO <sub>2</sub>	
Sols	Pollution des sols industriels	
Eau	Consommation d'eau locataires (logements, hôtels, restaurants, etc.)	
Déchets	Production et recyclage des déchets (chantiers et activités des locataires)	
<b>Sociétal</b>		
Santé / Sécurité	Amiante, légionelles, plomb, etc.	
Transports	Raccordement aux transports en commun propres	
Accessibilité	Personnes à mobilité réduite	
Locataires	Incitation aux comportements économes des locataires	
Fournisseurs	Achats responsables	
Société civile	Contribution au débat sur la valeur verte dans l'immobilier	
<b>Social</b>		
Compétences	Formation et sensibilisation en interne aux thématiques DD	
Parité	Féminisation des instances dirigeantes	
Intéressement	Motivation et implication des salariés	
<b>Gouvernance</b>		
Transparence	Vis-à-vis des marchés financiers et des parties prenantes	

## 2.1.3 UNE DÉMARCHE DÉVELOPPEMENT DURABLE GLOBALE

### 2.1.3.1 Des moyens adaptés

Le groupe dispose d'une organisation et une équipe 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.

Le dispositif mis en place pour structurer la démarche du groupe se décline à plusieurs échelons.

- Impulsion et animation de la démarche :

La Direction du Développement Durable impulse cette politique au niveau groupe. Elle coordonne les actions issues de la Stratégie de Développement Durable qu'elle propose pour validation au Comité Stratégique Développement Durable.

- Pilotage stratégique :

Le Comité Stratégique prend les décisions structurantes en matière de développement durable. Il adopte les décisions stratégiques et les plans d'actions qui sont déclinés pour chaque métier.

Le Comité Stratégique est composé de : Christophe Kullmann (Directeur Général), Olivier Estève (Directeur Général Délégué), Yan Perchet (Conseiller du Président), Yves Marque (Secrétaire Général), Jean-Eric Fournier (Directeur du Développement Durable).

- Coordination des relais :

Le Comité DDSE (Développement Durable – Sécurité Environnementale), animé par le Directeur du Développement Durable, regroupe les différents relais de chaque activité ; ce Comité DDSE permet de relayer les différentes actions engagées.

- Implication des locataires :

Outre les Comités de Partenariat réguliers que Foncière des Régions a développés avec ses grands locataires, des réunions sont organisées pour mieux coordonner les efforts de Foncière des Régions en vue d'améliorer les performances énergétiques et environnementales du parc. Ces réunions ont débouché sur la création de Comités de Pilotage Développement Durable, dans le cadre de la mise en place des annexes environnementales que l'article 8 de la Loi Grenelle 2 rend obligatoire au 1<sup>er</sup> janvier 2012 pour les baux portant sur des locaux de plus de 2000 m<sup>2</sup>.

L'échange d'informations et les retours d'expériences permettent d'identifier les meilleurs leviers de réduction des consommations de fluides. Ces échanges sont riches et confortent Foncière des Régions et ses filiales dans la volonté d'étendre le dispositif du Comité de Partenariat Développement Durable, sans attendre l'obligation de mettre en place des « annexes vertes ».

### 2.1.3.2 Refonte des procédures pour accompagner le changement

Les hommes, les métiers, les outils évoluent sous l'impulsion des réglementations nouvelles et des actions mises en œuvre. Cette transformation profonde de l'entreprise modifie les processus internes.

Les procédures ont donc fait l'objet d'une refonte afin de prendre en compte la dimension développement durable dans l'exercice des différentes activités, accompagnant ainsi cette mutation et les changements impulsés par le Comité Stratégique Développement Durable.

15 procédures sur les 111 que compte Foncière des Régions et ses filiales font en ce moment l'objet d'une actualisation, partagée avec les équipes concernées et pilotée par la Direction du Développement Durable, en liaison avec la Direction de l'Audit en charge des procédures. Les thématiques concernées portent notamment sur les achats d'immeubles, les travaux, les grands projets,...

Il s'agit généralement d'actualiser une procédure au regard d'une modification de la réglementation comme pour les ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) ou encore les dispositions encadrant le DPE (Diagnostic de Performances Énergétiques).

Cette opération de « verdissement des procédures » sera achevée mi 2011.

### 2.1.3.3 Sensibilisation des collaborateurs : informer pour mobiliser

Dans le cadre de sa démarche globale développement durable, Foncière des Régions mène plusieurs actions de sensibilisation auprès de son personnel. Ces actions, qui touchent l'ensemble des métiers de l'entreprise, sont guidées par les principes de responsabilité et d'exemplarité. L'actualité développement durable est ainsi régulièrement valorisée dans les supports d'information interne Foncière des Régions. Des « Green Meetings », réunions régulières axées sur le partage de l'information et l'expérimentation, proposent aux collaborateurs des rencontres avec des intervenants au savoir-faire reconnu : architectes, organismes de certification, experts faisant part de leurs retours

d'expériences. En 2010, la Direction développement durable a organisé 11 Green Meetings qui ont ainsi réuni quelques 200 personnes sur des sujets tels que la Réglementation Thermique 2012, la certification BREEAM, la biomasse et filière bois, l'Analyse du Cycle de Vie, etc.

L'ensemble des collaborateurs dispose de même d'une veille réglementaire et législative accessible via l'intranet du groupe pour accéder facilement et rapidement à toute l'actualité réglementaire sur les sujets liés au développement durable. Celle-ci est complétée par un « Green Meeting » trimestriel qui fait le point juridique sur les différentes novations en matière d'environnement.

Foncière des Régions privilégie également la promotion des éco-gestes auprès de ses équipes et au sein des immeubles qu'elles occupent. Ceci passe notamment par le tri sélectif, la collecte individuelle de papier et carton dans les bureaux, la collecte des piles et consommables informatiques, l'installation de dispositifs

économiques en énergies (ampoules à économie d'énergie, interrupteurs à détection de présence...) ou encore l'application d'une « politique transports » basée sur l'optimisation des déplacements. Des campagnes d'information sont régulièrement mises en œuvre et déployées pour accompagner ces actions.

### 2.1.3.4 La Stratégie de Développement Durable de Foncière Des Régions

La Stratégie Développement Durable de Foncière des Régions s'inscrit dans le cadre défini par la Stratégie Européenne de Développement Durable et la Stratégie Nationale de Développement Durable (SNDD) dont la France s'est dotée pour la période 2010-2013.

Elle vise le long terme et s'articule autour de quatre axes d'engagements à partir desquels sont déclinés des plans d'actions ; le tableau ci-après en indique les principaux.



#### Les 4 axes de la politique développement durable de foncière des régions

#### Objectifs et réalisations

#### Périmètre de référence

#### Échéance



#### Avancement

### ENVIRONNEMENT ET BÂTIMENT DURABLE


<b>Améliorer la performance énergétique du patrimoine détenu</b>	Obtenir une certification du bâtiment et/ou de l'exploitation (HQE ou BREEAM ou LEED...) et/ou un label énergétique (BBC ou HPE, THPE...)  Objectif : 50% d'actifs verts en 2015	Bureaux	2015	
<b>Généraliser les certifications et labels sur les opérations neuves</b>	Obtenir la certification HQE et/ou BREEAM et/ou LEED pour tout nouveau projet développé à partir de 2010	Bureaux, Murs, Logistique		permanent
<b>Réduire les consommations d'énergies</b>	Étude énergétique et environnementale (cartographie du parc)	Bureaux, Murs, Logistique, Logements	2009 / 2010	
	Réduire de 25% les consommations d'énergies	Bureaux	2015	
<b>Réduire les émissions de gaz à effet de serre</b>	Émission de GES à < 25kg/CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> shon/an en moyenne	Bureaux	2015	
	Émission de GES à < en 36kg/CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> shab/an en moyenne	Logements	2015	
	Mesurer les émissions de CO <sub>2</sub> sur l'ensemble du patrimoine	Logistique	2012	
<b>Assurer un suivi des consommations d'eau</b>	Suivi organisé dans le cadre des Comités de Partenariat DD	Bureaux, Murs	2012	
<b>Assurer un suivi de la gestion des déchets</b>	Suivi organisé dans le cadre des Comités de Partenariat DD	Bureaux, Murs	2015	
<b>Favoriser les transports propres (véhicules électriques, rail, fluvial)</b>	75% des surfaces en Île-de-France sont situées à moins de 25 km de Paris et offrent une solution de transports propre et/ou de report modal	Logistique		permanent
<b>Se conformer à la réglementation environnementale et sanitaire</b>	Maîtriser les risques sanitaires et environnementaux pertinents par activité	Bureaux, Logistique, Logements		permanent
<b>Améliorer l'accessibilité des PMR</b>	État des lieux finalisé en 2011	Bureaux	2011	

Les 4 axes de la politique développement durable de foncière des régions	Objectifs et réalisations	Périmètre de référence	Échéance	Avancement
<b>Mettre en place la signature d'annexes environnementales sur les actifs tertiaires</b>	Premières annexes environnementales signées en 2010 Mise en place de Comités de partenariats DD	Bureaux, Murs, Logistique	2011/2012	
<b>Définir une politique achats durables</b>	Mise en œuvre programmée en 2011	Bureaux, Murs Logistique, Logements	2011	
<b>Participer à des études de R&amp;D</b>	Sujets principaux : Valeur Verte, métrologie-comptage, quartiers durables, ...	Bureaux, Murs Logistique, Logements		permanent


## SOCIAL

<b>Développer une politique de diversité et de parité</b>	Signature de la Charte de la Diversité en 2010 Accord Senior en 2009	Ensemble du personnel	2009 / 2010	
<b>Sensibiliser et former à l'éco-comportement</b>	Communication interne - Green Meetings mensuels Mise en place de dispositifs de tri des déchets en interne	Ensemble du personnel		permanent 
<b>Gérer et valoriser les compétences</b>	Outils de gestion RH : Accord GPEC, Entretien Annuel d'Évaluation et de Développement, People Review, Mobilité interne Plan de formation dynamique Dispositifs Foncière des Régions Découverte et Foncière des Régions Université	Ensemble du personnel		permanent

## SOCIÉTAL

<b>Être force de proposition au sein des associations et des groupes de travail sur la construction durable</b>	Implication dans : Plan Bâtiment Grenelle ; FSIF, AFILOG, France GBC, Association HQE, SB Alliance, Groupes de travail RICS France (Bail Vert et Green Value)	Groupe		permanent
<b>Poursuivre une politique de mécénat axée sur l'architecture et le partage des compétences</b>	AJAP - (Albums des Jeunes Architectes et des Paysagistes) Fondation Palladio Dispositif Lycée expérimental	Groupe		permanent
<b>Réaliser des enquêtes auprès des locataires et/ou utilisateurs pour anticiper leurs besoins</b>	Réalisation de l'étude «les Français et leurs bureaux» avec AOS Studley et TNS Sofres	Groupe	2009 / 2010	

## GOVERNANCE

<b>Être transparent et exemplaire sur le fonctionnement de la gouvernance</b>	Best Practices et recommandations AFEP-MEDEF	Groupe		permanent
<b>Décrire la place des questions ESG au sein du Conseil d'Administration et de la Direction Générale</b>	Les sujets ESG (environnementales, sociales-sociétales et gouvernance) sont portés par Olivier Estève et Yves Marque au sein du Comité de Direction	Groupe		permanent
<b>Lutter contre la corruption</b>	Procédures internes touchant toutes les activités métiers ou fonctions supports, concernant notamment l'anti-fraude et les appels d'offres Dispositifs d'audit et contrôle interne	Groupe		permanent
<b>Formaliser un cadre éthique</b>	Rédaction d'une Charte éthique interne et diffusion à chacun des salariés Lutte anti-blanchiment Charte informatique Guide de Bonnes Pratiques	Groupe	2011	

## 2.2 OUVERTURE, TRANSPARENCE ET EXEMPLARITÉ DE LA GOUVERNANCE

### 2.2.1 UNE NOUVELLE GOUVERNANCE

L'Assemblée Générale réunie le 31 janvier 2011 a validé l'évolution de la gouvernance de la société, inspirée par les principes de bonne gouvernance du Code AFEP-MEDEF pour les sociétés cotées non contrôlées, et a adopté une gouvernance avec Conseil d'Administration en lieu et place d'une structure duale (Conseil de

Surveillance et Directoire). Le Conseil d'Administration, tenu le même jour, a opté pour la dissociation des fonctions de Président du Conseil d'Administration de celles de Directeur Général, et la nomination d'un censeur avec voix consultative.

#### 2.2.1.1 Composition et Fonctionnement des Instances

Thèmes	Conseil d'Administration	Comité Stratégique et des Investissements	Comité d'Audit	Comité des Rémunérations et des Nominations
Membres indépendants/ total	4/10	1/5	3/5	2/4
Président	Administrateur indépendant	-	Administrateur indépendant	Administrateur indépendant
Durée des mandats	4 ans	4 ans	4 ans	4 ans
Part des femmes	10%	20%	-	-
Évaluation du fonctionnement	Annuelle	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Nombre de réunions 2010	7	2	4	2
Taux de présence 2010	78,98%	77,78%	70,83%	75,00%

#### Assemblée Générale du 28 mai 2010

Nombre d'actionnaires représentant nombre d'actions	82 actionnaires représentant 39 852 752 actions
Taux de participation	76,8%
Taux d'approbation des résolutions	95,6%

#### Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire du 31 janvier 2011

Nombre d'actionnaires représentant nombre d'actions	AGO : 639 actionnaires représentant 39 988 654 actions AGE : 641 actionnaires représentant 39 977 824 actions
Taux de participation	72,8%
Taux d'approbation des résolutions	95,8%

### 2.2.1.2 Comité de Direction France

Instance de pilotage opérationnel du groupe, le Comité de Direction France réunit l'ensemble des activités du groupe.

Aux côtés de Christophe Kullmann, Directeur Général, sont aussi présents façon hebdomadaire :

Marjolaine Alquier – Directrice Audit et Contrôle Interne

Thierry Beaudemoulin – Directeur Pôle Résidentiel et Property

Virginie Coindreau – Directrice Ressources Humaines et Administration Générale

Pascal Crambes – Directeur Sourcing et Développement

Olivier Estève – Directeur Bureaux France

Stéphanie La Sala – Directrice Property et Réseau

Philippe Le Trung – Directeur de la Communication & Marchés de capitaux

Yves Marque – Secrétaire Général

Aldo Mazzocco – Directeur Général Délégué de Foncière des Régions et Administrateur Délégué de Beni Stabili

Tugdual Millet – Directeur Financier

Dominique Ozanne – Directeur Délégué Pôle Murs d'exploitation

Yan Perchet – Conseiller du Président

François de la Rochefoucauld – Directeur Pôle Logistique et Locaux d'activités

Dans ce Comité, les thèmes du développement durable sont plus particulièrement portés par Olivier Estève et Yves Marque.

## 2.2.2 COMPORTEMENT RESPONSABLE ET VIGILANT AU SEIN DE LA SOCIÉTÉ

Foncière des Régions et ses filiales ne versent de fonds, ni ne fournissent de service à un aucun parti politique, ni à aucun titulaire de mandat public ou candidat à un tel mandat. Néanmoins, l'entreprise respecte les engagements de ceux de ses collaborateurs qui, en tant que citoyens, participent ou souhaitent participer à la vie publique.

Ces principes de comportement responsable ont donné lieu à différentes initiatives dont certaines sont détaillées ci-après.

### 2.2.2.1 Une charte éthique pour une responsabilité affirmée

Véritable document de référence en matière d'éthique, conçue en 2010, la charte éthique Foncière des Régions s'adresse à tous les collaborateurs de la société et de ses filiales.

Elle définit les principes éthiques que tout collaborateur de Foncière des Régions se doit de mettre en œuvre dans ses pratiques professionnelles et ses comportements vis-à-vis de tous les interlocuteurs. Enfin, la charte éthique décrit la gouvernance de l'éthique, telle que mise en œuvre dans les différents métiers du groupe.

Les quelques principes fondamentaux énoncés par cette charte sont :

- Respect des lois et des règlements
- Respect des personnes (sécurité et santé au travail, prévention des actions discriminatoires, respect des tiers)
- Respect de l'environnement
- Respect des règles concernant le délit d'initié
- Prévention des conflits d'intérêts (liens avec un concurrent, client, fournisseur, respect des règles concernant la corruption)
- Protection des activités de Foncière des Régions (protection de l'information, des biens et des ressources)
- Transparence et intégrité de l'information
- Contrôle interne et audit

### 2.2.2.2 Fraude et corruption

Au regard des constats issus de la cartographie des risques réalisée en décembre 2009, le Comité de Direction a estimé que le risque potentiel de corruption était maîtrisé en occurrence et en montant. Les opérations jugées sensibles, telles que les ventes d'immeubles ou de société, les grands travaux de construction ou rénovation, ou encore les appels d'offres, sont encadrées par des procédures adéquates. Par ailleurs, la séparation entre les opérations d'ordonnancement (la commande) et de lancement (le règlement) réduit le risque de fraude.

La cartographie des risques est un levier efficace permettant :

- d'avoir une vision d'ensemble et hiérarchisée des principaux risques, dépassant les approches fonctionnelles classiques,



- la mise en œuvre et le suivi de plans d'action visant à minimiser les risques majeurs, proportionnés aux enjeux,
- l'amélioration de l'efficacité dans toutes les activités.

Parallèlement, la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne lance régulièrement des missions d'audit interne et vérifie l'application des procédures. Foncière des Régions dispose à plein temps de 5 Auditeurs Internes (trois en France, un en Allemagne et un en Italie).

### 2.2.2.3 Lutte anti-blanchiment

Foncière des Régions et ses filiales ont mis en place en 2010 un dispositif de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme, sous la forme d'une procédure qui recense et décrit les actions à mener par les collaborateurs concernés. Le Directeur de l'Audit et du Contrôle Interne est désigné Responsable « LAB/LFT ». Deux Correspondants et Déclarants Tracfin (le Directeur Juridique groupe et le responsable juridique vie des sociétés) ont été nommés fin 2010.

Ce dispositif repose sur la vigilance dès l'entrée en relation d'affaires et à l'égard des tiers concernés (acquéreurs, vendeurs, locataires ainsi que tous prestataires et fournisseurs de capitaux et de biens et services), pour toutes les opérations envisagées ou réalisées avec ces tiers. Chaque collaborateur applique les diligences prévues sous le contrôle de sa hiérarchie et demande l'agrément des nouveaux tiers selon la procédure décrite en résumé ci dessous :

- Collecte et vérification d'information permettant d'identifier un tiers et/ou une opération dans le but de compléter le Formulaire d'Agrément du nouveau client (phase de connaissance du client dite « KYC » (Know Your Customer)) ;
- En cas de difficulté dans le renseignement du Formulaire d'Agrément ou de doute sur les informations collectées, établissement d'une Déclaration de Doute Interne transmise aux Correspondants et Déclarants Tracfin ;
- Examen de la Déclaration de Doute Interne par les Correspondants et Déclarants Tracfin, qui statuent sur la levée ou non du doute ;
- Si le doute n'est pas levé, les Correspondants et Déclarants Tracfin transmettent une Déclaration de Soupçon à Tracfin ;
- Conservation et archivage des dossiers (Formulaire d'Agrément, Déclaration Interne de Doute,

Déclaration de Soupçon, etc) tout au long de la relation d'affaires puis pendant cinq ans à compter de la clôture de la relation.

En application de cette procédure, l'entrée en relation doit être interrompue pour tout tiers refusant de fournir les pièces obligatoires et/ou les renseignements permettant d'avoir une connaissance suffisante de son identité, de son activité et de ses objectifs, ou lorsque l'ayant droit économique ne semble pas agir pour son propre compte.

La mise en place du dispositif LAB est soutenue par une campagne de formation des collaborateurs au moyen d'un support de formation dédié préparé par la Direction Juridique, laquelle concourt à l'adaptation constante du dispositif.

2

## 2.3 RÉDUIRE LES IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX ET VALORISER LE PATRIMOINE

Le secteur du bâtiment représente environ 43% des consommations d'énergies en France et 25% des émissions de CO<sub>2</sub>. Le Grenelle Environnement avait fixé un objectif de réduction de la consommation énergétique du bâti existant de 38% d'ici 2020, objectif consacré par la Loi Grenelle I du 3 août 2009.

La loi Grenelle II, du 12 juillet 2010, fait référence à la Réglementation Thermique 2012 (RT 2012). Le Décret du 26 octobre dernier et l'Arrêté publié le même jour fixent un plafond de consommation de 50 kWhep/m<sup>2</sup>/an pour les constructions neuves. Ce seuil de consommation est modulé en fonction de trois coefficients (zone géographique, altitude et nature de l'occupation).

La RT 2012 sera applicable à tous les permis de construire déposés :

- à partir du 28 octobre 2011 pour les bâtiments neufs du secteur tertiaire, public et les bâtiments à usage d'habitation construits en zone ANRU,
- à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2013 pour tous les autres types de bâtiments neufs, notamment les logements individuels et collectifs.

Dans ce contexte, la stratégie de Foncière des Régions consiste à améliorer la performance énergétique, réduire l'empreinte carbone et maîtriser les risques sanitaires et environnementaux de son patrimoine.

## 2.3.1 CONNAÎTRE LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE DU PARC IMMOBILIER

### 2.3.1.1 Un état des lieux complet du parc en 2008

Pour aider à l'arbitrage dans sa politique de travaux, Foncière des Régions a réalisé, avec le concours du CSTB et d'Ernst & Young, une cartographie de la performance énergétique et environnementale de son patrimoine. Ce travail, réalisé en 2009 sur les données

2006-2007-2008, a permis de caractériser le parc et d'identifier les meilleurs leviers d'amélioration de ses performances.

Cette cartographie, portant sur les portefeuilles Bureaux, Murs d'exploitation, Logistique et Logements (France et Allemagne), couvre environ 85% de la surface du parc et 86% de sa valeur. Des familles d'actifs homogènes ont été identifiées, ce qui a permis d'étudier onze portefeuilles d'actifs (Accor, Courtepaille, Quick, EDF, France Télécom, autres bureaux, logistique, messagerie, activité, logements en France et logements en Allemagne) à partir d'un échantillon d'actifs représentatifs de chaque famille.

Activités	Périmètre cartographie portefeuille	Dont panel représentatif nombre de sites	Part du parc cartographié sur la totalité du patrimoine en surface
Bureaux	438 sites	56 sites	91%
Murs d'exploitation	376 sites	57 sites	71%
Logistique	40 sites	16 sites	73%
Logements	7925 adresses	48 sites	100%
<b>Total</b>			<b>85%</b>

Pour chaque famille, une vingtaine d'indicateurs ont été renseignés, parmi lesquels des indicateurs intrinsèques caractérisant les bâtiments (date de construction, enveloppe, systèmes), des indicateurs de consommation énergétique, d'émissions de CO<sub>2</sub>, de consommation d'eau, de maîtrise des risques sanitaires et environnementaux (amiante, PPRI, ICPE,...), etc. Cette cartographie a servi de base à la définition des objectifs environnementaux et à l'établissement des plans d'actions de Foncière des Régions et ses sociétés produits.

### 2.3.1.2 Un patrimoine de Bureaux performant et des objectifs d'amélioration ambitieux

#### Caractéristiques du parc :

Pour l'ensemble du patrimoine de Bureaux, la part de l'électricité dans l'approvisionnement en énergie représente 84%, soit 6% au-dessus de la moyenne

tertiaire publiée par l'IPD (Investment Property Databank).

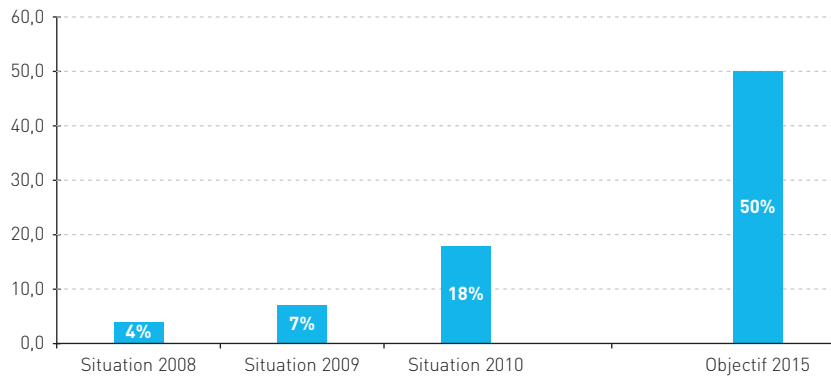
Les bâtiments France Télécom se caractérisent par une forte part de consommation d'électricité liée aux process spécifiques aux occupants (équipements téléphoniques qui s'ajoutent à la bureautique classique) qui représentent en moyenne 49% des consommations totales d'énergies sur les sites. Celle-ci est retirée des calculs pour ne pas altérer les résultats, qui retiennent néanmoins la part d'énergie consommée par le process bureautique, etc.

#### Part de bâtiments « verts » :

Foncière des Régions souhaite augmenter progressivement la part de son patrimoine composée de bâtiments « verts » ; il s'agit des bâtiments qui font l'objet d'une certification du bâti et/ou de l'exploitation (HQE, BREEAM, LEED) et/ou d'un label BBC pour les bâtiments neufs (HPE, THPE pour des bâtiments en exploitation).

L'objectif est d'avoir 50% en valeur du patrimoine de Bureaux composé de bâtiments verts d'ici 2015.

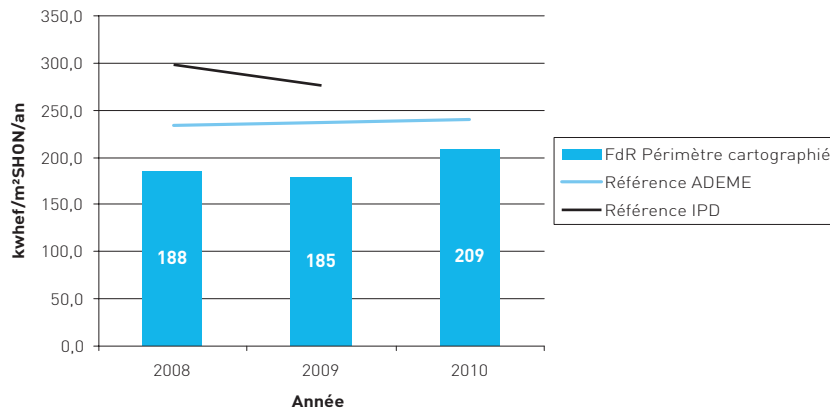
Part des bâtiments verts



Performance énergétique :

La performance énergétique du patrimoine de Bureaux analysée à travers la cartographie portant sur les consommations de 2008 à 2010 présente des résultats légèrement meilleurs que ceux des moyennes nationales, comme le présente le graphique ci-dessous :

Énergie finale - Bureaux (en kwhef/m²SHON/an)



Elle a évolué entre 2008 et 2010 de la façon suivante :

Efficacité énergétique et intensité carbone Bureaux	Référence IPD	Périmètre cartographié			Variation Foncière des Régions 2008-2010	Objectif 2015
	2008	2008	2009	2010		
Énergie finale (Kwhef/m²/an)	234	188,5	185,3	209,1	11%	NA
Énergie primaire (Kwhef/m²/an)	ND	438,8	432,7	490,6	12%	- 25%
Émissions CO <sub>2</sub> (kg/m²/an)	ND	24,3	23,7	26,6	10%	< 26 KgCO <sub>2</sub>

ND : Non disponible



L'évolution entre 2008 et 2010 qui fait ressortir une dégradation de la tendance s'explique en partie par l'hiver 2009/2010 qui a été rigoureux et s'observe de façon explicite sur les références ADEME et IPD.

L'objectif de Foncière des Régions est de réduire de 25% les consommations d'énergie primaire par m<sup>2</sup> d'ici 2015, notamment grâce à la livraison progressive, à partir de 2011, de bâtiments durables présentant des bonnes performances et à la sensibilisation des locataires via la mise en place d'annexes environnementales.

Compte tenu de l'importance de la part d'électricité dans le mix énergétique utilisé, les émissions de CO<sub>2</sub> des bureaux sont déjà à un niveau relativement bas, malgré la prise en compte des émissions associées aux process.

### 2.3.1.3 Des sites de Logistique bien situés et peu émetteurs de CO<sub>2</sub>

#### Caractéristiques du parc :

Le patrimoine de Foncière Europe Logistique se répartit comme suit :

	Nombre de sites	Nombre de bâtiments	Surface (m <sup>2</sup> )
Logistique France	24	46	978 195
Messagerie	4	4	55 751
Logistique Allemagne	7	14	204 170
Activité (dont Pantin)	4	13	234 212
Garonor	1	28	345 685
	<b>40</b>	<b>105</b>	<b>1 818 013</b>

Les consommations des immeubles de logistique et de messagerie sont principalement générées par l'éclairage et le chauffage pour la partie Bureaux. La partie stockage est peu (moins de douze degrés) ou pas chauffée. La part de l'électricité dans l'approvisionnement en énergie représente 77% pour ce parc.

La part provenant du process est importante pour les locaux d'activités, avec des hausses ou baisses qui tiennent à l'activité des locataires ; le départ ou l'arrivée d'un locataire peut modifier les consommations d'un site de façon importante si sa profession utilise des équipements gourmands en énergie. Les résultats ne

pouvant être valablement comparés d'une année sur l'autre, les locaux d'activités sont donc exclus du périmètre de reporting.

Dans le domaine de la Logistique et de la Messagerie, les impacts essentiels sont liés aux émissions de CO<sub>2</sub> provenant à la fois des consommations d'énergie du site et surtout des transports jusqu'à l'entrepôt.

Foncière Europe Logistique accorde donc une importance majeure aux choix d'implantation et aux possibilités de report modal et de transports propres. À titre d'exemple, 75% des surfaces de Logistique, Messagerie et Activité situés en Île-de-France, sont à moins de 25 km de Paris. Il s'agit d'un atout exceptionnel pour réduire les émissions de CO<sub>2</sub> et cet atout profite à la valorisation de ce patrimoine.

#### Performance énergétique et intensité carbone :

Il a été décidé dans un premier temps de suivre la performance du parc en collectant les Diagnostics de Performance Énergétiques (DPE) de tous les actifs d'ici 2012, dans un contexte où un DPE tertiaire devrait être défini prochainement par les pouvoirs publics.

Les données de consommations énergétiques et d'émissions de CO<sub>2</sub> issues de la cartographie (intégrant les process) aboutissent, pour les actifs de logistique objet de l'étude, à une moyenne de 93 Kwh/m<sup>2</sup>/an en énergie finale et 15 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an pour 2008. Ces performances se positionnent à un très bon niveau sur l'échelle du DPE actuel, ce qui s'explique notamment par la prépondérance de l'électricité (77%).

Ces performances devraient en outre s'améliorer avec la décision de faire certifier (HQE ou BREEAM, ou LEED,..), tous les nouveaux projets de construction à partir de 2010.

### 2.3.1.4 Des Murs d'exploitation gérés en partenariat avec les locataires

#### Caractéristiques du parc :

Le patrimoine est composé d'hôtels, de restaurants, d'établissements de santé, jardineries, etc. Les

consommations d'énergie varient fortement selon les activités (chauffage, refroidissement, eau chaude sanitaire, ventilation, éclairage, auxiliaires).

Le parc de Murs d'exploitation laisse peu de marge de manœuvre et de responsabilités au propriétaire, les baux étant dits « triple net », ce qui signifie que l'entretien courant, les grosses réparations et la fiscalité sont à la charge du preneur. Les améliorations résulteront principalement des initiatives des locataires. Ceux-ci vont tirer parti notamment des études menées sur le parc par le bailleur et des opérations de R&D auxquelles il collabore.

### Performances environnementales :

L'objectif dans un premier temps est de pouvoir mesurer et suivre les consommations d'énergies et d'eau ainsi que les émissions de CO<sub>2</sub>. Un protocole de reporting environnemental a été rédigé en 2010. Il porte sur les familles Accor, Quick, Courtepaille, Jardiland et Korian et couvre ainsi plus de 90% de la valeur du patrimoine. Le reporting sera déployé au fur et à mesure des accords avec ces partenaires locataires.

Dans le prolongement des Comités de Partenariat déjà existants, nous développons des Comités de Partenariat Développement Durable, qui s'inscrivent dans la démarche de mise en place d'annexes verte, lesquelles organisent notamment l'échange d'informations et la définition de plans d'actions.

Ces Comités ont ainsi permis de déboucher sur la signature de 71 annexes vertes avec Courtepaille, début 2011.

### 2.3.1.5 Deux parcs de Logements : France et Allemagne

#### Caractéristiques du parc :

Le patrimoine Logement est composé d'actifs situés en France (3 327 logements), essentiellement en région parisienne et d'un parc important situé en Allemagne (43 142 logements), dans des petits immeubles dans la région de Düsseldorf, (en tout 7 900 adresses, sachant qu'un immeuble possède souvent autant d'adresses que de cages d'escaliers).

Ils sont gérés depuis de nombreuses années par Immeo Wohnen, filiale allemande de Foncière Développement Logements, qui a tissé des relations de grande qualité avec les locataires et les collectivités locales.

L'étude de l'intensité énergétique de ces 2 parcs se base sur les Diagnostics de Performance Énergétique réalisés en France et les « energieausweis » réalisés en Allemagne, qui sont assez similaires.

Le parc présente de bonnes performances énergétiques ; les panels étudiés font ressortir les consommations suivantes :

- en France, 265 Kwh/m<sup>2</sup>/an en énergie finale et 276 Kwh/m<sup>2</sup>/an en énergie primaire.
- en Allemagne, 212 Kwh/m<sup>2</sup>/an en énergie finale et 276 Kwh/m<sup>2</sup>/an en énergie primaire.

#### Performances environnementales :

En France, la moyenne se situe en 2010 en E pour l'énergie et E pour les émissions de Gaz à Effet de Serre (GES).

L'objectif de Foncière Développement Logements est de diminuer de 50% la proportion d'actifs étiquetés F ou G et d'avoir la moitié du parc en étiquette climat D d'ici à 2015.

En Allemagne, le système d'étiquettes n'est pas repris pour hiérarchiser les niveaux de performance. Néanmoins, à titre de comparaison (les méthodologies de calculs ne sont pas les mêmes), la moyenne de consommation sur le parc Immeo se situe aujourd'hui au niveau de l'étiquette énergie française C.

Globalement, la médiane des deux portefeuilles s'établit en C pour les consommations d'énergies et en C également pour la note climat.

## 2.3.2 AMÉLIORER LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET RÉDUIRE L'EMPREINTE CARBONE DU PATRIMOINE

Pour Foncière des Régions, les leviers d'amélioration des performances environnementales sont multiples : locataires (via la signature d'annexes vertes), acquisitions et cessions (politique d'arbitrage), politique de travaux diffus et politique de réhabilitation lourde, exploitation et maintenance (politique fournisseurs). Ces leviers sont décrits dans les paragraphes suivants.

### 2.3.2.1 Une politique de travaux ambitieuse

Foncière des Régions élabore ses programmes de rénovation et de réhabilitation d'immeubles en intégrant les critères de développement durable et d'efficacité énergétique.

Ces opérations sont conduites lors des libérations d'immeubles ou en partenariat avec des locataires (nouveau bail long terme portant en contrepartie de la rénovation d'un bâtiment).

Foncière des Régions s'est dotée d'une politique « Travaux » volontariste avec comme objectif l'amélioration de la performance énergétique de son parc et la réduction des émissions de CO<sub>2</sub>, le confort des locataires et la valorisation des actifs.

Cette politique privilégie des choix éco-responsables en matière d'équipements et d'installations pour les rénovations et réhabilitations :

- Chaudières à condensation ou basse température pour le chauffage
- Installation de châssis double vitrage à rupture de pont thermique en remplacement des fenêtres à simple vitrage
- Renforcement de l'isolation intérieure et/ou extérieure
- Lors de la réfection de l'étanchéité, étude sur la mise en place de toitures végétalisées
- Évaluation systématique du potentiel en énergies renouvelables
- Installation de stores extérieurs pour limiter les besoins en rafraîchissement
- Remplacement de tout équipement vétuste par des installations énergétiquement performantes voire génératrices d'énergie (éclairage, ascenseurs.)
- Optimisation de la gestion technique du bâtiment (GTB et GTC)
- Équipements réduisant les consommations d'eau.

De nombreux travaux de réhabilitation et de rénovation lourde sont en cours ou achevés sur le patrimoine existant.

Les exemples ci-dessous illustrent cette politique de travaux.

#### **Partenariat gagnant-gagnant avec EDF à Clermont-Ferrand**

Foncière des Régions, en collaboration avec son locataire EDF, a élaboré un programme d'éco-travaux dans les bureaux de Clermont Ferrand. L'immeuble, d'une superficie de 6 000 m<sup>2</sup>, accueille trois cents à quatre cents collaborateurs EDF. L'objectif de la rénovation était de réduire les consommations d'énergie et émissions de CO<sub>2</sub> de 60%.

D'importants travaux ont été effectués : mise en place de vitrages à lame d'argon, isolation renforcée et GTB performante. De plus, un souci particulier a été apporté au confort des espaces de travail (ventilation, éclairage, traitement de l'air...). Un système de télé-suivi / télé-contrôle a été installé et permettra une gestion quotidienne des consommations et émissions de l'immeuble. Le budget des travaux s'élève à 2,6 M€ et les économies de charges attendues sont de l'ordre de 40 à 45%. La livraison est prévue pour juin 2011.

#### **Être exemplaire avec nos propres bâtiments**

En 2010, Foncière des Régions a entrepris des travaux de rénovation dans ses locaux parisiens : changement de la chaudière (chaudière à condensation plus performante), rénovation de la climatisation, mise en place d'éclairage à détecteurs de présence dans les espaces à occupation intermittente (cages d'escalier et sanitaires). 450 000 € ont ainsi été investis. Cet effort sera poursuivi en 2011 avec une utilisation optimale de stores de qualité sur les façades exposées au soleil pour réduire la consommation d'énergie liée à la climatisation de l'ordre de 14%.

#### **Tour CB21, première tour BREEAM en France**

La Tour CB21, située dans le quartier de La Défense, a été totalement rénovée par Foncière des Régions, qui a assuré la conception et le développement des travaux.

Cette tour, haute de 180 mètres, d'une surface de 68 000 m<sup>2</sup> et construite en 1974, a bénéficié d'importants travaux : nouvelles chaudières gaz à condensation et nouveau branchement en eau glacée, ventilo-convecteurs de dernière génération, nouveau système de gestion technique centralisée, installation d'appareils d'éclairage de type fluorescent basse luminance, changement de façade avec mise en place de nouveaux vitrages performants (amélioration de 50% du niveau de performance thermique de la façade). La maîtrise en énergie a également été améliorée (adaptation de la ventilation des salles de réunion à leur occupation réelle, systèmes de récupération d'énergie permettant des économies substantielles).

La rénovation de CB21 a permis de réduire d'au moins 30% le niveau de consommation énergétique pour atteindre 130 kWh/m<sup>2</sup>/an selon modélisation conventionnelle.

Les travaux de rénovation s'élèvent à 130 millions d'euros. La nouvelle Tour CB21 a été livrée mi 2010 et constitue la première tour certifiée BREEAM en France.

#### **Restructuration complète du 32 rue Pierre Grenier à Boulogne-Billancourt**

D'une superficie de 7 500 m<sup>2</sup>, l'immeuble de bureaux a connu d'importants travaux de rénovation en 2010. La restructuration intérieure a été guidée par les principes de performance technique, environnementale et de fonctionnalité.

Les nombreuses améliorations, notamment thermiques, apportées à l'immeuble ont permis de réduire les consommations d'énergies de plus de 30% par rapport à l'immeuble existant (la modélisation conventionnelle fait ressortir : Cep (Consommation énergie primaire) initial = 293 kWep/m<sup>2</sup> ; Cep projet = 204 kWep/m<sup>2</sup>).

La livraison est prévue au printemps 2011. Les travaux de rénovation s'élèvent à 16 M€.

### 2.3.2.2 Développer de nouveaux bâtiments durables

Foncière des Régions se fixe un objectif ambitieux de construction durable pour ses nouveaux bâtiments ; tout nouveau projet de bureaux développé par Foncière des Régions doit obtenir au minimum la certification HQE et/ou BREEAM et/ou LEED et/ou le label BBC. L'objectif du groupe pour ses bureaux est de détenir 50% de patrimoine vert d'ici 2015.

Ainsi, de nombreux bâtiments neufs bénéficiant de certifications environnementales sont en cours de construction, comme à Vélizy ou à Metz.

#### Siège d'Eiffage Construction à Vélizy, 23 KWhep/m<sup>2</sup> et 2 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>

Foncière des Régions a fait l'acquisition du futur siège d'Eiffage Construction à Vélizy. Cet immeuble, d'une superficie de près de 10 800 m<sup>2</sup>, bénéficiera de matériaux de façade isolants et de verres peu émissifs. Une chaufferie bois assurera 80% des besoins de chauffage, le complément étant assuré par le réseau de chaleur urbain. Des capteurs solaires sous vide produiront 50% des besoins en eau chaude sanitaire de l'immeuble. 950 m<sup>2</sup> de panneaux photovoltaïques seront installés en couverture des locaux techniques en toiture. Le chauffage et le rafraîchissement des locaux seront assurés par plafonds rayonnants réversibles. L'immeuble possèdera également une centrale d'air double flux à échangeurs rotatifs.

L'eau pluviale sera gérée et récupérée pour divers usages grâce à des toitures végétales.

La gestion de l'immeuble sera entièrement automatisée : éclairage, intensité lumineuse, position et inclinaison des stores, chauffage et rafraîchissement par système de récepteur multifonction et télécommande.

L'immeuble sera certifié NF Bâtiment Tertiaire Démarche HQE et BBC Effinergie. Selon les calculs issus des modélisations conventionnelles, la consommation d'énergie primaire prévue est de 23 kWhep/m<sup>2</sup>/an et les émissions de gaz à effet de serre ne devraient pas dépasser 2 kg éqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an selon les calculs conventionnels.

#### Metz Amphithéâtre, une construction HQE et BBC avec une Analyse du Cycle de Vie

Foncière des Régions participe à l'édification du nouveau quartier de la ZAC Amphithéâtre à Metz. Ce projet de ZAC a pour objectif de faire de ce territoire un véritable cœur de ville associant commerces, bureaux, logements et services. Foncière des Régions intervient sur l'un des cinq immeubles en construction sur une surface de 5 700 m<sup>2</sup>. L'immeuble, constitué principalement de bureaux, accueillera notamment le nouveau siège de Foncière des Régions à Metz.

Livré fin 2012, l'immeuble sera certifié HQE avec le label BBC. L'immeuble sera climatisé par poutre froide et raccordé au réseau urbain pour la production calorifique et frigorifique. Il bénéficiera d'une gestion technique centralisée.

Foncière des Régions a profité de cette opération pour enrichir son expertise en mesurant l'empreinte carbone sur l'ensemble de la vie de l'immeuble, depuis la fabrication des éléments de construction, la phase de construction, l'exploitation du bâtiment jusqu'à sa déconstruction.

2

### 2.3.2.3 Favoriser le recours aux énergies renouvelables

Foncière des Régions privilégie le recours à des énergies renouvelables et des solutions non émettrices de CO<sub>2</sub> dans tous ses projets, comme à Cœur d'Orly ou à Lyon. Ainsi, avant tout projet de construction ou de rénovation, le groupe évalue le potentiel en énergie renouvelable.

#### Dans le neuf : géothermie et énergie solaire à Cœur d'Orly

Cœur d'Orly est un ambitieux projet urbain qui a pour principe directeur la qualité de ville et qui intègre des immeubles de bureaux, des hôtels, un centre de congrès et d'exposition. C'est également un espace de vie offrant commerces, loisirs et services. La totalité du quartier a été conçue pour répondre aux exigences des certifications NF Bâtiments Tertiaires- Démarche HQE® et BBC-Effinergie®. En partenariat avec Aéroports de Paris et Altarea Cogedim, Foncière des Régions conçoit et développe la première tranche de Cœur d'Orly, d'une surface totale de 160 000 m<sup>2</sup>. La gestion de ce quartier est guidée par l'utilisation de techniques, matériaux et dispositifs propres à l'éco-conception et l'éco-construction.

La première tranche de Cœur d'Orly bénéficiera à terme d'énergies renouvelables comme la géothermie ou l'énergie solaire :

- 30% de la production d'eau chaude des restaurants d'entreprises sera assurée par des panneaux solaires.

- Le réseau de chauffage de Cœur d'Orly sera alimenté grâce à deux forages de 1 700 mètres de profondeur permettant de puiser l'eau chaude dans le sous-sol. Cette eau alimentera ensuite le circuit de chauffage du site aéroportuaire.

#### Dans l'existant : de la géothermie à Lyon

Le site Axos à Lyon, constitué de deux bâtiments d'une surface de 4 700 m<sup>2</sup> et 2 200 m<sup>2</sup>, date des années 1970. Les systèmes de climatisation et de chauffage ont été totalement rénovés entre 2007 et 2009. Pour la climatisation, des groupes froids ont été mis en place. Concernant le chauffage, une pompe à chaleur sur nappe phréatique (COP 5,4) a été installée, avec deux chaudières gaz d'appoint. Ces bâtiments comportaient des tours aéroréfrigérantes qui ont utilisé via un système qui récupère désormais l'énergie sur l'air extrait. Chaque occupant peut réguler le chauffage et la climatisation selon ses besoins. La qualité de confort a été nettement améliorée, hiver comme été.

Ainsi les installations de chauffage et de climatisation ont été remises à neuf et sécurisées, tout en intégrant des énergies renouvelables et en favorisant la récupération d'énergie. Les nouveaux systèmes fonctionnent depuis mars 2009.

L'opération a coûté 2M€, études préalables comprises.

### 2.3.2.4 La compensation carbone

Compte tenu de son activité, Foncière des Régions estime que la compensation carbone n'est pas pertinente. Le groupe préfère se concentrer sur des immeubles économes en énergie et respectueux de l'environnement.

## 2.3.3 Agir avec les parties prenantes

### 2.3.3.1 Avec les locataires

Au-delà de la conception et de la certification de l'immeuble, le mode d'utilisation de l'occupant et la qualité de la maintenance ont des impacts lourds sur le niveau de performance environnementale.

Avec chacun de ses grands 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. Ainsi, Foncière des Régions et ses filiales tertiaires ont pour objectif d'instaurer des Comités de Partenariat, des baux verts et des certifications HQE Exploitation<sup>®</sup> dès 2010-2011.

### Des Comités de Partenariats pour agir avec les locataires sur l'empreinte environnementale

Avec les grands locataires du groupe (EDF, Courtepaille, Jardiland, Korian, Accor et Quick, etc), Foncière des Régions, leader des externalisations et des partenariats long terme, a mis en place des Comités de Partenariat. Le développement durable fait partie des points récurrents à l'ordre du jour de ces Comités qui permettent aux locataires d'exprimer leurs attentes et à Foncière des Régions d'élaborer avec eux les solutions adaptées (définition d'objectifs, mise en place de bonnes pratiques comportementales). Plus de la moitié des grands locataires bénéficient d'ores et déjà de cette démarche.

### Des baux verts équilibrés preneurs/bailleurs

À terme, les Comités de Partenariat vont favoriser la mise en place de baux verts qui permettront de définir des objectifs environnementaux mais aussi de s'assurer de l'engagement des preneurs pour l'application de bonnes pratiques par leurs salariés. En 2010, Foncière des Régions a signé un bail vert avec un de ses grands locataires : Eiffage. L'annexe environnementale de ce bail se caractérise par l'équilibre des engagements contractés entre preneur et bailleur ainsi que par la densité de ces engagements sur les questions de reporting environnemental, d'exploitation économe en énergie et de suivi sur le long terme de l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment. La performance environnementale du bâtiment est soutenue par des clauses impliquant tous les aspects suivants :

- Création d'un Comité de pilotage et de suivi environnemental de l'immeuble
- Élaboration conjointe d'un Plan de Gestion Environnementale en vue d'atteindre des objectifs annuels d'amélioration
- Reporting réciproque de l'ensemble des consommations de fluides
- Développement concerté d'un programme de gestion des déchets et mise en place de dispositifs de traitement des déchets lourds
- Dispositifs de traitement des eaux usées
- Mise en place d'un programme de recherche de fuites dans l'immeuble
- Implication des intervenants extérieurs (installateurs, sous-traitants) dans la définition et la réalisation des objectifs de performance énergétique définis dans l'annexe environnementale.



## Des immeubles HQE Exploitation

Plusieurs immeubles de bureaux seront prochainement certifiés HQE Exploitation® dont la Tour CB21 (68 000 m<sup>2</sup>), Carré Suffren (25 000 m<sup>2</sup>), 32 Grenier à Boulogne-Billancourt (7 500 m<sup>2</sup>).

### 2.3.3.2 Agir avec les fournisseurs

La politique d'achats durables sur le parc sera arrêtée et déployée en 2011 afin de réduire l'empreinte environnementale de nos sites. De plus, elle formalisera un cadre éthique dans la relation avec le fournisseur et encouragera son engagement social.

Enfin, les fournitures utilisées dans les différentes implantations situées en France (765 commandes en 2010), seront groupées à partir de 2011 afin de réduire le nombre de déplacements des livreurs et donc l'émission de CO<sub>2</sub> engendrée par ces trajets.

### 2.3.3.3 Développer une politique « IT » vertueuse

**Plusieurs types d'actions sont menés, en collaboration avec les services de la Direction des Systèmes d'Information (DSI) :**

Foncière des Régions a placé le Green IT au centre de ses préoccupations, avec deux grands axes d'action : la diminution des consommations (pendant la fabrication et l'usage) et le recyclage du matériel. Afin de diminuer l'empreinte carbone de son parc informatique, Foncière des Régions a décidé de mettre en œuvre les techniques de virtualisation, tant au niveau des serveurs que des postes de travail. La virtualisation des serveurs permet une réduction significative du nombre de systèmes installés. Elle permet ainsi de diminuer la consommation énergétique liée non seulement à leur utilisation, mais aussi à la climatisation des locaux dans lesquels ils se trouvent ; de plus, l'espace nécessaire est également réduit. Aujourd'hui, 20% des serveurs sont virtualisés, avec pour objectif de passer de 90 serveurs à une dizaine d'ici fin 2011. La virtualisation des postes de travail réduit de façon importante les configurations ; 100% des postes de travail de Foncière des Régions sont virtualisés.

Foncière des Régions a fait réaliser un audit sur le parc imprimantes afin d'en rationaliser l'usage. L'entreprise a donc adopté une logique d'imprimantes départementales multifonctions (copie-impression-scanner). Cette mutualisation optimise les consommations électriques et les consommables informatiques. L'utilisation avancée de la fonction de numérisation réduit également de façon importante les volumes d'impression.

Un travail de réflexion concernant les salles informatiques du futur siège messin de Foncière des Régions est en cours. La société favorise le recours à des technologies nouvelles, notamment en matière de climatisation, s'inscrivant toujours dans l'objectif de réduire la consommation énergétique.

Dans sa démarche de recyclage du matériel informatique, l'entreprise fait don du matériel obsolète à l'association *Crysalis Informatique*. Celle-ci se charge du reconditionnement des ordinateurs et de la revente de ceux-ci à petits prix. Ce travail est effectué par des salariés en insertion.

## 2.3.4 MAÎTRISER LES RISQUES ENVIRONNEMENTAUX ET SANITAIRES

Foncière des Régions poursuit une politique de prévention des risques environnementaux dans le cadre de ses activités immobilières en s'assurant 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.

En 2010, comme les années précédentes, Foncière des Régions n'a fait l'objet d'aucune condamnation ou décision de justice pour non-conformité aux lois et règlements environnementaux.

La cartographie environnementale menée avec le CSTB et Ernst & Young a également permis de disposer d'un état précis des risques environnementaux et sanitaires pour toutes les activités (Bureaux, Murs d'exploitation, Logistique et Logements) et fixer des objectifs d'amélioration.

**Bureaux :**

Pour les Bureaux, l'objectif est de maîtriser les risques environnementaux et sanitaires sur 100% des actifs. La liste des risques à suivre comprend la conformité aux ICPE (suivi des contrats de maintenance et des vérifications périodiques), la présence d'amiante, de sols pollués, de légionnelles et l'existence de risques naturels et technologiques. La conformité en matière de PCB et d'ascenseurs est obligatoire et considérée comme acquise. Le tableau ci-dessous présente les résultats pour 2010 :

Indicateur	Nombre d'actifs concernés par le risque	% d'actifs disposant du document
ICPE (autorisations et déclarations) (1 TAR *)	1	100%
Dossier Technique Amiante	508	100%
Diagnostic sol sur sites sensibles	157	100%
Diagnostic Légionellose (TAR *)	2	100%
Diagnostic de Performance Énergétique	457	79%
État des Risques Naturels et Technologiques	523	100%

\* Tour Aéro-Réfrigérée

**Murs d'exploitation :**

Pour les murs d'exploitation, le suivi de ces risques incombe totalement au locataire d'un point de vue contractuel.

**Logistique :**

En ce qui concerne la logistique, le risque pour l'environnement est suivi à travers les autorisations et les déclarations d'exploitation des installations classées ; le risque le plus important est l'incendie. L'objectif pour Foncière Europe Logistique consiste à disposer des autorisations et déclarations d'exploitation pour 100% des sites du périmètre en récupérant la totalité lors des changements d'exploitant.

Au 31 décembre 2010, Foncière Europe Logistique est titulaire de 76,47% des arrêtés d'autorisations et déclarations.

**Logements :**

Pour les logements, les risques sanitaires majeurs sont liés à la présence de plomb et d'amiante. L'objectif pour Foncière Europe Logistique est de disposer des diagnostics amiante et plomb pour 100% des logements d'ici 2011 et de confiner systématiquement tous les logements concernés par le risque plomb.

LOGEMENTS : Risques pertinents	Nombre d'actifs concernés	% d'actifs disposant du document
Diagnostic Technique Amiante	54	100%
Diagnostic Plomb	13	100%
Confinement du plomb	4	100%

## 2.3.5 RÉDUIRE LES IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

### 2.3.5.1 Biodiversité et intégration paysagère

Les Nations Unies ont déclaré 2010 Année internationale de la biodiversité, afin de sensibiliser le public au déclin de la biodiversité dans le monde et aux conséquences possibles pour notre planète. Bien que la majorité des bâtiments de Foncière des Régions soit située en milieu urbain, le groupe est particulièrement soucieux de l'intégration du bâtiment dans le paysage et du respect de la biodiversité.

À titre d'illustration, on peut retenir notamment :

#### Toitures végétalisées

À l'occasion des réfections d'étanchéité de toitures terrasses sur le portefeuille de bureaux, Foncière des Régions examine systématiquement les possibilités d'implantation de solutions végétalisées (faisabilité – coûts). Lorsque cette solution est financièrement supportable, elle est retenue.

Ces réalisations innovantes permettent d'acquérir un savoir faire en la matière ; les économies attendues concernent davantage la saison été que hiver (besoins en rafraîchissement d'air)

### Réintroduction d'espèces végétales locales : cas de Dunkerque

Troisième port français, le port de Dunkerque bénéficie d'une excellente desserte routière et ferroviaire pour développer les activités de logistique-distribution en site portuaire. Sur le Port Ouest de Dunkerque, Foncière Europe Logistique a conçu deux sites multimodaux route/rail d'une surface totale de 22 830 m<sup>2</sup>, qui permettront de réduire la pollution et les nuisances routières. L'un des bâtiments, livré en 2008, possède 6 000 m<sup>2</sup> d'espaces verts et soixante arbres intégrant spécifiquement des espèces locales (ancien polder) adaptées au climat maritime, offrant ainsi une excellente qualité d'ambiance des espaces extérieurs. De plus, le traitement des façades en panneaux de béton gravillonnés beige clair intègre le bâtiment dans un environnement maritime de paysage de sable, de dunes et de végétation côtière (oyats) à proximité du rivage, encore sauvage par endroits.

### Favoriser la biodiversité

Lors de la rénovation de la Tour CB21, un nichoir à faucons pèlerins a été installé, permettant d'offrir un abri à ces oiseaux et ainsi de favoriser la biodiversité.

### 2.3.5.2 Inciter nos locataires à réduire les consommations d'eau

En tant que constructeur et propriétaire, le groupe s'attache à minimiser les consommations d'eau de ses locataires et à améliorer le traitement de l'eau au

travers du bail vert, du partage des meilleures pratiques et de l'installation de systèmes performants (traitement des eaux, système de récupération des eaux de pluie, bassins d'infiltration, chasse d'eau double flux...). Suite aux résultats de la cartographie environnementale, le groupe a décidé de se fixer un objectif pour fin 2012 de mesure et suivi des consommations d'eau des activités hôtelières et de restauration (murs d'exploitation) qui sont les plus significatives (environ trois millions de m<sup>3</sup> sur le périmètre de la cartographie).

**Dans les locaux de la société :** à Paris, Foncière des Régions a mis en place en 2010 des mitigeurs doubles flux pour limiter ses consommations d'eau de 30%.

### 2.3.5.3 Favoriser le tri et le recyclage des déchets

Dès la conception des bâtiments, Foncière des Régions travaille activement avec ses futurs locataires pour prévoir des locaux ou installations spécifiques destinés à faciliter le tri et la valorisation des déchets (aménagements et locaux dédiés...).

De plus, Foncière des Régions est particulièrement sensible à l'optimisation et au tri des déchets sur les chantiers et à leur traitement comme sur le chantier de la Tour CB21 (valorisation au minimum de 30% en masse des déchets produits, suivi des émissions de CO<sub>2</sub> associées...).

**Dans les locaux de la société :** la collecte et le recyclage ont été mis en place dans les bureaux parisiens du groupe depuis novembre 2009 et dans les bureaux de Metz depuis juin 2010. Trente tonnes de papiers et cartons ont ainsi été collectées et recyclées entre novembre 2009 et fin 2010. La mise en place du tri a permis d'économiser environ un tiers du budget d'enlèvement des déchets.

## 2.4 CONDUIRE UNE GESTION DYNAMIQUE DES RESSOURCES HUMAINES

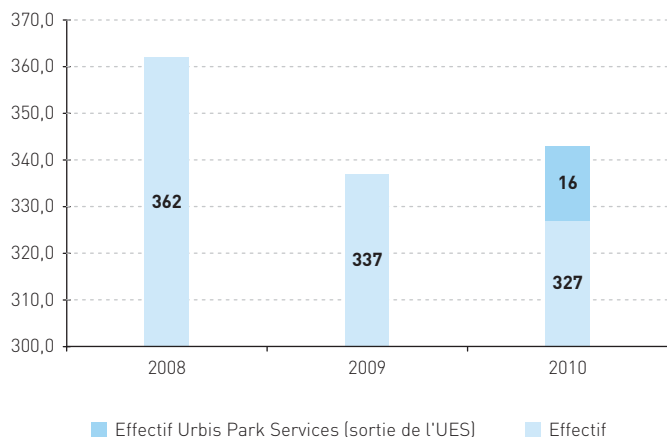
L'année 2010 a été marquée par une reprise du recrutement en lien avec l'amélioration de la conjoncture et de l'activité.

Ce fut également l'occasion de déployer concrètement les actions prévues par les nombreux accords

d'entreprise signés en 2009 (Gestion Prévisionnelle des Emplois et des Compétences, Emploi des seniors, Prévention et Lutte contre le stress) et de poursuivre les actions structurantes : adaptation continue de l'organisation et des équipes aux enjeux opérationnels, développement des compétences et du management.

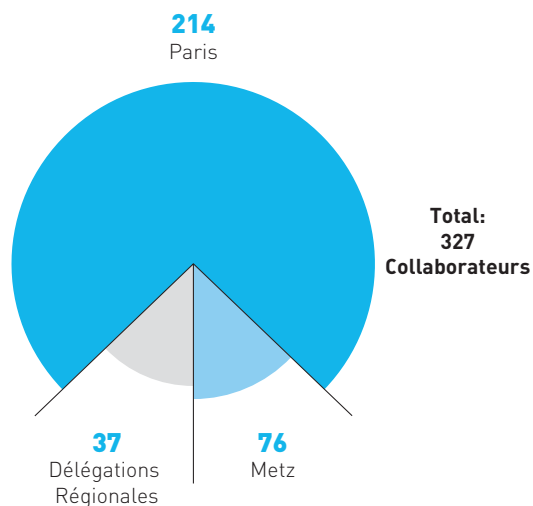
## 2.4.1 PORTRAIT DES EFFECTIFS

### • Effectif total France au 31 décembre 2010 (CDI)

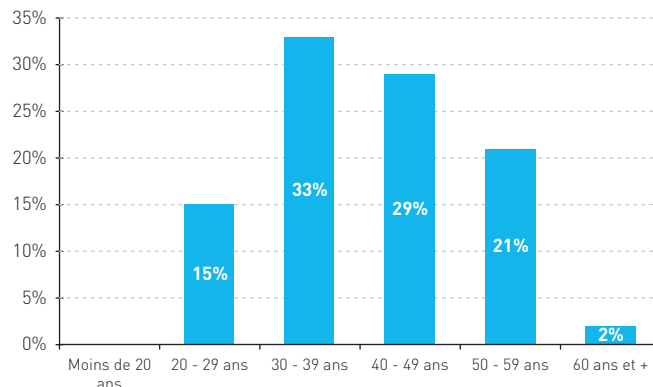


Sortie de la société Urbis Park Services de l'Unité Économique et Sociale Foncière des Régions au 20 décembre 2010

### • Répartition par zones géographiques



### • Répartition des collaborateurs par âge et par sexe



La moyenne d'âge est de quarante ans et la répartition des effectifs par sexe est la suivante : 45% d'hommes et 55% de femmes.

En 2010, la société compte 22 femmes sur ses 77 managers, soit 29%, ce chiffre est en progression par rapport à 2009 (25% de femmes parmi les managers).

Parmi les 13 membres du Comité de Direction, 3 sont des femmes soit 23%.

Enfin, sur la dernière promotion de FdR Découverte (programme présenté ci-dessous), 8 participants sur 13 étaient des jeunes femmes, soit 61%.

### • Répartition des salariés par statut

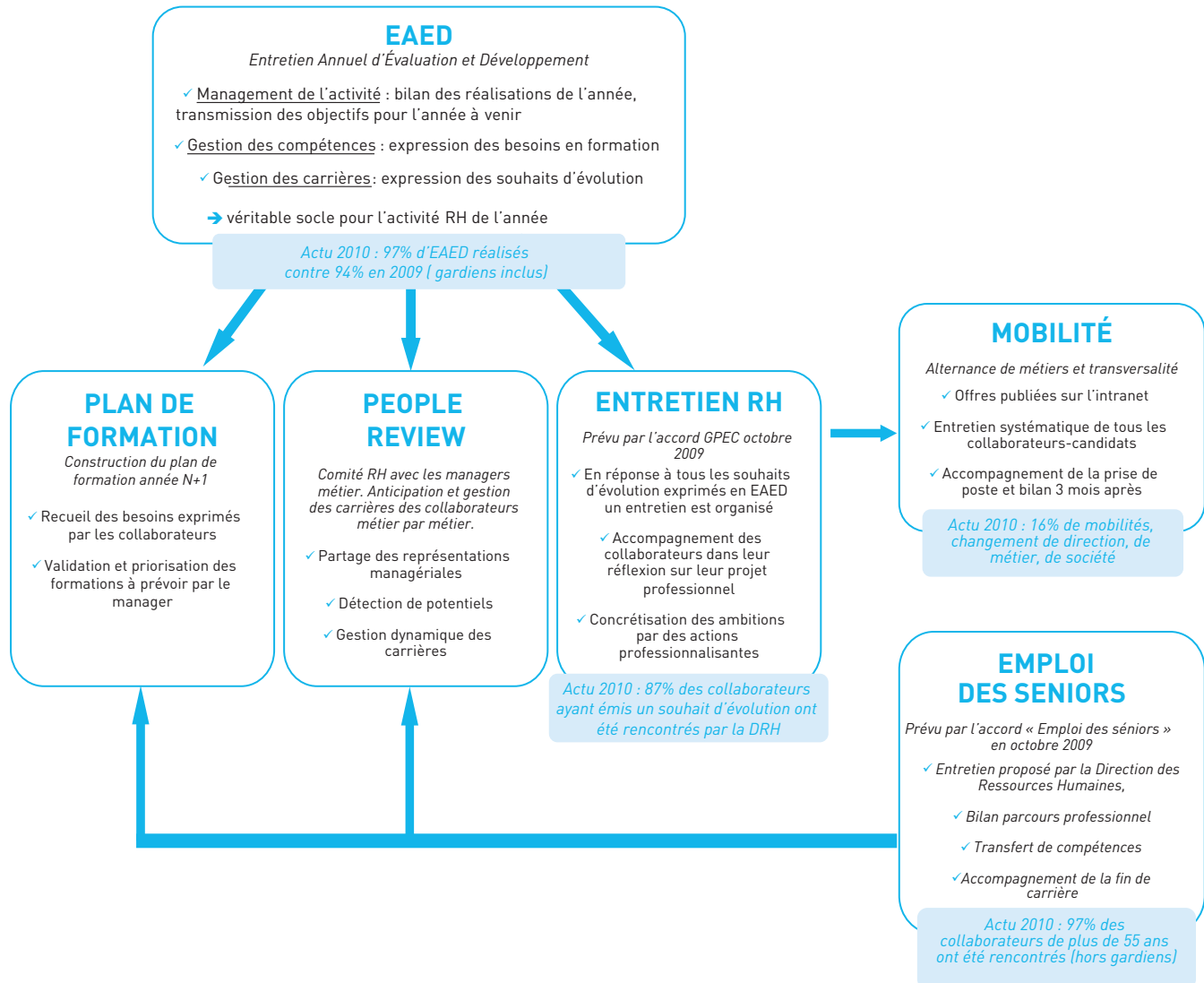
	Total	%	
<b>CDI</b>	Cadres	212	65
	Agents de Maîtrise	83	25
	Employés	15	5
	Agents d'immeuble	17	5
	<b>Total</b>	<b>327</b>	<b>100</b>
<b>CDD</b>	Cadres	3	21
	Agents de Maîtrise	8	58
	Employés	3	21
	Agents d'immeuble	0	0
	<b>Total</b>	<b>14</b>	<b>100</b>

En 2010, 7 nouveaux avenants temps partiel ont été signés à la demande des salariés.

## 2.4.2 GESTION DES CARRIÈRES ET DÉVELOPPEMENT DES COMPÉTENCES

### 2.4.2.1 Un accompagnement tout au long de la carrière

Les Entretiens Annuels d'Évaluation et de Développement (EAED) restent le point de départ de la gestion de carrières et l'opportunité d'accompagner l'ensemble des managers dans le développement de leur équipe.

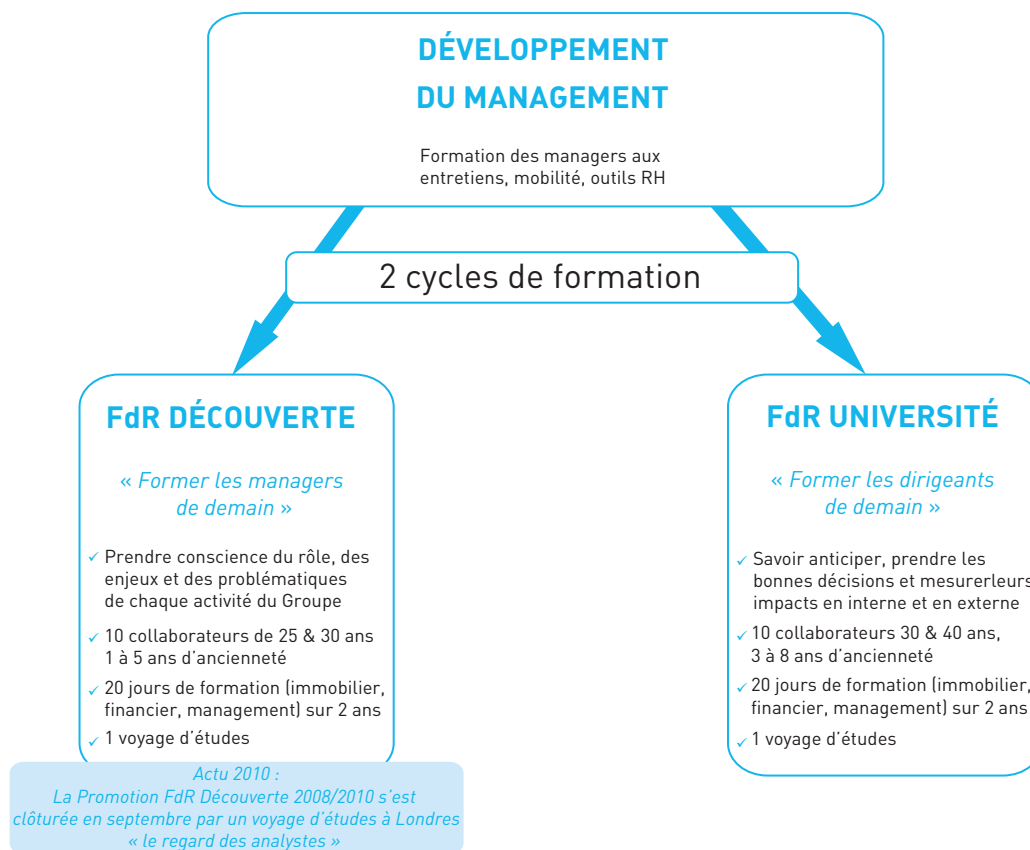


Ces différents outils et échanges avec les collaborateurs et managers du groupe permettent à la Direction des Ressources Humaines d'avoir une vision globale et actualisée des compétences et évolutions possibles. Elle peut ainsi proposer des réponses adaptées en lien avec les enjeux opérationnels du groupe.

#### Des dispositifs de développement du management : FdR Découverte et FdR Université

La formation et le développement des potentiels de demain constituent une priorité pour Foncière des Régions. Ainsi, l'entreprise a développé deux programmes innovants et originaux qui s'adressent chacun à un public ciblé et faisant l'objet d'un suivi personnalisé.

Leur objectif est de former les hauts potentiels et les managers de demain.



### 2.4.2.2 Une politique de formation ambitieuse

L'année 2010 a été marquée par la mise en œuvre de deux plans de formation distincts : un plan « classique » de développement des compétences et un plan dédié à la formation sur les nouveaux outils mis en place par le groupe en juillet 2010.

L'objectif de ces deux plans est avant tout la professionnalisation accrue des collaborateurs du groupe.

Au total, 8 487 heures de formation  
 26 heures de formation / personne  
 68% des salariés ont reçu une formation  
 3,6% de la masse salariale consacré à la formation

#### Un plan de formation spécifique pour accompagner le projet FeDeR

Véritable projet d'entreprise, FeDeR a consisté à remplacer les outils de gestion comptable et de gestion locative et nécessite un accompagnement au changement. Ainsi, deux cent trente-sept collaborateurs ont été formés, ce qui a représenté 900 de formation dispensés, soit 6 300 heures de formation.

Les formations liées au projet FeDeR se poursuivront en 2011.

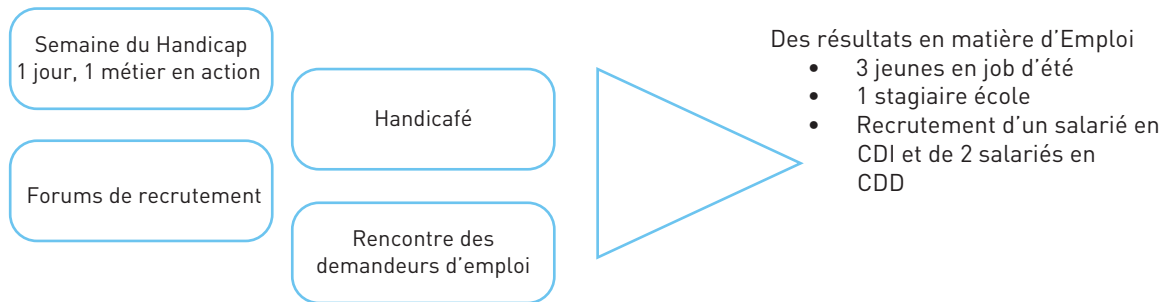
#### Un plan de formation « classique » centré sur le développement des compétences métiers

Le plan de formation 2010 s'est articulé autour de 6 axes et a concerné 155 personnes, pour un total de 312 jours de formation et 2 184 heures dispensées.

## 2.4.3 DIVERSITÉ ET ÉGALITÉ DES CHANCES

### 2.4.3.1 Favoriser l'accueil des salariés handicapés

Mobilisée depuis plusieurs années sur les actions en faveur de l'emploi de travailleurs handicapés, Foncière des Régions a multiplié ses interventions sur le sujet en 2010.



### 2.4.3.2 Miser sur l'accueil et l'ouverture vis-à-vis des jeunes

L'intégration des jeunes est une priorité pour le groupe. Elle permet de les professionnaliser aux métiers de l'immobilier et de la finance. Elle permet aussi à Foncière des Régions d'être connue auprès de ces futurs jeunes diplômés en amont de leur entrée sur le marché du travail. En 2010, les métiers immobiliers et financiers au sens large, ainsi que les fonctions supports, ont accueilli au total sept stagiaires école, 11 contrats en alternance et 23 emplois d'été.

Ce nouveau dispositif d'information personnalisée sera désormais mis en œuvre chaque année.

Concernant la politique de rémunération des dirigeants et mandataires sociaux, le Comité des Rémunérations a poursuivi en 2010 ses orientations. Des benchmarks réguliers permettent de valider la cohérence de ces rémunérations avec le marché, en particulier pour la rémunération fixe. Il est à noter que l'attribution de bonus est soumise et calculée sur la base de plusieurs critères comme l'atteinte d'objectifs groupe, applicables à tous les mandataires sociaux et dirigeants, et d'objectifs individuels et opérationnels précis.

## 2.4.4 PARTAGER LES PERFORMANCES DE L'ENTREPRISE

### 2.4.4.1 Une politique salariale adaptée et cohérente

Le groupe met en œuvre une gestion dynamique de la rémunération de ses salariés, s'appuyant en particulier sur les composantes suivantes : rémunération fixe, part variable, intéressement / participation, intéressement long terme (actions gratuites notamment).

Une politique de communication poussée sur ces éléments a été mise en place en 2010. L'ensemble du personnel de l'UES Foncière des Régions a reçu pour la 1<sup>re</sup> fois cette année un Bilan Social Individuel (BSI). Il s'agit d'un support individualisé qui présente de manière simple et pédagogique l'ensemble des éléments de rémunération ainsi que tous les avantages sociaux dont a bénéficié chacun des salariés en 2009.

#### ■ Accord d'intéressement

La masse distribuable a représenté 1% du cash flow courant consolidé avant impôt de Foncière des Régions, plafonnée à titre collectif à 11,5% de la masse salariale brute sociale 2009, et à titre individuel à 7 500 €.

En 2010, l'intéressement moyen a représenté 9,96% d'un salaire annuel moyen, demeurant quasiment constant par rapport à l'intéressement moyen 2008 versé en juin 2009. L'intéressement versé en juin 2010 au titre de l'exercice 2009 s'élève à 6 047 € en moyenne par personne.

En 2010, un nouvel accord d'intéressement a été signé pour une nouvelle durée de trois ans portant sur les exercices fiscaux 2010, 2011, et 2012. La masse distribuable, ainsi que les plafonds collectifs et individuels restent identiques à ceux de l'accord précédent. Dans un souci d'amélioration de la prime d'intéressement pour les salariés aux rémunérations les moins élevées, la répartition de la part fixe et de la part proportionnelle au salaire a été rééquilibrée à 50%-50% (en lieu et place de respectivement 40%-60% dans l'accord précédent).

### ■ Actions gratuites

Pour l'année 2010, en France, 48 230 actions gratuites ont été attribuées dont :

- Membres du Directoire : 16 510 en mars 2010, au titre de l'année 2009
- Autres cadres dirigeants : 5 920 en mars 2010, au titre de l'année 2009
- Autres membres du personnel : 25 800 en décembre 2010, au titre de l'année 2010

Par ailleurs, 9 600 actions gratuites ont été attribuées à des collaborateurs italiens et 10 000 à des collaborateurs allemands.

### ■ Épargne salariale et actionnariat salarié

Les salariés ont la possibilité de verser tout ou partie de leur intéressement 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 €. En 2010, 83% des salariés ont choisi cette option.

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% sur la moyenne des vingt derniers cours de bourse.

Cette année, les sommes nettes placées et abondées en titres Foncière des Régions, représentent 34% du total de l'épargne salariale.

## 2.4.4.2 Bien-être au travail

### ■ Suivre et améliorer la sécurité et les conditions de travail

#### Statistiques des accidents du travail et taux d'absentéisme

Accidents du travail – trajet reconnu par CPAM	2009	2010
Accident du travail		
- Nombre d'arrêts	2	5
- Nombre de journées d'absence	30	13
Accident de trajet		
- Nombre d'arrêts	3	2
- Nombre de journées d'absence	7	6

Le taux d'absentéisme pour l'année 2010 est de 3,91% contre 2,83% en 2009, dû essentiellement à un accroissement des arrêts maladie de longue durée, sans relation avec le travail.

### Suivi de l'accord sur la prévention et la lutte contre le stress au travail

La Commission de prévention et de lutte contre le stress a travaillé sur saisie individuelle de salariés et en étroite collaboration avec l'ensemble des Directions, afin d'évaluer les problèmes recensés et proposer des solutions correctives. Le bilan de cette première année est très encourageant.

### SST (Secourisme Sauveteur du Travail)

Depuis 2009, quarante-sept collaborateurs ont suivi une formation initiale et ont bénéficié d'une remise à niveau.

### ■ Contribuer aux œuvres sociales de manière significative

Le groupe accorde chaque année des prêts à ses salariés pour les aider dans le financement de l'achat de leur logement ou d'un véhicule. Ainsi, en 2010, 12 prêts ont été accordés pour un montant global de 126 900 €.

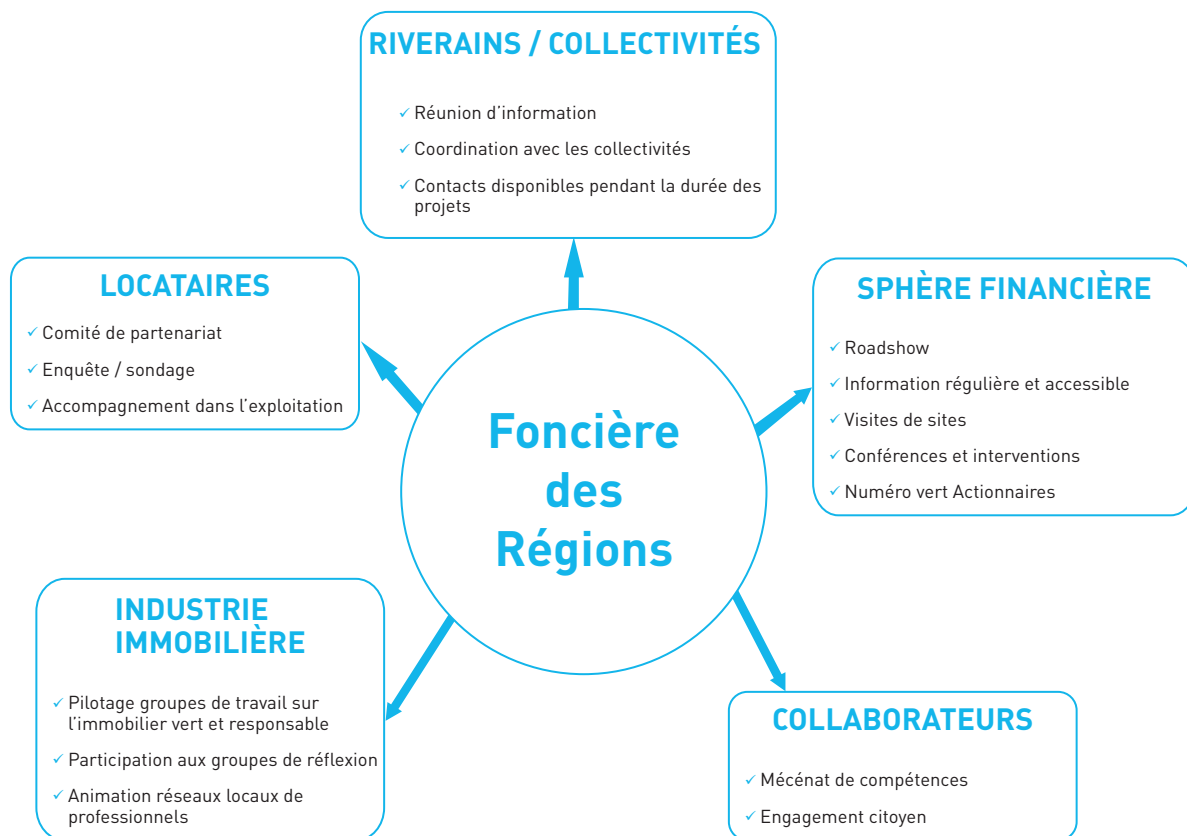
Le groupe contribue aussi au financement du Comité d'Entreprise et de ses activités culturelles et sportives en y affectant une subvention de 2% de la masse salariale (qui viennent s'ajouter au budget de fonctionnement du Comité d'entreprise alloué par ailleurs).

### ■ Contribuer à une meilleure conciliation entre vie professionnelle et parentalité

Foncière des Régions est attentive aux dispositifs permettant à ses salariés de concilier vie professionnelle et parentalité. En 2010, des places en crèches ont été réservées pour les enfants du personnel à Metz. Foncière des Régions a également adhéré au dispositif « flexi crèche », en partenariat avec le réseau People and Baby, permettant une solution de dépannage pour la garde des enfants des collaborateurs.



## 2.5 FONCIÈRE DES RÉGIONS AU CŒUR DE LA CITÉ



### 2.5.1 UN PATRIMOINE À L'IMAGE DE LA VILLE DURABLE

#### 2.5.1.1 Le choix de la localisation

Les choix d'emplacement de Foncière des Régions pour ses opérations prennent en compte les questions de transport et d'accessibilité.

Qu'il s'agisse des sites de Bureaux, de Murs d'exploitation ou de Logements, cet aspect extrêmement sensible représente un facteur de valorisation pour le parc.

Dans le cas de la Logistique, cet aspect est d'autant plus significatif que les immeubles de la région parisienne sont dans les trois quart des cas à moins de 25 km de Paris, voire dans Paris intra muros pour les locaux d'activité, permettant ainsi aux locataires d'avoir recours à des transports électriques.

#### 2.5.1.2 Des bâtiments accessibles aux personnes à mobilité réduite

Foncière des Régions favorise l'intégration des personnes à mobilité réduite par l'aménagement de son parc de bâtiments et par des actions de solidarité.

Pour son parc, Foncière des Régions réalise actuellement un état des lieux de ses bâtiments de bureaux, en relation avec ses locataires, en définissant trois catégories pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite (PMR) :

- non accessible : aucune PMR ne peut accéder à l'immeuble
- accessibilité partielle : l'accessibilité PMR est possible sur au moins un niveau (présence d'une rampe d'accès ou d'un élévateur, sanitaire conforme, ascenseur le cas échéant)
- accessibilité totale : l'accessibilité PMR est possible à tous les niveaux (accès hall et parking, ascenseurs, sanitaires et paliers refuge)

Cette étude sera finalisée d'ici fin 2011.

### 2.5.2 PARTICIPER À LA VIE DE LA CITÉ

#### 2.5.2.1 Innovation, partage et recherche avec les acteurs de l'immobilier

Dans les domaines de l'innovation et de la recherche, Foncière des Régions s'investit dans les questions émergentes qui concernent le bâtiment, ses relations avec la cité ou sa valeur.

En 2010, dans le cadre du partenariat avec le CSTB, Foncière des Régions a réalisé l'Analyse du Cycle de Vie de l'opération de Metz Amphithéâtre. L'ACV d'un immeuble permet de calculer son empreinte carbone, depuis la fabrication des matériaux, sa construction et son exploitation jusqu'à sa déconstruction.

Foncière des Régions collabore étroitement avec les associations centrées sur le bâtiment durable (SB Alliance, France GBC, Association HQE), dans les commissions Développement Durable d'organismes comme la FSIF (Fédérations des Sociétés Immobilières et Foncières), AFILOG (l'association de la supply chain et de l'immobilier logistique), ou AUDE (Association des Utilisateurs de La Défense).

Foncière des Régions intervient dans plusieurs groupes de travail du Grenelle (bâtiments tertiaires, RT 2012...).

Parallèlement, Foncière des Régions fait partie de la plateforme consacrée au « quartier d'affaires durable » que l'AFNOR a lancée en 2010 avec approche transversale et territoriale.

Enfin, Foncière des Régions est associée au programme international s-i-r-e (Sustainable Investment in Real Estate), en partenariat avec Danube University Krems (Autriche), et la Kingston University (Royaume Uni) et en coopération avec d'autres investisseurs européens. Il s'agit de caractériser le lien qui peut exister entre « le profil plus ou moins vert » d'un actif et ses performances financières.

### 2.5.2.2 Échanges et débats autour des acteurs de l'immobilier local

Présente et fortement impliquée sur les marchés immobiliers régionaux, Foncière des Régions a initié en 2010 un travail d'animation des réseaux des acteurs locaux. En partenariat avec Business Immo, magazine spécialisé en immobilier, et l'ADI, Association des Directeurs Immobiliers, Foncière des Régions a participé au lancement des « Petits Déjeuners ADI en Région ».

L'objectif de ce dispositif est de réunir sur une journée les acteurs de l'immobilier local pour échanger sur les sujets d'actualité, partager les enjeux du secteur et débattre des perspectives.

Le 1<sup>er</sup> Petit Déjeuner s'est tenu à Lyon et a rassemblé cinquante participants. Ces rencontres se poursuivront en 2011 dans d'autres métropoles régionales.

### 2.5.2.3 Fondation Palladio : former les professionnels de demain

En tant que membre fondateur de la Fondation Palladio, Foncière des Régions participe activement à l'activité de cette organisation. Son but est de promouvoir l'industrie immobilière en réunissant ses principaux acteurs et en agissant sur la formation des talents de demain. Les quatre domaines d'intervention de la Fondation sont : la formation supérieure aux métiers de l'immobilier, la recherche, l'octroi de bourses et prix, et l'institut Fondation Palladio, plateforme d'échange et de réflexion entre les acteurs de la ville.

Plusieurs grands rendez-vous ponctuent l'année Palladio : la Rentrée Universitaire Palladio qui réunit plus de deux cent cinquante étudiants en immobilier, la

Remise des bourses aux étudiants sélectionnés pour un total de 60 000 € (montant qui sera porté à 100 000 € en 2011), etc. En 2010, la Fondation a organisé le premier colloque Palladio qui avait pour titre : « L'Industrie immobilière 2010/2030 – La Cité en perspective » et auquel plus de 200 professionnels ont assisté. Outre son soutien permanent, Foncière des Régions apporte pour chacune de ces actions son expertise du secteur et sa vision des enjeux.

### 2.5.2.4 Nouer des partenariats pérennes et responsables avec les locataires

Attentive aux attentes et besoins de ses locataires et utilisateurs, Foncière des Régions a su instaurer un rapport de confiance qui lui permet de pérenniser ses relations.

Afin de renforcer son implication envers ses clients, Foncière des Régions a poursuivi son travail de recherche et d'éclairage sur un sujet de société qui constitue un des principaux moteurs de l'économie française : l'immobilier de bureau. À l'occasion du SIMI 2010, salon de l'immobilier, Foncière des Régions a réalisé, en partenariat avec AOS Studley, société de conseil aux utilisateurs, une grande enquête intitulée : « *Les Français et leurs bureaux : regards croisés salariés et dirigeants* ». Cette enquête, qui témoigne de la volonté de la société de proposer une expertise accrue aux clients, met en parallèle les regards des salariés et dirigeants, afin d'analyser leur vision de l'environnement de travail et son évolution. Menée par TNS Sofres auprès de 600 salariés et 150 directeurs immobiliers et directeurs des ressources humaines d'entreprises de plus de cent salariés, l'étude a connu une large diffusion. Afin de mettre à disposition l'information et de partager cette enquête avec le plus grand nombre, une conférence a été organisée lors du SIMI parallèlement à la mise en ligne des informations sur un site internet dédié ([www.fdr-aos-simi2010.fr](http://www.fdr-aos-simi2010.fr)).

Outre l'implication dans cette étude, Foncière des Régions s'engage également dans le suivi régulier de ses locataires par le biais des comités de partenariats. Des réunions régulières entre les services Asset et les grands comptes permettent d'apporter une écoute individuelle à chaque grand locataire qui désire exprimer ses attentes concernant des problématiques diverses. Cela permet d'élaborer avec eux des solutions adaptées à chacune de leurs problématiques.

Des réunions centrées sur le développement durable se sont multipliées cette année avec les locataires tertiaires. Ils ont été mis à contribution pour l'étude de cartographie énergétique et environnementale du parc. Les retours des résultats et des analyses sont aussi l'occasion de mettre en place des Comités de Partenariat Développement Durable et les annexes vertes aux baux.

### 2.5.2.5 Informer la communauté financière

Foncière des Régions s'efforce d'apporter aux investisseurs institutionnels et aux actionnaires individuels une information de qualité sur son activité et sa stratégie. La société mène un travail de fond pour consolider une relation de confiance à long terme avec la communauté financière et développer sa visibilité boursière.

Via sa participation à différents instituts ou fédérations, Foncière des Régions contribue à la professionnalisation du secteur et à la diffusion d'une information de qualité. Elle est ainsi un membre actif de l'IEIF, (Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière), la FSIF (Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières), l'EPRA (European Public Real Estate Association), et IPD (Investment Property Databank).

Foncière des Régions adopte également une attitude proactive vis à vis des investisseurs institutionnels. Ainsi, le management réalise chaque année quelques 500 rencontres avec leurs principaux représentants, notamment au moment des roadshows dans les grandes places financières européennes et américaines. Parallèlement, plus de dix visites de sites et immeubles ont été organisées à destination de ce public par Foncière des Régions. Grâce à l'ensemble de ces dispositions et à la qualité de l'information diffusée, Foncière des Régions s'est classée 3<sup>e</sup> de l'étude Institutional Investor, qui récompense les meilleurs professionnels en matière de relations investisseurs.

Enfin, Foncière des Régions édite une Lettre aux actionnaires, lettre envoyée en 2010 aux quelques 17 000 actionnaires individuels de l'entreprise, et met à leur disposition un numéro vert actionnaires (0 805 400 865).

### 2.5.3 ENCOURAGER LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE LOCAL

Foncière des Régions est présente aujourd'hui sur l'ensemble du territoire au travers de son patrimoine et de ses équipes implantées au plus près des immeubles. Outre les deux sièges de l'entreprise (Paris et Metz), sept délégations régionales permettent un suivi sur mesure de chaque actif et client-locataire. Sur les 327 collaborateurs que compte Foncière des Régions, 113 sont situés en Régions, soit 35% des effectifs.

Par ailleurs, dans le cadre des travaux entrepris sur son patrimoine, Foncière des Régions s'engage à faire appel à des entreprises et intervenants locaux afin de participer au dynamisme économique des territoires.

### Mécénat et développement local

L'agglomération lyonnaise est aujourd'hui la capitale française des murs peints. En 2010, dans le cadre d'un projet de préservation de ces œuvres et de valorisation du patrimoine urbain, le « Mur de l'Annonciade » (650 m<sup>2</sup> sur les pentes de la Croix-Rousse), a été choisi pour la réalisation d'une œuvre murale originale et innovante. À l'initiative de la Ville de Lyon, cette création a aussi bénéficié du soutien de partenaires privés parmi lesquels Foncière des Régions.

L'entreprise a participé à la réalisation de ce mur peint monumental, création à la fois picturale, végétale et lumineuse. Pour les trois aspects de cette fresque (peinture, mur végétal et mise en lumière), les partenaires ont fait appel à des entreprises de la Région.

2

### 2.5.4 AGIR POUR UNE MEILLEURE QUALITÉ DE VILLE

En tant qu'opérateur immobilier et acteur de la ville, Foncière des Régions participe à la construction et à l'animation de la ville. En cohérence avec ce positionnement, elle a développé une politique de mécénat qui repose sur deux axes : l'architecture et le mécénat de compétences.

#### 2.5.4.1 Soutenir la préservation du patrimoine et la jeune création

C'est en 2008 que Foncière des Régions a débuté son soutien au Collège des Bernardins en soutenant la restauration de ce bâtiment datant du XIII<sup>e</sup> siècle et représentant l'un des plus vastes édifices médiévaux Parisiens. L'objectif de cette restauration était de redonner à ce monument son esthétique d'origine par le choix de formes simples et de matériaux nobles permettant de révéler l'architecture originelle. Ce partenariat se poursuit aujourd'hui pour faire du Collège des Bernardins un lieu de culture et d'ouverture.

Initié en 2008, Foncière des Régions a poursuivi et intensifié son soutien à la Cité de l'architecture et du patrimoine avec notamment le projet des AJAP (Albums des Jeunes Architectes et Paysagistes). L'objectif de ce partenariat est de mettre en lumière une quinzaine de jeunes architectes et paysagistes reconnus pour la finesse et l'originalité de leurs réalisations. Les vocations de ce mécénat sont principalement de promouvoir le savoir-faire de la nouvelle génération tout en renforçant les interactions entre ces derniers et les professionnels de l'aménagement du territoire. Deux chiffres sont à souligner : 40% des quinze équipes sont installées en province et, parmi les lauréats, on compte 25% de femmes. L'exposition, dont Foncière des Régions était le mécène exclusif, a totalisé 12 000 visiteurs.

### 2.5.4.2 Mécénat des compétences : partager et faire grandir

En 2010 et pour la 3<sup>e</sup> année consécutive, les équipes de Foncière des Régions se sont mobilisées dans le cadre du dispositif « Lycée expérimental » développé par Sciences Po. en 2005. L'objectif est de renforcer, avec des partenariats étroits et sur mesure, les interactions entre l'entreprise et son environnement, notamment le monde de l'enseignement. Depuis trois ans, l'entreprise accompagne deux lycées dans cette démarche : le Lycée Louise Michel à Bobigny (93) et le Lycée Blaise Pascal à Forbach (57). Concrètement, les équipes de Foncière des Régions organisent et participent à plusieurs initiatives à savoir :

- une vingtaine d'interventions métiers de la part des collaborateurs

- deux visites de sites (Tour CB21 et site logistique Garonor)
- deux ateliers pratiques (Ressources Humaines, avec simulations d'entretiens d'embauche et Revue de presse)
- du tutorat personnalisé pour 8 élèves, suivis par 4 collaborateurs

Parallèlement, plusieurs de ces lycéens et étudiants ont été accueillis au sein de Foncière des Régions dans le cadre de stage ou jobs d'été. Une de ces collaborations a d'ailleurs débouché sur une embauche.

Au total, quelques 300 lycéens ont pu bénéficier de l'expérience et des conseils de 50 salariés Foncière des Régions.

## 2.6 SUIVRE ET MESURER LA PERFORMANCE

Le pilotage de la performance développement durable passe par la formalisation d'un reporting. Sur le plan environnemental celui-ci a donné lieu en 2010 à la rédaction d'un protocole. En 2011, il sera complété pour prendre en compte les dimensions sociales.

### 2.6.1 UNE MÉTHODOLOGIE DE REPORTING CLAIRE ET TRANSPARENTE

Les tableaux présentés dans les pages suivantes proposent une synthèse des indicateurs retenus par Foncière des Régions et ses sociétés visant à mesurer leur performance environnementale et sociale, notamment par rapport aux objectifs qui ont été fixés. Ces indicateurs ont été choisis en s'appuyant sur les standards internationaux existants (GRI et ses suppléments sectoriels, NRE et projet d'article 225 de la loi du 12 juillet 2010, dite Grenelle 2, et attentes des agences de notation) pour refléter de la façon la plus pertinente possible la performance extra-financière.

Les référentiels de reporting environnementaux et sociaux ont encore été approfondis en 2010, en distinguant notamment un référentiel en matière environnementale pour les domaines tertiaires (bureaux, logistique, murs d'exploitation) et un second pour l'activité logement. Ces référentiels permettront de faire vérifier par un tiers externe indépendant la fiabilité du reporting dès le printemps 2011.

#### Foncière des Régions intègre l'indice FTSE4 Good

Depuis mars 2011, Foncière des Régions fait partie des entreprises intégrées dans l'indice éthique FTSE4 Good.

Elle rejoint ainsi les sociétés leaders en matière de Responsabilité Sociale des Entreprises (RSE). FTSE4 Good est utilisé par les investisseurs comme un outil d'identification des performances RSE et leur permet de s'orienter dans leurs choix d'investissement. L'entrée de Foncière des Régions dans l'indice FTSE4 Good souligne la cohérence et l'efficacité de la politique Développement Durable du groupe.

#### Précision sur le périmètre de reporting :

Le périmètre de reporting cherche à être le plus exhaustif possible : la règle est de prendre en compte tous les actifs de Bureaux en France faisant l'objet d'une expertise immobilière en part consolidée au 31 décembre 2010. De même, toutes les opérations de développement immobilier neuf et de rénovation (travaux relevant du décret du 13 juin 2008) livrées au cours de l'année N sont prises en compte.

Concernant les consommations d'énergie et les émissions de CO<sub>2</sub> des Bureaux, la récupération des données auprès des détenteurs des factures (locataires, property ou facility managers externes) est parfois complexe dans les délais requis (avant le 31 janvier). Pour cette raison, dans un premier temps, il a été décidé de retenir les actifs détenus par Foncière des Régions au 31 décembre 2010 faisant l'objet d'une expertise immobilière, et ayant fait l'objet de la cartographie énergétique par le CSTB en 2008. Ce périmètre est appelé « périmètre de référence 2008 » ; il évolue avec les sorties de patrimoine qui sont compensées en surface par des entrées à équivalentes et si possible avec une performance énergétique proche de la moyenne des entrées. Ce nouveau périmètre annuel est appelé « périmètre de référence N » et est considéré comme représentatif de 90% de la surface du parc (cf.

paragraphe 2.3.1.1 sur l'état des lieux du patrimoine). À terme, lorsque la collecte des consommations d'énergie sera automatisée, le périmètre devra couvrir tous les actifs faisant l'objet d'une expertise immobilière. Les consommations des process (bureautique) qui incombent aux locataires, sont prises en compte à ce stade car il n'est pas possible de les mesurer séparément. Seules les consommations des équipements téléphoniques des actifs de France Télécom (estimées à 49% des consommations totales de ces actifs) sont retraitées.

Pour les Murs d'exploitation, le périmètre couvre les actifs détenus par Foncière des Murs au 31 décembre 2010 au sein des familles Accor, Quick, Courtepaille, Jardiland et Korian, le reporting étant déployé au fur et à mesure des accords avec les partenaires locataires. Pour les Bureaux et les murs, les surfaces retenues pour les ratios d'efficacité énergétique sont les surfaces SHON.

Pour la logistique, les consommations d'énergie et les émissions de CO<sub>2</sub> sont suivies à travers le DPE pour tous les actifs détenus par Foncière Europe Logistique en France faisant l'objet d'une expertise immobilière, à l'exclusion des immeubles d'activité qui faussent

l'analyse du fait de la part très significative des process. Sur le périmètre considéré, les consommations de process sont prises en compte.

Pour les logements, le périmètre couvre tous les actifs situés en France et faisant l'objet d'une expertise immobilière en part consolidée au 31 décembre 2010. Les consommations sont suivies à travers le DPE.

En ce qui concerne les risques sanitaires et environnementaux, le périmètre couvre tout le patrimoine.

### Organisation du reporting :

Les informations nécessaires au calcul des indicateurs sont collectées auprès des différentes activités concernées (Portfolio, Service Environnement, Directeurs Techniques, etc.). Elles sont rassemblées et mises en forme par un responsable de la collecte, opérationnel en charge du domaine concerné, et approuvées par un responsable de validation (cadre supervisant le métier sollicité) avant d'être communiquées à la Direction du Développement Durable pour consolidation.

## 2.6.2 MESURER LA PERFORMANCE AVEC DES INDICATEURS PERTINENTS

### 2.6.2.1 Performance environnementale

Le reporting issu en particulier du protocole détaillé au chapitre précédent aboutit au tableau suivant :

Indicateurs	Unité	Activité	2008	2009	2010	
<b>Immeubles verts</b>	Nouveaux actifs certifiés (HQE/BREEAM / LEED)	% nouveaux immeubles	Bureaux	NA	NA	100%
	Pourcentage d'actifs certifiés (HQE/BREEAM/LEED) ou labellisés (BBC, HPE, THPE,...) en valeur	% (valeurs)	Bureaux	4%	7%	18%
<b>Énergie</b>	Consommation d'énergie primaire du parc (méthode d'extrapolation par le CSTB)	kWh/m <sup>2</sup> /an	Bureaux	438,8	432,7	490,6
	Immeubles français bénéficiant d'un DPE	% d'immeubles	Logistique	38%	66%	66%
	Consommation d'énergie primaire du parc	étiquette médiane	Logistique	D	D	D
	Logements bénéficiant d'un «energieausweis» (diagnostic énergétique allemand)	nombre de logements	Logement Allemagne	41006	ND	40465
	Consommation d'énergie située entre 91 à 150 kWh/m <sup>2</sup> /an (pour info : étiquette C en France)	étiquette médiane	Logement Allemagne	C	C	C
	Logements consommant plus de 330 kWh/m <sup>2</sup> /an	% logements	Logement Allemagne	0,20%	ND	0,20%
	Logements bénéficiant d'un DPE	nombre de logements	Logement France	1807	ND	2574
	Consommation d'énergie	étiquette médiane	Logement France	E	E	E
Logements consommant plus de 330 kWh/m <sup>2</sup> /an (étiquettes F ou G)	% de logements	Logement France	23%	ND	16%	

Indicateurs	Unité	Activité	2008	2009	2010
<b>Empreinte carbone</b>	Émissions de CO <sub>2</sub> du parc	Bureaux	20,7	21,6	20,9
	Émissions de CO <sub>2</sub> du parc français (Répartition par effectifs sur l'échelle du DPE)	Logistique	D	C	C
	Émissions de CO <sub>2</sub> du parc français (Répartition par effectifs sur l'échelle du DPE)	Logements	C	ND	E
<b>Risques sanitaires et environnementaux</b>	Immeubles pour lesquels le risque amiante est maîtrisé	Bureaux	ND	ND	100%
	Actifs ayant fait l'objet d'une étude de pollution des sols (27% du nombre total de sites sont sensibles pour la pollution des sols)	Bureaux	ND	ND	100%
	Immeubles ayant fait l'objet d'un contrôle légionnelle	Bureaux	ND	ND	100%
	ICPE bénéficiant d'autorisations, pour les immeubles concernés	Bureaux	ND	ND	100%
	Autorisations d'exploiter détenues	Logistique	64,70%	67,70%	76,50%
	Immeubles évalués concernant les risques amiante et plomb	Logement France	44	ND	54
	Immeubles pour lesquels le risque amiante est maîtrisé	Logement France	100%	100%	100%
	Diagnostic Technique Amiante (DTA)	Logement France	ND	ND	54
	Confinement du plomb : périmètre concerné	Logement France	ND	ND	7
	Diagnostic plomb : déjà réalisé	Logement France	ND	ND	100%
	Logements diagnostiqués au plomb confinés	Logement France	70	ND	80
	Confinement du plomb : déjà réalisé	Logement France	ND	ND	13

ND : non disponible

NA : non applicable

## 2.6.2.2 Performance en matière sociale

Les chiffres et statistiques en ce domaine sont synthétisés ci-après :

		2008	2009	2010	
<b>Effectifs</b>	Nombres d'employés	362	337	327	
	Répartition des effectifs par contrat	CDI	98,1%	96,1%	95,6%
		CDD	1,9%	3,9%	4,3%
	Répartition des employés temps plein/ temps partiel	Temps plein	95,8%	95,2%	91,2%
		Temps partiel	4,2%	4,8%	8,8%
	Répartition des effectifs par statut	Cadre	64,4%	64,4%	64,8%
		Agent de maîtrise	21%	24,3%	25,4%
		Employé	8,3%	6,8%	4,6%
		Agents d'immeuble	6,3%	4,5%	5,2%
	Répartition des effectifs par sexe	Homme	48%	47%	45%
		Femme	52%	53%	55%
	% de femmes managers		25%	25%	29%
	Répartition des employés par âge	<20 ans	0%	0%	0%
		20-30 ans	17,4%	15,8%	14,7%
		30-40 ans	32,9%	32,6%	33%
40-50 ans		27,6%	29,7%	29,4%	
50-60 ans		18,2%	18,9%	20,5%	
60-70 ans		3,9%	3%	2,4%	
Embauches		45	15	50	
Départs		40	23	35	
Turnover		12,1%	5,4%	12,4%	
<b>Formation</b>	Nombre moyen d'heures de formation par employés	18	17	26	
	% d'employés ayant reçu une formation	53,3%	51%	68%	
	Masse salariale consacrée à la formation	3,8%	3,1%	3,6%	
<b>Autres</b>	Mobilité interne	23	21	16	
	Taux d'absentéisme	4,1%	2,8%	3,9%	
	Taux d'accident	0,08%	0,05%	0,03%	
	% des salariés ayant bénéficié d'un EAED *	91%	94%	97%	
	Prêts au personnel	4	9	12	
	Subventions au Comité d'Entreprise (% de la masse salariale)	2%	2%	2%	

\* EAED : Entretien Annuel d'Évaluation et de Développement

### 2.6.3 TABLEAU DE CORRESPONDANCE NRE ET GRI

Pour faciliter la lecture du présent document, un tableau ci-après fait le lien entre les éléments requis par la Loi NRE<sup>1</sup> et les recommandations du GRI protocol<sup>2</sup> avec les actions menées par Foncière des Régions.

N° Art.	Éléments requis par la NRE <sup>1</sup>	Correspondance GRI	Paragraphe du présent du document de référence
<b>Social/Sociétal</b>			
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'œuvre extérieure à la société ;	LA1, LA2, LA13	Partie 2.4.1 Partie 2.6.2.2
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 ;		Partie 2.4.2.1
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 ;	LA7	Partie 2.4.1 Partie 2.4.4.2
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		Partie 2.4.4.1
Art. 148-2.-4°	Les relations professionnelles et le bilan des accords collectifs		Partie 2.4 Partie 2.4.4.1
Art. 148-2.-5°	Les conditions d'hygiène et de sécurité ;	LA9	Partie 2.4.4.2
Art. 148-2.-6°	La formation ;	LA10, LA11, LA12	Partie 2.4.2.1 et 2.2 Partie 2.6.2.2
Art. 148-2.-7°	L'emploi et l'insertion des travailleurs handicapés ;		Partie 2.4.3.1
Art. 148-2.-8°	Les œuvres sociales ;		Partie 2.4.4.2
	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.		Partie 2.5.3 et 2.5.1.1
Art. 148-2.-9°	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.		Partie 2.5.2, 2.5.3 et 2.5.4
	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.		Partie 2.3.3.2
	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.		Partie 2.3.1.5



N° Art.	Éléments requis par la NRE <sup>1</sup>	Correspondance GRI	Paragraphe du présent du document de référence
<b>Environnement <sup>1</sup></b>			
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 ;	EN1, EN2, EN3, EN4, EN5, EN6, EN7, EN8, EN9, EN10, EN16, EN17, EN18, EN19, EN20, EN21, EN22, EN23, EN24	Partie 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 ;	EN11, EN12, EN13, EN15, EN25	Partie 2.3.5.1
Art. 148-3.-3°	Les démarches d'évaluation ou de certification entreprises en matière d'environnement ;	EN26, EN27	Partie 2.3.2.1 et 2.3.2.2
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 ;		Partie 2.3.4
Art. 148-3.-5°	Les dépenses engagées pour prévenir les conséquences de l'activité de la société sur l'environnement ;	EN14, EN30	Partie 2.3.2.1
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 ;		Partie 2.1.3.1, 2.1.3.2, 2.1.3.3
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;	EN28	Partie 2.3.4
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

<sup>1</sup> : 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

<b>3.1</b>	<b>COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2010</b>	176
<b>3.2</b>	<b>ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS FONCIÈRE DES RÉGIONS</b>	181
3.2.1	ÉVÈNEMENTS SIGNIFICATIFS DE LA PÉRIODE	181
3.2.2	PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES	183
3.2.3	NOTES RELATIVES AU BILAN CONSOLIDÉ	192
3.2.4	NOTES SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT	205
3.2.5	AUTRES ÉLÉMENTS D'INFORMATION	209
3.2.6	INFORMATION SECTORIELLE	215
3.2.7	TABLEAU DE PASSAGE 2009 PUBLIÉ => 2009 EPRA	219
3.2.8	PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION	222
<b>3.3</b>	<b>RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2010</b>	232
<b>3.4</b>	<b>COMPTES SOCIAUX AU 31 DÉCEMBRE 2010</b>	234
3.4.1	BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2010	234
3.4.2	COMPTE DE RÉSULTAT – EXERCICE 2010	236
<b>3.5</b>	<b>ANNEXE AUX COMPTES SOCIAUX 31 DÉCEMBRE 2010</b>	238
3.5.1	ÉVÈNEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE	238
3.5.2	PRINCIPES, RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES	239
3.5.3	EXPLICATION DES POSTES DU BILAN	242
3.5.4	NOTES SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT	251
3.5.5	ENGAGEMENTS HORS BILAN	256
3.5.6	RENSEIGNEMENTS DIVERS	257
<b>3.6</b>	<b>RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS</b>	261
<b>3.7</b>	<b>RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS</b>	263
<b>3.8</b>	<b>PROJET DE RÉSOLUTIONS</b>	267
<b>3.9</b>	<b>RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES PROJETS DE RÉSOLUTIONS</b>	281

## 3.1 COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2010

### ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE (Format EPRA)

K€	NOTE	Net 31-déc.-10	Net 31-déc.-09
Actifs incorporels	3.2.3.1.2	164 982	156 357
Actifs corporels			
Immeubles d'exploitation		152 267	152 925
Autres immobilisations corporelles		4 107	4 536
Immobilisations en Cours		845	970
Immeubles de placement	3.2.3.1.3	11 801 629	11 262 690
Actifs financiers	3.2.3.3	87 622	94 659
Participations dans les sociétés associées	3.2.3.4	556 604	541 326
Impôts différés actifs	3.2.3.5	29 167	122 293
Instruments financiers	3.2.3.11.2.1	34 842	1 111
<b>Total actifs non-courants</b>		<b>12 832 065</b>	<b>12 336 867</b>
Actifs destinés à être cédés	3.2.3.1.3	999 222	950 731
Prêts et créances crédit bail	3.2.3.6	8 115	14 839
Stocks et en cours	3.2.3.7	98 628	117 307
Créances clients	3.2.3.8	150 367	95 675
Créances fiscales		3 093	12 522
Autres créances		183 130	223 881
Charges constatées d'avance		11 894	9 193
Trésorerie et équivalents de trésorerie	3.2.3.9	414 747	191 591
<b>Total actifs courants</b>		<b>1 869 196</b>	<b>1 615 739</b>
<b>Total actifs</b>		<b>14 701 261</b>	<b>13 952 606</b>

	NOTE	Exercice 31-déc.-10	Exercice 31-déc.-09
Capital		164 775	151 879
Primes		2 261 882	2 454 653
Actions propres		- 4 762	- 31 538
Réserves consolidées		815 120	1 104 452
Résultat		627 240	- 262 058
<b>Total capitaux propres groupe</b>	<b>3.2.3.10</b>	<b>3 864 255</b>	<b>3 417 388</b>
Intérêts minoritaires	<b>3.2.3.10</b>	2 163 430	1 390 059
<b>Total capitaux propres</b>		<b>6 027 685</b>	<b>4 807 447</b>
Emprunts long terme	<b>3.2.3.11</b>	6 892 984	7 125 431
Instruments financiers	<b>3.2.3.11.2.1</b>	563 744	599 113
Impôts différés passifs	<b>3.2.3.5</b>	144 240	315 068
Engagement de retraite et autres		2 893	2 782
Autres dettes		11 507	12 992
<b>Total passifs non-courants</b>		<b>7 615 368</b>	<b>8 055 386</b>
Dettes fournisseurs		94 189	69 420
Emprunts court terme	<b>3.2.3.11</b>	589 227	681 358
Dépôts de garantie		9 574	11 661
Avances & acomptes		46 507	98 039
Provisions C.T.	<b>3.2.3.12</b>	56 770	57 662
Impôt courant		8 680	4 316
Autres dettes		209 287	122 634
Comptes de régularisation		43 974	44 683
<b>Total passifs courants</b>		<b>1 058 208</b>	<b>1 089 773</b>
<b>Total passifs</b>		<b>14 701 261</b>	<b>13 952 606</b>

## ÉTAT DE RÉSULTAT GLOBAL TOTAL AU 31 DÉCEMBRE 2010 (Format EPRA)

K€ Données consolidées	NOTE	31/12/10	31/12/09 Proforma	31/12/09
Loyers	3.2.4.1.1	789 652	761 091	937 791
Charges locatives non récupérées	3.2.4.1.2	- 23 519	- 22 164	- 31 437
Charges sur immeubles	3.2.4.1.3	- 9 134	- 11 655	- 26 716
Charges nettes des créances irrécouvrables	3.2.4.1.4	- 5 949	- 2 942	- 4 479
<b>Loyers nets</b>		<b>751 050</b>	<b>724 331</b>	<b>875 160</b>
Revenus de gestion et d'administration	3.2.4.1.5	24 186	20 954	20 954
Frais liés à l'activité	3.2.4.1.5	- 5 768	- 6 809	- 7 957
Frais de structure	3.2.4.1.5	- 76 310	- 79 030	- 107 360
Frais de développement		- 88	- 422	- 422
<b>Coût de fonctionnement net</b>		<b>- 57 980</b>	<b>- 65 307</b>	<b>- 94 785</b>
Revenus des autres activités	3.2.4.1.6	27 816	25 507	25 911
Dépenses des autres activités	3.2.4.1.6	- 11 784	- 10 845	- 10 845
<b>Résultat des autres activités</b>		<b>16 032</b>	<b>14 662</b>	<b>15 066</b>
Amortissements des biens d'exploitation		- 3 176	- 8 442	- 9 785
Variation nette des provisions et autres		33 781	- 12 666	- 4 773
<b>Résultat opérationnel courant</b>		<b>739 707</b>	<b>652 578</b>	<b>780 883</b>
Produits de cessions des immeubles en stock		777	10 128	11 612
Valeur nette des immeubles en stock		- 6 233	- 9 541	- 10 925
<b>Résultat net des immeubles en stock</b>		<b>- 5 456</b>	<b>587</b>	<b>687</b>
Produits des cessions d'actif		383 145	560 077	685 799
Valeurs de sortie des actifs cédés		- 378 715	- 587 451	- 706 168
<b>Résultat des cessions d'actif</b>		<b>4 430</b>	<b>- 27 374</b>	<b>- 20 369</b>
Ajustement à la hausse des valeurs des immeubles de placement		609 390	93 573	102 402
Ajustement à la baisse des valeurs des immeubles de placement		- 72 031	- 652 527	- 705 539
Résultat des ajustements de valeurs		537 359	- 558 954	- 603 137
Résultat de cession des titres		1	- 9 080	- 9 080
Résultat des variations de périmètre		11 851	- 17 047	- 17 047
Résultat opérationnel		1 287 892	40 710	131 937
Résultat des sociétés non consolidées		3 620	- 339	- 339
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	3.2.4.2	<b>- 341 312</b>	<b>- 301 541</b>	<b>- 372 156</b>
Ajustement de valeur des instruments dérivés, dettes et créances		- 76 227	- 143 774	- 186 093
Actualisation des dettes et créances		- 6 939	- 12 558	- 15 179
Variation nette des prov. financières et autres		- 23 693	- 12 601	- 12 601
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence		41 665	- 68 855	- 38 493
<b>Résultat net avant impôts</b>		<b>885 007</b>	<b>- 498 958</b>	<b>- 492 924</b>
Impôts différés	3.2.4.3.4	32 804	64 562	59 780
Impôts sur les sociétés	3.2.4.3.3	- 46 375	- 30 085	- 31 337
<b>Résultat net de la période</b>		<b>871 436</b>	<b>- 464 481</b>	<b>- 464 481</b>
<b>Intérêts minoritaires</b>		<b>244 196</b>	<b>- 202 424</b>	<b>- 202 424</b>
<b>Résultat net de la période - part du groupe</b>		<b>627 240</b>	<b>- 262 057</b>	<b>- 262 057</b>
<b>Résultat de la période</b>		<b>871 436</b>	<b>- 464 481</b>	<b>- 464 481</b>
Écarts de conversion des activités à l'étranger		4 116	- 756	- 756
Partie efficace des produits ou pertes sur instruments de couverture		9 143	- 10 443	- 10 443
<b>Autres éléments du résultat global (net d'impôts)</b>		<b>13 259</b>	<b>- 11 199</b>	<b>- 11 199</b>
<b>Résultat global total de la période</b>		<b>884 695</b>	<b>- 475 680</b>	<b>- 475 680</b>
<b>Résultat global total attribuable</b>				
Aux propriétaires de la société mère		633 397	- 270 746	- 270 746
Aux intérêts minoritaires		251 298	- 204 935	- 204 935
<b>Résultat global total de la période</b>		<b>884 695</b>	<b>- 475 681</b>	<b>- 475 681</b>
<b>Résultat groupe net par action</b>	3.2.5.2	<b>12,08</b>	<b>- 5,97</b>	<b>- 5,97</b>
<b>Résultat groupe net dilué par action</b>	3.2.5.2	<b>12,04</b>	<b>- 5,91</b>	<b>- 5,91</b>

## TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

K€	Capital	Prime d'émission	Actions propres	Réserves et résultats non distribués	Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	Total Capitaux propres part du Groupe	Intérêts minoritaires	Total capitaux propres
<b>Au 31 décembre 2008</b>	<b>123 263</b>	<b>2 259 379</b>	<b>- 32 994</b>	<b>1 174 005</b>	<b>- 82 421</b>	<b>3 441 232</b>	<b>2 355 645</b>	<b>5 796 877</b>
Augmentation de capital	28 616	426 432				455 048		455 048
Distribution de dividendes		- 231 157		15 988		- 215 169	- 93 527	- 308 696
Résultat Global Total de la période				- 262 058	- 8 688	- 270 746	- 204 935	- 475 681
Valorisations des options d'achat d'actions et des droits d'attribution d'actions gratuites				3 491		3 491		3 491
Titres d'autocontrôle			1 456			1 456		1 456
Variation pourcentage détention Beni Stabili				- 327		- 327		- 327
Variation pourcentage détention Foncière Développement Logements						0	- 702 839	- 702 839
Variation pourcentage détention Foncière des Murs						0	- 5 187	- 5 187
Variation pourcentage détention Foncière Europe Logistique						0	36 496	36 496
Autres				2 404		2 404	4 405	6 809
<b>Au 31 décembre 2009</b>	<b>151 879</b>	<b>2 454 654</b>	<b>- 31 538</b>	<b>933 503</b>	<b>- 91 109</b>	<b>3 417 388</b>	<b>1 390 059</b>	<b>4 807 447</b>
Augmentation de capital	14 125	287 108				301 233		301 233
Diminution capital – Annulation actions propres	- 1 229	- 27 985	29 214			0		0
Distribution de dividendes		- 451 894		112 847		- 339 047	- 60 342	- 399 389
Résultat Global Total de la période				627 240	6 157	633 397	251 298	884 695
Valorisations des options d'achat d'actions et des droits d'attribution d'actions gratuites				2 568		2 568		2 568
Titres d'autocontrôle			- 2 438			- 2 438		- 2 438
Convertible Bonds – Beni Stabili				9 746		9 746	9 401	19 147
Impact Distribution actions Beni Stabili				- 132 049		- 132 049	293 469	161 420
Cession actions propres Beni Stabili				- 30 363		- 30 363		- 30 363
Impact cession titres Beni Stabili				- 9 275		- 9 275		- 9 275
Autres				13 095		13 095	279 545	292 640
<b>Au 31 décembre 2010</b>	<b>164 775</b>	<b>2 261 883</b>	<b>- 4 762</b>	<b>1 527 312</b>	<b>- 84 952</b>	<b>3 864 255</b>	<b>2 163 430</b>	<b>6 027 685</b>

Dividendes versés au cours de l'exercice pour 339 M€ :

- en numéraire : 60 M€
- en actions Foncière des Régions : 99 M€ soit 1 521 192 actions à un prix d'émission de 65 €
- en actions Beni Stabili : 180 M€ soit 300 231 171 actions valorisées à 0,6 €

## TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE EN K€

	31/12/10	31/12/09
<b>Résultat net consolidé</b> (y compris intérêts minoritaires)	871 440	- 464 482
Dotations nettes aux amortissements et provisions (à l'exclusion de celle lié à l'actif circulant)	7 983	49 833
Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur	- 461 129	789 231
Charges et produits calculés liés aux stock-options et assimilés	3 045	2 867
Autre produits et charges calculés	32 163	24 817
Plus et moins-value de cession	- 4 056	32 032
Profits et pertes de dilution – relution	- 12 345	- 2 682
Quote-part de résultat liée aux sociétés mises en équivalence	- 41 665	38 493
Dividendes (titres non consolidés)	- 6 793	- 2 228
<b>Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt</b>	<b>388 643</b>	<b>467 881</b>
Coût de l'endettement financier net	344 353	370 331
Charge d'impôt (y compris impôts différés)	13 571	- 28 443
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt</b>	<b>746 567</b>	<b>809 769</b>
Impôt versé	- 34 829	- 66 626
Variation du BFR lié à l'activité (y compris dette liée aux avantages au personnel)	- 109 095	- 46 699
<b>Flux net de trésorerie généré par l'activité</b>	<b>602 643</b>	<b>696 444</b>
Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	- 332 053	- 340 591
Encaissements liés aux cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	412 901	702 169
Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations financières (titres non consolidés)	- 10 224	0
Encaissements liés aux cessions d'immobilisations financières (titres non consolidés)	1 534	0
Incidence des variations de périmètre	75 230	- 104 799
Dividendes reçus (sociétés mises en équivalence, titres non consolidés)	52 729	11 135
Variation des prêts et avances consentis	24 133	632
Subventions d'investissements reçues	1 463	2 712
Autres flux liés aux opérations d'investissement		
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement</b>	<b>225 713</b>	<b>271 258</b>
Sommes reçues des actionnaires lors d'augmentations de capital		
Versées par les actionnaires de la société mère	201 650	186 657
Versées par les minoritaires des sociétés intégrées	157 679	10 382
Sommes reçues lors de l'exercice des stock-options	0	1 089
Rachats et reventes d'actions propres	- 2 438	1 456
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	- 59 935	- 215 169
Dividendes versés aux minoritaires de sociétés intégrées	- 60 342	- 93 313
Encaissements liés aux nouveaux emprunts	875 287	18 754 629
Remboursement d'emprunts (y compris contrats de location financement)	- 1 231 581	- 19 343 357
Intérêts financiers nets versés (y compris contrats de location financement)	- 346 170	- 368 003
Autres flux sur opérations de financement	16 048	0
Impact de la variation des taux de change	0	0
<b>Flux net de trésorerie aux opérations de financement</b>	<b>- 449 802</b>	<b>- 1 065 629</b>
<b>Variation de la trésorerie nette</b>	<b>378 554</b>	<b>- 97 927</b>
Trésorerie d'ouverture	- 33 946	63 981
Trésorerie de clôture	344 608	- 33 946
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>378 554</b>	<b>- 97 927</b>
	<b>Clôture</b>	<b>Ouverture</b>
Trésorerie brute (a)	414 747	191 591
Soldes débiteurs et concours bancaires courants (b)	- 70 139	- 225 537
<b>Trésorerie nette (c) = (a)-(b)</b>	<b>344 608</b>	<b>- 33 946</b>
Endettement brut (d)	7 445 381	7 618 689
Amortissement des frais de financement ( e )	- 33 309	- 37 437
<b>Endettement financier net (d) – (c) + ( e )</b>	<b>7 067 464</b>	<b>7 615 198</b>

Le détail des emprunts est identifié au point 3.11 – État des dettes.



## 3.2 ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS FONCIÈRE DES RÉGIONS

### 3.2.1 ÉVÈNEMENTS SIGNIFICATIFS DE LA PÉRIODE

#### 3.2.1.1 Segment Bureaux France

##### 3.2.1.1.1 Rachat du portefeuille IBM

En juin 2010, Foncière des Régions a racheté 75% des parts détenues par Morgan Stanley dans les sociétés du portefeuille IBM (Joint Ventures MSREF / Foncière des Régions) détentrices d'un portefeuille de bureaux de 115 000 m<sup>2</sup>, valorisé à 59 M€. Ce portefeuille est loué à 75% à IBM.

Cette acquisition fait l'objet d'un badwill, comptabilisé au compte de résultat pour + 12,3 M€.

##### 3.2.1.1.2 Livraison et partage de la Tour CB21

Foncière des Régions a livré la Tour CB21, en date du 30 juin 2010, après dix-huit mois de travaux et près de 142 M€ d'investissements. Il s'agit de la première tour livrée dans le cadre du Plan de Renouveau de la Défense. Elle développe 68 000 m<sup>2</sup> de bureaux neufs, dont deux tiers des surfaces sont d'ores et déjà louées à Suez Environnement pour son nouveau siège social.

Le 28 décembre 2010, Foncière des Régions a cédé 25% de la Tour CB21 à un investisseur institutionnel français, et a créé à cette occasion un OPCI qui détient l'actif. À l'issue de la cession, l'OPCI est détenu pour 75% par Foncière des Régions et 25% par son partenaire.

Cette transaction valorise l'immeuble à 588 M€

##### 3.2.1.1.3 Exercice des BSA

En 2009, parallèlement à l'augmentation de capital consécutive à l'apport de cinq immeubles détenus par Groupama et Predica, la société a procédé à une attribution gratuite de BSA auprès de ses actionnaires, leur permettant de souscrire des actions nouvelles Foncière des Régions pour un montant d'environ 200 M€ jusqu'au 31 décembre 2010, au prix de 65 euros.

Au 31 décembre 2010, les BSA ont été exercés à hauteur de 98,8%, ce qui correspond à un renforcement des fonds propres de Foncière des Régions de 199,7 M€.

##### 3.2.1.1.4 Dividende

Foncière des Régions a versé un dividende de 6,9€ / action (339 M€) au titre de l'exercice 2009.

Cette distribution se répartit comme suit :

- trois cent millions d'actions Beni Stabili au prix de 0,6 € / action, pour un total de 180 M€
- 60 M€ en numéraire,
- 99 M€ en actions Foncière des Régions au prix de 65 € / action.

Afin de permettre à Beni Stabili de se rapprocher des critères requis pour prétendre au statut SIIQ, Foncière des Régions a soumis à l'approbation de ses actionnaires, lors de l'assemblée générale annuelle du 28 mai 2010, la distribution d'un dividende, composé pour partie d'actions Beni Stabili.

Cette distribution a eu comme conséquence de réduire la détention directe de Foncière des Régions dans le capital de Beni Stabili de 67,9% à 52,1%. Elle a constitué une étape majeure vers l'obtention du régime SIIQ pour Beni Stabili.

Dans les comptes consolidés, cette distribution se traduit par la constatation d'une perte de 0,44 € / action, résultant de l'écart entre la valorisation de l'action Beni Stabili dans les comptes avant distribution du dividende (1,04 € / action sur la base de l'ANR) et de la valorisation retenue pour la distribution du dividende (0,6 € / action proche du cours de bourse), soit - 132 M€, comptabilisé en capitaux propres conformément à IAS 27 révisée.

Les actions Beni Stabili sont cotées sur NYSE Euronext Paris. L'objectif de cette cotation est de faciliter la gestion des titres Beni Stabili distribués.

##### 3.2.1.1.5 Accord majeur avec France Télécom en juillet 2010

Après la signature en mars 2008 et juin 2009 d'accords avec France Télécom ayant pour but principal de pérenniser ce locataire, un nouveau protocole a été conclu en juillet 2010 sur des fondements identiques à celui des précédents.

L'ensemble des baux France Télécom initialement signés a été renégocié avec des allongements des baux (6, 9 et 12 ans ferme) soit 70% des actifs, représentant 35,2 M€ de loyers annuels.

Cet accord concerne 510 M€ d'actifs sur cent quatre-vingt-quatorze sites dont 50% sont situés en régions, 25% à Paris et 25% en Île-de-France et comprend la cession de 78,2 M€ d'actifs. Le renouvellement des baux a été réalisé au loyer en place avec un impact de cinq années supplémentaires sur la

durée résiduelle des baux du périmètre équivalent à deux années de plus sur le portefeuille France Télécom.

#### 3.2.1.1.6 Location de l'immeuble Carré Suffren

Foncière des Régions a conclu des accords fin décembre 2010 pour la location de 23 000 m<sup>2</sup> de l'immeuble Carré Suffren à AON (15.000 m<sup>2</sup>), au Ministère de l'Éducation Nationale (5.000 m<sup>2</sup>) et à l'Institut Français (3.000 m<sup>2</sup>). La durée moyenne des baux est de près de dix ans, et en année pleine, les loyers s'élèvent à 13.1 M€, soit un loyer moyen de 527 € par m<sup>2</sup>/an.

### 3.2.1.2 Segment Bureaux Italie

#### 3.2.1.2.1 Cession des actions propres Beni Stabili et émission d'obligations convertibles

Le 19 avril 2010, Beni Stabili a cédé 134,8 millions d'actions propres à un prix de 0,66 € / action, pour un montant total net de 87,1 M€. Le taux de détention de Foncière des Régions est alors passé de 73,1% à 67,9%.

Parallèlement, Beni Stabili a réalisé, en avril 2010, une émission d'obligations convertibles pour une valeur totale de 225 M€. Ces obligations convertibles ont une maturité de cinq ans et un coupon de 3,875% par an. Le prix de conversion retenu est de 0,86 € / action.

#### 3.2.1.2.2 Passage au régime SIIQ

Beni Stabili a opté pour le régime SIIQ fin 2010. Les conséquences de cette option ont été retenues dans les comptes consolidés au 31 décembre 2010.

Ainsi, afin de permettre à Beni Stabili d'opter pour le régime SIIQ, Foncière des Régions a cédé en octobre 2010 25,8 millions d'actions au prix de 0,68 €, ce qui a entraîné une perte de 9 M€ comptabilisée en capitaux propres conformément à la norme IAS 27 révisée. Suite à cette opération, le taux de détention dans Beni Stabili est passé de 52,10% à 50,90%.

#### 3.2.1.2.3 Livraison de la Tour B Garibaldi

Beni Stabili a livré en Janvier 2010 la Tour B Garibaldi (16.000 m<sup>2</sup>) située au centre de Milan après un programme de restructuration lourde.

### 3.2.1.3 Segment Logistique

#### 3.2.1.3.1 Sécurisation des revenus locatifs et évolution du patrimoine

Au cours de l'année 2010, Foncière Europe Logistique a poursuivi la sécurisation de ses revenus locatifs en axant

sa politique sur l'augmentation de la durée des baux. Ainsi, des baux ont été signés sur environ 471 000 m<sup>2</sup> de surfaces dont deux tiers de renouvellements. Sur le secteur « Logistique », ces signatures représentent 26% du patrimoine en France.

La durée moyenne restant à courir des baux du segment Logistique est de 2,8 ans contre 3,5 ans fin 2009.

Aucun actif n'a été cédé au cours de l'année 2010. Cependant, une offre ferme a été reçue et signée le 19 juillet 2010 sur un actif pour 9,5 M€.

### 3.2.1.4 Segment Murs d'exploitation

#### 3.2.1.4.1 Cessions et actifs sous protocole

Foncière des Murs a cédé les murs de neuf hôtels exploités par Accor et d'une maison de retraite pour un montant de 88,4 M€.

Au 31 décembre 2010, Foncière des Murs a négocié des cessions encore sous protocole pour quatorze hôtels exploités par Accor, un restaurant Courtepaille et une maison de retraite, pour un montant total de 113,6 M€.

#### 3.2.1.4.2 Acquisitions d'actifs et augmentation du capital

Au cours de l'exercice 2010, Foncière des Murs a réalisé plusieurs opérations significatives d'acquisitions d'actifs :

- signature d'un protocole, en partenariat avec Predica, portant sur l'acquisition d'un portefeuille de quarante-neuf hôtels Accor en France, Belgique et Allemagne, pour un investissement global de 378 M€. La quote-part de Foncière des Murs dans cette opération est de 19,9%. Au 31 décembre 2010, quarante-deux actifs ont été acquis pour un montant de 232 M€.
- en juillet 2010, Foncière des Murs a signé un protocole portant sur l'acquisition de dix-neuf hôtels B&B situés en France et en Allemagne. L'investissement total s'élèvera à près de 85 M€ et sera réalisé en 2011.
- Foncière des Murs a financé 19,1 M€ d'extensions dans six maisons de retraite en échange de la signature de onze nouveaux baux d'une durée de douze ans à effet du 22 décembre 2010.

Afin de financer l'acquisition de ces différents portefeuilles, le 2 novembre 2010, Foncière des Murs a procédé à une augmentation de capital pour un montant brut de 97,4 M€.

À cette occasion, 6 492 967 actions ont été émises. Foncière des Régions a participé à l'augmentation de capital à hauteur de sa participation soit 25,06%.

### 3.2.1.5 Segment Parkings

#### 3.2.1.5.1 Parcs GFR devient Urbis Park

La société tête de groupe qui porte l'activité parkings a changé de dénomination sociale le 07 avril 2010 : Parcs GFR est devenue Urbis Park.

Par ailleurs, en janvier 2010, Foncière des Régions a racheté les mille huit cent cinquante titres Urbis Park Services détenus par Predica (1% du capital). Foncière des Régions détient dorénavant Urbis Park à hauteur de 59,50%.

#### 3.2.1.5.2 Acquisitions de l'exercice

- Le 22 décembre 2010, Urbis Park a acquis quatre sociétés spécialisées dans la gestion du stationnement payant sur voiries et parcs à Paris et en région parisienne. Ces activités représentent en 2009 un CA annuel d'environ 8 M€ et comptent un effectif d'environ cent quinze personnes. Cette opération qui accroît significativement l'activité du pôle parking n'a pas d'impact dans les résultats 2010.
- Par ailleurs, en février 2010, la Société des Voiries de Metz (SVM) a été créée en vue de l'exploitation et la maintenance du stationnement payant sur Voirie de la Ville de Metz. En octobre 2010, la Société du Parc Hôtel de Ville d'Asnières (SPHVA) a été constituée pour la construction et l'exploitation d'un parc de stationnement d'une capacité de deux cent cinquante-deux places à Asnières-sur-Seine.

## 3.2.2 PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES

### 3.2.2.1 Principes généraux – Référentiel comptable

Les comptes consolidés au 31 décembre 2010 de Foncière des Régions sont établis en conformité avec les normes et interprétations comptables internationales édictées par l'IASB (International Accounting Standards Board) et adoptées par l'Union Européenne à la date d'arrêté. Ces normes comprennent les IFRS (International Financial Reporting Standards) et IAS (International Accounting Standards) ainsi que leurs interprétations. Ils ont été arrêtés par le Conseil d'administration en date du 21 février 2011.

Les principes comptables appliqués pour les comptes consolidés au 31 décembre 2010 sont identiques à ceux utilisés dans les comptes consolidés au 31 décembre 2009, à l'exception :

- des nouvelles normes et amendements aux normes d'application obligatoire au 1<sup>er</sup> janvier 2010, qui n'ont pas d'effet significatif sur les comptes du Groupe :
  - L'ensemble des normes amendées dans le cadre de l'amélioration des IFRS publié en Avril 2009 par l'IASB

- Amendement IAS 39, « éléments éligibles à la couverture »,
- Amendement IFRS 2 relatifs aux transactions cash-settled intra-groupe,
- Amendement IFRS 5 sur les cessions partielles de titres,
- IFRIC 12, « Concessions de services publics », appliquée par anticipation dès le 1<sup>er</sup> janvier 2008
- IFRIC 15 « Accords de construction immobilières »,
- IFRIC 16 « Couverture d'un investissement net dans une activité à l'étranger »,
- IFRIC 17 « Distribution en nature aux actionnaires »,
- IFRIC 18, « Transferts d'actifs de la part de clients »,
- des nouvelles normes et amendements aux normes d'application obligatoire au 1<sup>er</sup> janvier 2010, qui ont un effet significatif sur les comptes de la société et traités comme un changement de méthode comptable avec une application prospective :
  - IFRS 3 révisée sur les regroupements d'entreprises suite au projet « Business Combination phase II »

IAS 27 révisée sur la consolidation des filiales suite au projet « Business Combination phase II », L'impact de la baisse des taux de détention de Foncière des Régions dans ses filiales, principalement Beni Stabili, est constaté en capitaux propres pour un total de 141 M€ part du groupe (cf. note 3.2.1.1.4 et 3.2.1.2.2).

Par ailleurs, 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<sup>er</sup> janvier 2010. Il s'agit des normes et interprétations :

- L'ensemble des normes amendées dans le cadre de l'amélioration des IFRS publié en mai 2010 par l'IASB (non encore adoptée par l'Union européenne)
- Amendement IAS 32 relatif au classement des droits de souscription émis, obligatoire à partir du 1<sup>er</sup> février 2010
- IAS 24 révisée, relative aux informations à fournir au titre des transactions avec parties liées, obligatoire à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2011, non encore adoptée par l'Union européenne

- IFRS 9, « instruments financiers », obligatoire à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2013
- Amendements IFRIC 14, « paiements d'avance dans le cadre d'une exigence de financement minimal », obligatoire à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2011, non encore adoptée par l'Union européenne
- IFRIC 19, « extinction de dettes financières avec des instruments de capitaux propres », obligatoire à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2010, non encore adoptée par l'Union européenne.

### 3.2.2.2 Présentation des états financiers (norme IAS 8)

Foncière des Régions applique pour la première fois les recommandations de l'EPRA pour la présentation des états financiers consolidés au 31 décembre 2010. L'application de ces recommandations entraîne un certain nombre de reclassements d'éléments des états financiers.

Conformément à la norme IAS 8, pour assurer la comparabilité des comptes présentés, la société a présenté un bilan (« tableau de la situation financière ») et un compte de résultat (« État du résultat global ») au titre de l'exercice comparatif, soit au 31 décembre 2009.

Les éléments majeurs dans la modification de la présentation du bilan sont les suivants :

- les prêts et autres actifs financiers sont regroupés sur une ligne intitulée actifs financiers,
- les autres créances sont ventilées en créances fiscales et autres créances,
- les autres dettes sont ventilées en impôt courant et autres dettes.

Les éléments majeurs dans la modification de la présentation du compte de résultat sont les suivants :

- les frais généraux (autres achats et charges externes/impôts et taxes/charges de personnel) sont ventilés essentiellement en charges sur immeubles et en coût de fonctionnement (principalement en frais liés à l'activité et frais de structure),
- les autres produits et charges opérationnels publiés en 2009 et présentés après le résultat opérationnel courant sont reclassés dans les charges et produits opérationnels courants.

Les principaux impacts de reclassement sont présentés en paragraphe 3.2.3.2.7.

### 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. L'influence notable est présumée quand le pourcentage des droits de vote est supérieur ou égal à 20%. Les sociétés contrôlées conjointement sont consolidées par la méthode de mise en équivalence.

Foncière des Murs est détenu à 25,06% par Foncière des Régions au 31 décembre 2010. La société mère de 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 détenue 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 de Foncière des Régions font également partie du Conseil de Surveillance d'Altarea, ce dernier étant composé de treize 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 (cf. 3.2.2.6.2)
- l'évaluation à la juste valeur des instruments financiers (cf. 3.2.2.6.13)

- 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 de la Société fait usage de jugements pour définir le traitement comptable adéquat de certaines activités et transactions lorsque les normes et interprétations IFRS en vigueur ne traitent pas de manière précise des problématiques comptables concernées. En particulier, la direction exerce son jugement pour la classification des contrats de location (location simple et location-financement).

### 3.2.2.5 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 actifs immobiliers de bureaux localisés en France
- **Bureaux Italie** : les actifs immobiliers de bureaux et commerces localisés en Italie
- **Logistique** : les entrepôts et autres locaux d'activité détenus par Foncière Europe Logistique
- **Murs d'exploitation** : les murs d'exploitation dans l'hôtellerie, les restaurants, les loisirs et la santé détenus par Foncière des Murs
- **Parcs de stationnement** : les parkings détenus en propre ou en concession par Urbis Park

Ces segments sont suivis par le Management de Foncière des Régions.

### 3.2.2.6 Règles et méthodes d'évaluation appliquées par Foncière des Régions pour les principaux postes du bilan

#### 3.2.2.6.1 Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles identifiables sont amorties linéairement sur leur durée d'utilité. Les immobilisations incorporelles acquises figurent au bilan pour leur coût d'acquisition. Elles comprennent principalement des droits d'entrées (baux emphytéotiques et droits d'occupation des parcs de stationnement) et des logiciels informatiques.

Les immobilisations incorporelles sont amorties selon le mode linéaire, comme suit :

- Logiciels sur une période de un à trois ans,
- Droits d'occupation : trente ans.

#### Immobilisations du domaine concédé – Activité de concession

Foncière des Régions applique IFRIC 12 dans les comptes consolidés depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2008. L'analyse des contrats de concession du groupe conduit à classer les contrats en actif incorporel puisque la société est directement payée par les usagers pour l'ensemble des parkings exploités sans contribution de l'autorité publique. Les parkings détenus en pleine propriété restent classés en actifs corporels.

#### 3.2.2.6.2 Immeubles de placement (IAS 40)

Les immeubles de placement sont les biens immobiliers détenus en vue de leur location dans le cadre de locations simples ou de la valorisation du capital à long terme (ou les deux).

Les immeubles de placement représentent l'essentiel du patrimoine de la société. Les immeubles occupés par Foncière des Régions sont comptabilisés en immobilisations corporelles.

Conformément à l'option offerte par IAS 40, les immeubles de placement sont évalués à leur juste valeur. Les variations de juste valeur sont enregistrées en résultat. Les immeubles de placement ne sont pas amortis.

Le patrimoine de Foncière des Régions est expertisé par des experts indépendants membres de l'AFREXIM (notamment DTZ Eurexi, Jones Lang Lasalle, BNP Paribas Real Estate, CBRE, ...) à minima selon un rythme semestriel, avec deux campagnes réalisées, l'une au 30 juin, l'autre au 31 décembre. Les modalités de calcul des expertises sont fixées par un cahier des charges interne, fondé sur les directives des instances de tutelle :

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

Ces méthodes d'évaluation sont en accord avec les Codes de conduite « RICS » et « IVSC ».

Les actifs sont enregistrés dans les comptes à leur valeur hors-droits.

Pour les Bureaux France et Italie, ainsi que pour la Logistique, la valorisation est réalisée par application de deux méthodes :

- la méthode de capitalisation des loyers :

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 résitué dans le contexte général des rendements attendus des différents placements dans un environnement économique donné.

- la méthode de l'actualisation des flux futurs (discounted cash flows) :

Cette méthode consiste à capitaliser les revenus nets à venir (déduction faite des éventuels gros travaux d'entretien ou autres frais non récurrents) sur une période donnée (en fonction de chaque actif) et une valeur terminale correspondant à la valeur de revente de l'actif à la fin de la période de détention.

La valeur d'expertise est ensuite déterminée par l'expert sur la base d'une pondération de ces deux méthodes. La valeur obtenue est également recoupée avec le taux de rendement initial et les valeurs vénales au m<sup>2</sup> des transactions comparables.

Pour les Murs d'exploitation, la méthodologie diffère en fonction de la typologie des actifs :

- méthode de capitalisation des loyers pour les maisons de retraite, les cliniques, les restaurants, les jardineries et le village vacances Club Méditerranée.
- Méthode d'actualisation des flux futurs pour les hôtels (en ce compris, prévision d'évolution du chiffre d'affaires déterminé par l'expert) et les villages vacances Sunparks

### 3.2.2.6.3 Immeubles en développement (IAS 40 révisée)

À partir du 1<sup>er</sup> janvier 2009 et conformément à la norme IAS 40 amendée, les immeubles en cours de construction sont évalués selon le principe général de valorisation à la juste valeur sauf s'il n'est pas possible de déterminer cette juste valeur de façon fiable et continue. Dans ce cas, l'immeuble est valorisé à son coût de revient.

En conséquence, les programmes de développement, d'extension ou de restructuration des immeubles existants et non encore mis en exploitation sont évalués à la juste valeur et classés en immeubles de placement dès lors que les critères de fiabilité de la juste valeur (critères administratifs et techniques) sont remplis.

Conformément à IAS 23 révisée, en période de construction et de rénovation, le coût d'emprunt est incorporé dans le coût des actifs. Le montant capitalisé est déterminé sur la base des frais financiers payés ou, le cas échéant, du taux moyen de la dette concernée.

### 3.2.2.6.4 Immobilisations en-cours (IAS 16)

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.

### 3.2.2.6.5 Actifs non courants destinés à la vente

Conformément à la norme IFRS 5, lorsque Foncière des Régions a décidé de céder un actif ou un groupe d'actif, il le classe en tant qu'actif destiné à 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

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.

### 3.2.2.6.6 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 trois mois d'échéance.
- 50% du montant total de la créance pour les locataires dont la créance est comprise entre trois 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.

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.

### 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.

#### 3.2.2.6.7 Stocks

Les stocks détenus par Foncière des Régions concernent principalement le portefeuille « Trading » de Beni Stabili. Ils sont destinés à être vendus dans le cours normal de l'activité. Ils sont enregistrés pour leur prix d'acquisition et font le cas échéant l'objet de dépréciation par rapport à la valeur de réalisation (valeur d'expertise indépendante).

#### 3.2.2.6.8 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 évènement 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.

#### 3.2.2.6.9 Participations dans les entreprises associées

Conformément à la norme IAS 28, une entreprise associée est une entité dans laquelle la Société a une influence notable sur les politiques financières et opérationnelles, sans en avoir le contrôle.

Les investissements dans les entreprises associées sont comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence. Selon cette méthode, la participation du groupe dans l'entreprise associée est initialement comptabilisée au coût augmenté ou diminué des changements, postérieurs à l'acquisition, dans la quote-part d'actif net de l'entreprise associée. L'écart d'acquisition lié à une entreprise associée est inclus, s'il n'est pas déprécié, dans la valeur comptable de la participation. La quote-part de résultat de la période est présentée dans la ligne « Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence ».

Les états financiers des entreprises associées sont préparés sur la même période de référence que ceux de la société mère et des corrections sont apportées, le cas échéant, pour homogénéiser les méthodes comptables avec celles de Foncière des Régions.

#### 3.2.2.6.10 Actions d'autocontrôle

Les actions de la société mère détenues par elle-même sont comptabilisées en réduction des capitaux propres.

#### 3.2.2.6.11 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.

#### 3.2.2.6.12 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.

### 3.2.2.6.13 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).

La majeure partie des instruments financiers du segment Bureaux Italie qualifient à la comptabilité de couverture au sens d'IAS 39.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2010, FDR4, société indirectement détenue à 75% par Foncière des Régions et consolidée selon la méthode de l'intégration globale, qualifie également à la comptabilité de couverture au sens d'IAS 39.

En effet, Beni Stabili et FDR4 utilisent des instruments dérivés pour la couverture de ses dettes à taux variable contre le risque de taux (couverture de flux de trésorerie futurs) et appliquent la comptabilité de couverture lorsque les conditions de documentation et d'efficacité (a priori et a posteriori) sont remplies. Dans ce cas, les variations de juste valeur de l'instrument financier dérivé sont comptabilisées nettes d'impôt en capitaux propres, jusqu'à ce que la transaction couverte se produise pour la part efficace de la couverture. La part inefficace est enregistrée en résultat.

Dans les autres cas, compte tenu des caractéristiques de son endettement, Foncière des Régions ne qualifie plus à la comptabilité de couverture au sens de la norme IAS 39 depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2007. Tous les instruments dérivés sont donc comptabilisés à leur juste valeur et les variations sont inscrites au compte de résultat. L'écart de réévaluation des instruments financiers constaté en capitaux propres jusqu'au 31 décembre 2006 est repris sur la durée restant à courir des instruments de couverture.

Les instruments financiers dérivés sont enregistrés au bilan à la juste valeur. La juste valeur est déterminée à partir de techniques de valorisation faisant appel à des méthodes de calcul mathématiques fondées sur des théories financières reconnues et des paramètres dont la valeur est déterminée à partir des prix d'instruments traités sur des marchés d'actifs. Cette valorisation est réalisée par un prestataire extérieur.

### 3.2.2.6.14 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. L'impôt de sortie (« exit tax ») est payable sur quatre ans, par quart, à partir de l'année de l'option. En contrepartie, la société devient exonérée d'impôt sur les revenus de l'activité SIIC et se trouve soumise à des obligations de distribution.

- Exonération des revenus SIIC

Les revenus SIIC sont exonérés d'impôt et concernent :

- les revenus provenant de la location d'immeubles,
- les plus-values réalisées sur les cessions d'immeubles, de participations dans des sociétés ayant opté pour le régime ou de sociétés non soumises à l'IS ayant un objet identique, ainsi que les droits afférents à un contrat de crédit-bail et de droits immobiliers sous certaines conditions,
- les dividendes des filiales SIIC et non SIIC sous certaines conditions.

- Obligations de distribution

Les obligations de distribution liées au bénéfice de l'exonération sont les suivantes :

- 85% des bénéfices provenant de la location d'immeubles,
- 50% des plus-values de cession d'immeubles et parts de filiales ayant opté ou de filiales non soumise à l'IS dans un délai de deux 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 de Foncière des Régions qui ne sont pas éligibles au régime SIIC ou qui n'ont pas encore opté pour ce régime.

Un actif d'impôt différé est constaté en cas de pertes fiscales reportables dans l'hypothèse probable où l'entité concernée, non éligible au régime SIIC, disposera de bénéfices futurs imposables sur lesquels ces pertes fiscales pourront être imputées.

Dans le cas où une société française prévoit d'opter directement ou indirectement pour le régime SIIC dans un avenir proche, une dérogation au régime de droit commun est réalisée via l'anticipation du taux réduit (taux de l'exit tax) dans l'évaluation des impôts différés.

## C – Régime fiscal SIIC (sociétés italiennes)

L'option au régime SIIC entraîne l'exigibilité immédiate d'un impôt de sortie au taux réduit de 20% sur les plus-values latentes relatives aux actifs éligibles au régime SIIC.

L'impôt de sortie (exit tax) est payable sur cinq ans maximum.

En contrepartie, la société devient exonérée d'impôt sur les revenus de l'activité SIIC (loyers des immeubles « locatifs » et dividendes de filiales soumises au régime) sous condition de distribution à hauteur de 85%.

### 3.2.2.6.15 Loyers

Selon la présentation du compte de résultat conforme aux recommandations de l'EPRA, les loyers se substituent au chiffre d'affaires. Les recettes des parcs de stationnement, les cessions d'immeubles en stock, et les prestations de services sont désormais présentées

sur des lignes spécifiques du compte de résultat après les loyers nets.

En règle générale, le quittancement est trimestriel. Les revenus locatifs des immeubles de placement sont comptabilisés de façon linéaire sur la durée des baux en cours. Les éventuels avantages octroyés aux locataires (franchises de loyer, paliers) font l'objet d'un étalement linéaire sur la durée du contrat de location.

### 3.2.2.6.16 Paiements en actions

L'application de la norme IFRS 2 a pour conséquence de constater une charge correspondant aux avantages octroyés aux salariés sous la forme de paiement en actions. Cette charge est constatée en résultat non récurrent de l'exercice.

Les options et actions gratuites sont évaluées par Foncière des Régions à la date d'octroi en utilisant un modèle de valorisation de type binomial. Ce modèle permet de tenir compte des caractéristiques du plan (prix et période d'exercice), des données de marché lors de l'attribution (taux sans risque, cours de l'action, volatilité et dividendes attendus) et d'une hypothèse comportementale des bénéficiaires. Les avantages ainsi accordés sont comptabilisés en charge sur la période d'acquisition des droits, en contrepartie d'une augmentation des capitaux propres.

En 2010, des actions gratuites ont été attribuées à certains membres du personnel, pour un total de trente-trois mille cent actions. Cette charge est constatée en résultat financier de la période.

### 3.2.2.6.17 IFRS 7 – Table de correspondance

Risque de crédit	3.2.2.7
Risque de marché	3.2.2.7
Risque de liquidité	3.2.2.7
Sensibilité aux frais financiers	3.2.2.7
Covenants	3.2.3.11.3

## 3.2.2.7 Gestion des risques financiers

Les activités opérationnelles et financières de la Société 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 certains segments de Foncière des Régions :

- le segment Logistique étant étroitement lié à l'activité économique générale, il est soumis aux fluctuations et aux cycles économiques : le taux de vacance financière au 31 décembre 2010 est de 11,90% ;

- 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 ;

### 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€	Rendement		Loyers PC 31/12/2010		Taux Rendement -50 bps		Taux Rendement +50 bps		Taux Rendement +100 bps	
	100%	PdG	100%	PdG	100%	PdG	100%	PdG	100%	PdG
Bureaux France	6,9%	6,9%	279,8	279,8	318,8	318,8	- 275,6	- 275,6	- 516,3	- 516,3
Bureaux Italie	5,3%	5,3%	217,7	110,7	429,5	218,5	- 355,3	- 180,7	- 654,1	- 332,8
Murs d'exploitation	6,4%	6,4%	197,6	49,5	264,0	66,1	- 225,6	- 56,5	- 420,5	- 105,4
Logistique	8,5%	8,5%	99,3	66,6	72,3	48,5	- 64,3	- 43,1	- 121,8	- 81,8
<b>TOTAL</b>	<b>6,4%</b>	<b>6,6%</b>	<b>794,5</b>	<b>506,7</b>	<b>1 084,6</b>	<b>652,0</b>	<b>- 920,8</b>	<b>- 556,1</b>	<b>- 1 712,8</b>	<b>- 1 036,2</b>

#### - 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, la Société ne doit faire face à aucune échéance majeure de sa dette au cours des deux prochaines années (les échéances annuelles représentant moins de 7% de sa dette totale en 2011 et 13% 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, la société utilise des produits dérivés (principalement des swaps et des caps) et couvre ainsi son exposition au risque de taux de façon globale.

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 2010 est de - 7 733 K€ sur le résultat net récurrent part du groupe de 2011.

L'impact d'une hausse de 50 bps sur les taux au 31 décembre 2010 est de - 3 857 K€ sur le résultat net récurrent part du groupe de 2011.

L'impact d'une baisse de 50 bps sur les taux au 31 décembre 2010 est de + 3 834 K€ sur le résultat net récurrent part du groupe de 2011.

#### - Contreparties financières

La société suit de manière continue son exposition au risque de contreparties financières. La politique de la Société est de ne contracter qu'avec des contreparties de premier rang.

#### - Concentration de crédit

Les revenus des loyers de Foncière des Régions sont sujets à un certain degré de concentration, dans la mesure où les principaux locataires (France Télécom, Télécom Italia, EDF, Accor, Korian) génèrent l'essentiel des revenus annuels de loyers. Cependant, 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.

La Société n'a pas constaté d'impayés significatifs, ni de défauts locatifs.

### - Valeur de patrimoine

Les variations de juste valeur des investissements immobiliers sont comptabilisées au compte de résultat. Des changements dans les valeurs des immeubles peuvent en conséquence avoir un impact significatif sur la performance opérationnelle du groupe.

En outre, une partie des résultats opérationnels de la Société provient 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 étant variable mais généralement de long terme. Les différents marchés nationaux ont des cycles différents, qui varient les uns par rapport aux autres, en fonction d'environnements économiques et commerciaux spécifiques. De même, au sein de chaque marché national, les prix suivent le cycle de différentes manières et avec des degrés d'intensité différents, en fonction de la localisation et de la catégorie des biens.

Les facteurs macroéconomiques ayant le plus d'influence sur la valeur des biens immobiliers et déterminant les différentes tendances cycliques, sont les suivants :

- les taux d'intérêts ;
- la liquidité sur le marché et la disponibilité d'autres investissements profitables alternatifs ;
- la croissance économique.

De faibles taux d'intérêts, une forte liquidité sur le marché et un manque d'investissements profitables alternatifs entraînent généralement une hausse de valeur des biens immobiliers.

La croissance économique entraîne généralement la hausse de la demande pour les espaces loués et favorise

la hausse des niveaux de loyers, particulièrement dans le segment des bureaux. Ces deux conséquences induisent une hausse des prix des actifs immobiliers. Néanmoins, à moyen terme, une croissance économique conduit généralement à une hausse de l'inflation puis une hausse des taux d'intérêts, accroissant l'existence d'investissements alternatifs profitables. De tels facteurs exercent des pressions à la baisse sur les prix de l'immobilier.

La politique d'investissement de Foncière des Régions a pour but de minimiser l'impact des différentes étapes du cycle, en choisissant des investissements :

- comportant des baux de longue durée et des locataires de qualité, permettant d'atténuer l'impact des baisses de loyers de marché et le déclin des prix de l'immobilier qui s'en suit ;
- situés dans les principales agglomérations ;
- avec de faibles taux de vacance afin d'éviter le risque d'avoir à relouer les espaces vacants dans un environnement où la demande peut être limitée.

### - Taux de change

La société opère en zone Euro. Il n'est donc pas exposé au risque de taux de change.

Les investissements réalisés dans des monnaies autres que l'euro sont généralement financés par emprunt dans ces mêmes monnaies. Ces investissements restent non significatifs à l'échelle de Foncière des Régions.

### - Action

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 patrimoine 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.

## 3.2.3 NOTES RELATIVES AU BILAN CONSOLIDÉ

### 3.2.3.1 Patrimoine

#### 3.2.3.1.1 Tableau de mouvement du patrimoine

Patrimoine en K€	31/12/09	Variation de périmètre	Augmentation	Cession	Variation Juste valeur	Transferts	Changement de mode de consolidation	31/12/10
<b>Actifs incorporels</b>	<b>156 357</b>	<b>5 241</b>	<b>3 416</b>	<b>- 32</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>164 982</b>
Goodwill	0	5 241	1 873	0	0	0	0	7 114
<i>Valeurs Brutes</i>	236 229	5 241	1 625					243 095
<i>Amortissements</i>	- 236 229		248					- 235 981
Autres immobilisations incorporelles	156 357	0	1 543	- 32	0	0	0	157 868
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>158 431</b>	<b>0</b>	<b>- 1 046</b>	<b>- 166</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>157 219</b>
Immeubles d'exploitations	152 925	0	- 888	- 87	0	317	0	152 267
<i>Valeurs Brutes</i>	173 575			- 161		317		173 731
<i>Amortissements</i>	- 20 650		- 888	74				- 21 464
Autres immobilisations corporelles	4 536	0	- 502	- 79	0	152	0	4 107
<i>Valeurs Brutes</i>	11 078		641	- 81		- 197		11 441
<i>Amortissements</i>	- 6 542		- 1 143	2		349		- 7 334
Immobilisations en-cours	970	0	344	0	0	- 469	0	845
<i>Valeurs Brutes</i>	970		344			- 469		845
<i>Amortissements</i>	0							0
<b>Immeubles de placement</b>	<b>11 262 690</b>	<b>59 642</b>	<b>331 748</b>	<b>- 46 693</b>	<b>499 406</b>	<b>- 350 464</b>	<b>45 300</b>	<b>11 801 629</b>
<i>Immeubles en exploitation</i>	10 493 216	52 050	222 801	- 46 528	496 129	230 509	45 300	11 493 477
<i>Immeubles en développement</i>	769 474	7 592	108 947	- 165	3 277	- 580 973		308 152
<b>Actifs destinés à être cédés</b>	<b>950 731</b>	<b>0</b>	<b>120 - 327 428</b>		<b>37 950</b>	<b>328 699</b>	<b>9 150</b>	<b>999 222</b>
<i>Actifs destinés à être cédés en exploitation</i>	942 298		120 - 327 428		36 883	328 699	9 150	989 722
<i>Travaux en-cours sur actifs destinés à être cédés</i>	8 433				1 067			9 500
<b>Total</b>	<b>12 528 209</b>	<b>64 883</b>	<b>334 238 - 374 319</b>		<b>537 356</b>	<b>- 21 765</b>	<b>54 450</b>	<b>13 123 052</b>

### 3.2.3.1.2 Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont constituées des parkings détenus en affermage et concession pour 149 M€. Ainsi, les augmentations des immobilisations incorporelles sont principalement liées aux travaux sur ces mêmes parkings.

Le Goodwill est lié au rachat des titres Urbis Park Services (voir § 3.2.1.5.1) et à l'acquisition en décembre 2010 de quatre sociétés (§ 3.2.1.5.2). Ce Goodwill fait l'objet de tests d'impairment à chaque clôture sur la base des flux futurs actualisés d'Urbis Park Services.

### 3.2.3.1.3 Immeubles de placement

Patrimoine en K€	31/12/09	Variation de périmètre	Travaux	Acquisitions	Cessions	Variation Juste valeur	Transferts	Changement de mode de consolidation	31/12/10
<b>Immeubles de placement</b>	<b>11 262 690</b>	<b>59 642</b>	<b>176 641</b>	<b>155 107</b>	<b>- 46 693</b>	<b>499 406</b>	<b>- 350 464</b>	<b>45 300</b>	<b>11 801 629</b>
<b>Immeubles en exploitation</b>	<b>10 493 216</b>	<b>52 050</b>	<b>68 120</b>	<b>154 681</b>	<b>- 46 528</b>	<b>496 129</b>	<b>230 509</b>	<b>45 300</b>	<b>11 493 477</b>
<b>Bureaux France</b>	<b>3 020 176</b>		<b>13 150</b>	<b>12 510</b>	<b>-473</b>	<b>284 478</b>	<b>570 826</b>	<b>45 300</b>	<b>3 945 967</b>
<b>Bureaux Italie</b>	<b>3 535 468</b>	<b>52 050</b>	<b>32 941</b>	<b>117 192</b>	<b>-18 960</b>	<b>14 898</b>	<b>-77 710</b>		<b>3 655 879</b>
<b>Murs d'exploitation</b>	<b>2 927 762</b>	<b>0</b>	<b>11 810</b>	<b>24 429</b>	<b>-27 095</b>	<b>168 172</b>	<b>-283 807</b>		<b>2 821 271</b>
<b>Logistique</b>	<b>1 009 810</b>	<b>0</b>	<b>10 219</b>	<b>550</b>	<b>0</b>	<b>28 581</b>	<b>21 200</b>		<b>1 070 360</b>
<b>Immeubles en développement</b>	<b>769 474</b>	<b>7 592</b>	<b>108 521</b>	<b>426</b>	<b>- 165</b>	<b>3 277</b>	<b>- 580 973</b>	<b>0</b>	<b>308 152</b>
<b>Bureaux France</b>	<b>458 500</b>	<b>0</b>	<b>86 159</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>- 97</b>	<b>- 504 390</b>		<b>40 172</b>
<b>Bureaux Italie</b>	<b>310 974</b>	<b>7 592</b>	<b>22 362</b>	<b>426</b>	<b>- 165</b>	<b>3 374</b>	<b>- 76 583</b>		<b>267 980</b>
<b>Actifs destinés à être cédés</b>	<b>950 731</b>	<b>9 150</b>	<b>120</b>	<b>0</b>	<b>- 327 428</b>	<b>37 950</b>	<b>328 699</b>	<b>0</b>	<b>999 222</b>
<b>Bureaux France</b>	<b>555 633</b>	<b>9 150</b>	<b>120</b>		<b>- 194 895</b>	<b>23 179</b>	<b>- 66 376</b>		<b>326 811</b>
<b>Bureaux Italie</b>	<b>203 070</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		<b>- 70 498</b>	<b>- 6 098</b>	<b>132 528</b>		<b>259 002</b>
<b>Murs d'exploitation</b>	<b>62 035</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		<b>- 62 035</b>	<b>19 102</b>	<b>283 747</b>		<b>302 849</b>
<b>Logistique</b>	<b>129 993</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	<b>1 767</b>	<b>- 21 200</b>		<b>110 560</b>
<b>TOTAL</b>	<b>12 213 421</b>	<b>68 792</b>	<b>176 761</b>		<b>- 374 121</b>	<b>537 356</b>	<b>- 21 765</b>	<b>45 300</b>	<b>12 800 851</b>

Les **changements de mode de consolidation** concernent l'intégration globale du portefeuille IBM.

Les **immeubles de placement en développement** concernent les programmes de développement faisant l'objet de l'application de IAS 40 révisée.

Le montant des intérêts d'emprunts capitalisés s'élèvent à 13,6 M€ en 2010 se décomposant entre les projets Bureaux France (10,0 M€) et Bureaux Italie (3,6 M€).

Le solde de la colonne transfert (- 21,7 M€) correspond à des actifs du portefeuille Bureaux Italie transférés en stock en 2010.

### 3.2.3.2 Typologie des baux

Typologie des baux	Tertiaire			
	France Télécom	Tertiaire EDF	Autres Bureaux	Logistique
Base de détermination des loyers conditionnels	Suivant Bail	Suivant Bail	Suivant Bail	Suivant Bail
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
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
Terme	3 - 6 - 9 - 12 ans	6 - 9 ans	3 - 6 - 9 - 12 ans	3 - 6 - 9 ans

	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 pour une durée de neuf ans Pour le 1er 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 Lacedpe : 12 ans SCI Milauma : 12 ans fermes SCI Nouvelle V. Hugo : Bail à construction de 30 ans, sans renouvellement	12 ans fermes	12 ans fermes	15 ans fermes

### 3.2.3.2.1 Paiements minimum à recevoir au titre des contrats de location simple non résiliables

en M€	Murs d'exploitation	Bureaux France	Logistique
à moins d'1 an	86,5	270,0	81,3
entre 1 à 5 ans	356,0	811,8	119,0
à plus 5 ans	418,5	599,3	9,7
<b>Total</b>	<b>861,0</b>	<b>1 681,1</b>	<b>210,0</b>

- **Activité murs d'exploitation** : loyers correspondant à la part sur les durées résiduelles des baux initiaux généralement conclus sur une durée ferme de douze ans.
- **Activité bureaux et logistique** : loyers fixes correspondant à la part non résiliable des baux supérieurs à trois ans.

### 3.2.3.3 Actifs financiers

K€	31/12/2009 Net	Augmentation	Diminution	Variation Juste valeur	Variation Périmètre	31/12/2010 - Brut	Amort./ Provision	31/12/2010 - Net
Prêts subordonnés (aux soc. MEE)	4 405	4			- 4 409	0	0	0
Prêts ordinaires	10 365	32 956	- 32 022			11 299	0	11 299
<b>Total prêts</b>	<b>14 770</b>	<b>32 960</b>	<b>- 32 022</b>	<b>0</b>	<b>- 4 409</b>	<b>11 299</b>	<b>0</b>	<b>11 299</b>
Titres en juste valeur	18 159			294		18 453		18 453
Titres au coût	37 800	10 622	- 1 480	- 54		46 899	- 48	46 851
<b>Total Autres actifs financiers</b>	<b>55 959</b>	<b>10 622</b>	<b>- 1 480</b>	<b>240</b>	<b>0</b>	<b>65 352</b>	<b>- 48</b>	<b>65 304</b>
En cours de crédit-bail (LT)	23 930		- 12 911			11 019		11 019
<b>Total Part non courant</b>	<b>94 659</b>	<b>43 582</b>	<b>- 46 413</b>	<b>240</b>	<b>- 4 409</b>	<b>87 670</b>	<b>- 48</b>	<b>87 622</b>

Prêts : la baisse des prêts subordonnés est liée notamment à l'intégration globale du portefeuille IBM, précédemment consolidé en Mise en équivalence avec financement par prêts subordonnés.

Autres actifs financiers :

- Titres en juste valeur : les titres de l'OPCI Technical Fund sont comptabilisés à la valeur liquidative de

l'OPCI (la variation de juste valeur est comptabilisée au compte de résultat)

- Titres au coût : les participations détenues par Beni Stabili dans des fonds immobiliers sont évaluées à leur coût historique.

### 3.2.3.4 Participations dans les entreprises associées

La participation dans les sociétés mises en équivalence au 31 décembre 2010 s'élève à 556,6 M€ contre 541,3 M€ au 31 décembre 2009. La variation significative de la période repose sur les éléments suivants :

- Changement de mode de consolidation du portefeuille IBM (passage de mise en équivalence à intégration globale à partir du 30 juin 2010)
- Foncière Développement Logements est valorisé sur la base de la quote-part des capitaux propres (soit 18,5 € / action vs 18 € / action fin 2009).
- Méthode de valorisation de la participation dans Altarea : Les comptes d'Altarea étant publiés après les comptes de Foncière des Régions, les capitaux propres intégrés aux comptes consolidés de Foncière des Régions au 31 décembre 2010 correspondent à la dernière situation publiée, à savoir la situation au 30 juin 2010. La quote-part de résultat retenue correspond à la période du 1<sup>er</sup> juillet 2009 au 30 juin 2010.

Une éventuelle provision pour risques et charges est constatée si une dépréciation de la participation est envisagée sur la base des communiqués publiés par Altarea. Au 31 décembre 2010, aucune dépréciation n'a été constatée.

La quote-part de résultat des entreprises associées s'élève à 41 M€ et se rapporte aux structures détenues par Foncière des Régions directement ou indirectement.

#### 3.2.3.4.1 Récapitulatif du contributif des entreprises associées

Sociétés	Pourcentage de détention	Valeur 31/12/2010	Valeur 31/12/2009	Variations
Foncière Développement Logements	34,09%	419 223	414 456	4 767
Altarea	12,06%	107 630	115 569	- 7 939
IBM		<i>IG au 30 juin 2010</i>	2 653,0	- 2653,0
Murs d'exploitation (OPCI IRIS Invest, IRIS Holding France et leurs filiales)	4,99%	21 068	n.i	21 068
Autres participations		8 683	8 648	
<b>Total</b>		<b>556 604</b>	<b>541 326</b>	<b>16 293</b>

\* dont Hopa S.p.A (0,72%, 1 519 K€), Nomisma (4,37%, 200 K€) et SCPA (20,1%, 1 111 k€)

#### 3.2.3.4.2 Répartition de l'actionariat au 31 décembre 2010

	FDL	Cœur d'Orly	Groupe Euromed	Altarea
<b>Groupe Foncière des Régions</b>				
Foncière des Régions	33,38%	25%	50%	12,06%
<b>Tiers Hors Groupe</b>				
MSREF				
Actionnaires fondateurs				55,70%
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	5,15%			20,51%



## 3.2.3.4.3 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
<b>Foncière Développement Logements Altarea</b>	31/12/2010	3 622 388	3 152 290	3 114 679	2 390 794	1 840 494	209 235	120 913	17,85 €
	31/12/2010	non encore disponible	non encore disponible	non encore disponible	non encore disponible	non encore disponible	non encore disponible	non encore disponible	125,00 €
<b>Cœur d'Orly</b>	31/12/2010	51 999	39 794	36 256	46 995	0	0	- 1 303	n.a
<b>Euromed</b>	31/12/2010	12 659	9 209	9 209	7	0	0	7	n.a
<b>IRIS Holding France</b>	31/12/2010	128 102	124 950	118 664	126 539	90 247	186	- 2 286	n.a
<b>OPCI Iris Invest 2010</b>	31/12/2010	158 126	124 082	124 082	53 798	50 282	599	12 691	n.a
<b>Stés détenues par Beni Stabili - Italie</b>	31/12/2010	non encore disponible	non encore disponible	non encore disponible	non encore disponible	non encore disponible	non encore disponible	non encore disponible	n.a

## 3.2.3.5 Impôts différés à la clôture

Au 31 décembre 2010, la situation fiscale latente consolidée présente un impôt différé actif de 29 M€ et un impôt différé passif de 144 M€ (contre 192 M€ au 31 décembre 2009).

Les impôts différés actifs et passifs sont compensés par société ou groupe fiscal de sociétés.

K€	Bilan 31/12/2009	Augmentation	Transfert	Diminution	Impact régime SIIC Corton	Impact régime SIIQ Beni Stabili	Bilan 31/12/2010
<b>Report déficitaire</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>797</b>	<b>- 205</b>	<b>11 482</b>	<b>0</b>	<b>12 074</b>
Bureaux France	0				11 482		11 482
Murs d'exploitation	0						0
Logistique Allemagne	0		797	- 205			592
<b>Juste valeur des immeubles</b>	<b>0</b>	<b>- 667</b>	<b>28 866</b>	<b>- 7 456</b>	<b>0</b>	<b>- 15 398</b>	<b>5 345</b>
Bureaux Italie	0	1 167	28 866	- 7 063		- 15 398	7 572
Murs d'exploitation	0	1 300		- 393			907
Parkings	0	- 3 134					- 3 134
<b>Instruments dérivés</b>	<b>0</b>	<b>8 497</b>	<b>52 782</b>	<b>- 5 283</b>	<b>- 195</b>	<b>- 50 575</b>	<b>5 226</b>
Bureaux France	0	454			- 195		259
Bureaux Italie	0	4 445	52 782	- 5 283		- 50 575	1 369
Parkings	0	3 598					3 598
<b>Écarts temporaires</b>	<b>122 293</b>	<b>8 843</b>	<b>- 82 287</b>	<b>- 22 499</b>	<b>0</b>	<b>- 19 828</b>	<b>6 522</b>
Bureaux France	1 828		158	- 1 482			504
Bureaux Italie	119 668	8 843	- 81 648	- 21 017		- 19 828	6 018
Murs d'exploitation	0						0
Logistique Allemagne	797		- 797				0
<b>Total IDA</b>	<b>122 293</b>	<b>16 673</b>	<b>158</b>	<b>- 35 443</b>	<b>11 287</b>	<b>- 85 801</b>	<b>29 167</b>

K€ IDP	Bilan 31/12/2009	Augmentation	Transfert	Diminution	Impact régime SIIC Corton	Impact régime SIIQ Beni Stabili	Bilan 31/12/2010
<b>Juste valeur des immeubles</b>	<b>276 498</b>	<b>35 588</b>	<b>- 7</b>	<b>- 29 197</b>	<b>- 6 686</b>	<b>- 137 455</b>	<b>138 741</b>
Bureaux France	13 449	20 767	0	- 1	- 6 686		27 529
Bureaux Italie	183 703	6 326		- 25 491		- 137 455	27 083
Murs d'exploitation	34 262	8 095		1			42 358
Logistique France	29 542	3	- 7	- 2 363			27 175
Logistique Allemagne	6 062	397					6 459
Parkings	9 480			- 1 343			8 137
<b>Instruments dérivés</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 191</b>	<b>- 3 028</b>	<b>1 260</b>	<b>- 1 093</b>	<b>- 1 670</b>
Bureaux France	0	0		- 2 930	1 260		- 1 670
Bureaux Italie	0		1 191	- 98		- 1 093	0
<b>Écarts temporaires</b>	<b>38 570</b>	<b>- 711</b>	<b>- 590</b>	<b>- 18 092</b>	<b>- 3 988</b>	<b>- 8 020</b>	<b>7 169</b>
Bureaux France	19 486	0	594	- 10 805	- 3 988		5 287
Bureaux Italie	26 577	255	- 1 191	- 11 748		- 8 020	5 873
Murs d'exploitation	- 4 382	- 966		1 572			- 3 776
Logistique France	0		7				7
Parkings	- 3 111			2 889			- 222
<b>Total IDP</b>	<b>315 068</b>	<b>34 877</b>	<b>594</b>	<b>- 50 317</b>	<b>- 9 414</b>	<b>- 146 568</b>	<b>144 240</b>
<b>Total Net</b>	<b>- 192 775</b>	<b>- 18 204</b>	<b>- 436</b>	<b>14 874</b>	<b>20 701</b>	<b>60 767</b>	<b>- 115 073</b>

### 3.2.3.6 Prêts à court terme et créances de crédit bail – part courant

K€	31/12/2009 Net	Augmentation	Diminution	31/12/2010 Brut	Amort./ Provision	31/12/2010
Prêts à court terme (ICNE)	124	94	- 839	557	- 166	391
En cours de crédit-bail (CT)	14 715		- 6 991	7 724		7 724
<b>Total Part courant</b>	<b>14 839</b>	<b>94</b>	<b>- 7 830</b>	<b>8 281</b>	<b>- 166</b>	<b>8 115</b>

La baisse de l'encours de Crédit-bail fait suite aux diverses levées d'option qui sont intervenues au cours de l'année 2010.

### 3.2.3.7 Stocks

Les stocks sont constitués principalement des actifs dédiés à l'activité trading au sein de Bureaux Italie (93,3 M€) et d'un actif à Orléans (4,8 M€)

### 3.2.3.8 Créances clients

K€	31/12/2010	31/12/2009
Créances clients	174 402	115 741
Dépréciation de créances	- 24 035	- 20 066
<b>Total Net Clients Débiteurs</b>	<b>150 367</b>	<b>95 675</b>

La part du chiffre d'affaires avec deux locataires (France Télécom sur le segment des Bureaux France et Accor

sur le segment Murs d'exploitation) représente plus de 15% du chiffre d'affaires total.

Les provisions sur créances clients et comptes rattachés comprennent 7 M€ d'indemnités de résiliation des contrats de crédit-bail. Lorsque le client est douteux, cette indemnité contractuelle est provisionnée à 100%. Il ne s'agit pas d'un risque sur une défaillance d'un locataire. Toutes les créances âgées de plus de six mois font l'objet d'une dépréciation à 100% (i.e. méthode de provisionnement décrite dans le paragraphe 3.2.2.6.6).

### 3.2.3.9. Trésorerie et équivalents de trésorerie

K€	31/12/2010	31/12/2009
Titres monétaires disponibles à la vente	13 930	56 343
Disponibilités bancaires	400 817	135 248
Autres		
<b>Total</b>	<b>414 747</b>	<b>191 591</b>

Au 31 décembre 2010, le portefeuille de titres monétaires disponibles à la vente est principalement constitué de SICAV monétaires classiques. Foncière des Régions ne détient aucun placement présentant un risque en capital. La variation de l'exercice est essentiellement liée à la souscription de 225 M€ d'obligations convertibles par le portefeuille Bureaux Italie.

### 3.2.3.10 Variations des capitaux propres

Le capital s'élève à 164,7 M€ au 31 décembre 2010 contre 151,9 M€ au 31 décembre 2009.

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 aux évènements suivants :

- Exercice des bons de souscriptions d'actions entraînant la création de 3 106 584 actions nouvelles
- Exercice des stocks options entraînant la création de 35 197 actions nouvelles
- Annulation des actions propres auto-détenues par la société Foncière des Régions elle-même, entraînant la suppression de 409 776 actions

- Versement d'une partie du dividende 2009 en actions Foncière des Régions, entraînant la création de 1 521 192 actions nouvelles
- Octroi de 33 100 actions gratuites
- Création de 12 211 nouvelles suite à l'augmentation de capital réservée aux salariés dans le cadre de l'intéressement

En conséquence, au courant de l'année 2010, 4 708 284 actions nouvelles ont été créées, livrées et admises en négociation sur le marché et 409 776 actions ont été annulées.

Ainsi, au 31 décembre 2010, le capital social de la société est composée de 54 924 973 actions, toutes de même catégorie, au nominal de 3 euros soit 164,7 M€ [cf. Tableau de variation des capitaux propres].

Au 31 décembre 2010, le capital est composé comme suit :

- nombre d'actions autorisées :	54 924 973
- nombre d'actions émises et entièrement libérées :	54 924 973
- nombre d'actions émises et non entièrement libérées :	0
- valeur nominale des actions :	3,00 €
- Catégorie d'actions :	aucune
- Restriction à la distribution de dividendes :	aucune
- Actions détenues par la société ou ses filiales :	66 844

### Variations du nombre d'actions sur la période

DATE	Opération	Actions émises	Actions Propres	Actions en circulation
<b>31/12/2009</b>	<b>Ouverture</b>	<b>50 626 465</b>	<b>471 288</b>	<b>50 155 177</b>
	Levée de BSA	3 106 584		
30/06/2010	Actions propres - Annulation	- 409 776	- 409 776	
30/06/2010	Dividende en actions FDR	1 521 192		
16/07/2010	Actions gratuites	33 100		
	Stocks options	35 197		
	Actions propres		5 332	
29/07/2010	Actions versement PEE	12 211		
<b>31/12/2010</b>	<b>Clôture</b>	<b>54 924 973</b>	<b>66 844</b>	<b>54 858 129</b>

### 3.2.3.11 État des dettes au 31 décembre 2010

en K€	31/12/2009	Changement mode de consolidation	Variation	31/12/2010
Emprunts bancaires	6 595 321	26 468	- 353 441	6 268 348
Obligations convertibles	964 618	0	163 226	1 127 844
Crédit-bail	39 607	0	- 9 131	30 476
Intérêts courus	19 143	1 386	- 1 816	18 713
Étalement des frais sur emprunts	- 37 437	- 298	4 426	- 33 309
Banques créditrices	225 537	5	- 155 403	70 139
<b>Total Emprunts (LT / CT)</b>	<b>7 806 789</b>	<b>27 807</b>	<b>- 352 385</b>	<b>7 482 211</b>
<i>dont Long Terme</i>	<i>7 125 431</i>			<i>6 892 984</i>
<i>dont Court Terme</i>	<i>681 358</i>			<i>589 227</i>
<b>Valorisation des instruments financiers</b>	<b>598 003</b>	<b>1 688</b>	<b>- 70 789</b>	<b>526 902</b>
<i>dont Actif</i>	<i>- 1 111</i>			<i>- 34 842</i>
<i>dont passif</i>	<i>599 113</i>			<i>563 744</i>
<b>Total</b>	<b>8 404 784</b>	<b>29 495</b>	<b>- 423 166</b>	<b>8 011 113</b>

Les changements de mode de consolidation concernent le rachat d'un portefeuille d'actifs occupés par IBM

## 3.2.3.11.1 Emprunts bancaires

## 3.2.3.11.1.1 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€	Echéance	Utilisation au 31/12/2010 Montant en M€	Clauses actionnariat	Sûretés principales	Taux d'intérêt effectif
Refinancement Crédit Bail Accor / Jardiland (FdM)	Variable Euribor 3 mois	03/07/2007	1 175	30/06/2014	1 123	Perte du contrôle par FdR	Hypothèques conventionnelles 1er rang Cession Dailly des Loyers	4,86%
Titrisation Imser (Beni Stabili)	Variable notes Euribor 3 mois / Fixed notes 6.88% average financial rate	19/06/2006	1 040	20/09/2021	661	Oui	Hypothèques conventionnelles 1er rang	7,71% Fixed notes, 2,26% variable notes
FT Technical (FdR)	Variable Euribor 3 mois	18/01/2006	950	18/01/2013	570	Oui (détention FdR)	Hypothèques conventionnelles 1er rang Promesses d'affectation hypothécaire Nantissements des titres	4,07%
Crédit corporate sécurisé (FdR)	Variable Euribor 3 mois	15/10/2006	850	18/10/2013	345	Oui	Nantissement des titres FDM et FDL Hypothèques conventionnelles Nantissement des titres	3,46%
Crédit adossé aux actifs Korian / Quick (FdM)	Variable Euribor 3 mois	27/09/2007	500	27/09/2014	309	Perte du contrôle par FdR	Hypothèques conventionnelles 1er rang Cession Dailly des Loyers	4,76%
Crédit syndiqué adossé aux titres Beni Stabili (FdR)	Variable Euribor 3 mois	20/12/2007	450	20/12/2012	384	Oui	Nantissement de 45,9% du capital et des DDV de Beni Stabili	3,67%
Financement initial de FEL (FEL)	Variable Euribor 3 mois	03/05/2007	663	25/04/2014	423	Oui	Hypothèques conventionnelles 1er rang formalisées à hauteur de 5% Nantissement des SCI	5,16%
Beni Stabili (ex Immobiliare Garibaldi)	Variable Euribor 3 mois	14/12/2005	350	31/12/2012	315	Non	Hypothèques conventionnelles 1er rang	1,41%
Beni Stabili (ex Milano Zerosei)	Variable Euribor 3 mois	19/12/2006	340	19/12/2013	277	Non	Hypothèques conventionnelles 1er rang	1,73%
Autres dettes					3 020			
<b>Total Emprunts auprès des établissements de crédit portant intérêts</b>					<b>7 427</b>			

Les emprunts sont évalués après leur comptabilisation initiale au coût amorti sur la base du taux d'intérêt effectif.

Le taux moyen de la dette (hors marge) Foncière des Régions consolidé s'élève à 3.59% au 31 décembre 2010.

## 3.2.3.11.1.2 Ventilation des emprunts selon la durée restant à courir et par type de taux

Encours de la dette en K€	Encours au 31/12/2010	Remboursements à moins d'un an	Encours au 31/12/2011	Remboursements 1 à 5 ans	Encours 31/12/2015	Remboursements au delà de 5 ans
<b>Dettes Financières à LT à taux fixe</b>	<b>729 587</b>	<b>335 329</b>	<b>253 482</b>	<b>230 638</b>	<b>163 620</b>	<b>163 620</b>
<i>Bureaux France</i>	2 904	567	2 336	2 184	153	153
<i>Bureaux Italie</i>	501 785	271 748	230 037	225 208	4 829	4 829
<i>Murs d'exploitation</i>	21 410	638	20 772	2 910	17 862	17 862
<i>Logistique</i>	0	0	0	0	0	0
<i>Parkings</i>	412	76	336	336	0	0
Total Emprunts et obligations convertibles	526 511	273 029	253 482	230 638	22 844	22 844
<i>Bureaux France</i>	62 300	62 300	0	0	0	0
<i>Bureaux Italie</i>	140 776	0	140 776	0	140 776	140 776
<i>Murs d'exploitation</i>	0	0	0	0	0	0
<i>Logistique</i>	0	0	0	0	0	0
<i>Parkings</i>	0	0	0	0	0	0
Total dettes représentées par des titres	203 076	62 300	0	0	140 776	140 776
<b>Dettes Financières à LT à taux variable</b>	<b>6 697 081</b>	<b>171 995</b>	<b>6 525 086</b>	<b>5 775 684</b>	<b>749 402</b>	<b>749 402</b>
<i>Bureaux France</i>	1 733 444	61 957	1 671 487	1 299 782	371 704	371 704
<i>Bureaux Italie</i>	1 226 620	38 616	1 188 004	1 173 476	14 528	14 528
<i>Murs d'exploitation</i>	1 708 340	4 555	1 703 785	1 703 785	0	0
<i>Logistique</i>	691 022	0	691 022	691 022	0	0
<i>Parkings</i>	106 297	2 311	103 986	19 663	84 323	84 323
Total Emprunts et obligations convertibles	5 465 723	107 439	5 358 284	4 887 728	470 556	470 556
<i>Bureaux France</i>	714 732	57 176	657 556	657 556	0	0
<i>Bureaux Italie</i>	516 626	7 380	509 246	230 400	278 846	278 846
<i>Murs d'exploitation</i>	0	0	0	0	0	0
<i>Logistique</i>	0	0	0	0	0	0
<i>Parkings</i>	0	0	0	0	0	0
Dettes représentées par des titres	1 231 358	64 556	1 166 802	887 956	278 846	278 846
<b>Total</b>	<b>7 426 668</b>	<b>507 325</b>	<b>6 778 567</b>	<b>6 006 322</b>	<b>913 021</b>	<b>913 021</b>

## 3.2.3.11.2 Instruments financiers

Les instruments financiers sont essentiellement composés d'instruments dérivés mis en place dans le cadre de la politique de couverture des taux d'intérêt du groupe.

Suite à la demande d'un créancier de Foncière des Régions et de Foncière des Murs, ces dernières ont pu organiser le rachat de sa créance par un autre

établissement financier. Dans le cadre de ces opérations, des contrats d'apporteur d'affaire ont été conclus entre Foncière des Régions, Foncière des Murs et l'établissement financier. Ils prévoient une rémunération payable à l'échéance de ces crédits comportant une partie fixe (5,06 M€ pour Foncière des Régions et 6,5 M€ pour Foncière des Murs) ainsi qu'une partie variable, suivant la durée de portage de la créance et l'évolution des taux d'intérêts.

## 3.2.3.11.2.1 Portefeuille d'instruments de couverture

K€	31/12/2009 Net	Variation de périmètre	Variation méthode d'intégration	Soules payées ou reçues	Impact P/L	Impact capitaux propres	31/12/2010 Net
Logistique	- 66 044			11 417	- 9 180		- 63 807
Parkings	- 8 355				- 2 526	86	- 10 795
Murs	- 146 490			24 352	- 26 357	- 2 121	- 150 616
Bureaux France	- 184 917	0	- 840	88 607	- 36 790	8 655	- 125 285
Bureaux Italie	- 192 196			1 322	- 1 800	14 275	- 178 399
<b>Total Impact</b>	<b>- 598 002</b>	<b>0</b>	<b>- 840</b>	<b>125 698</b>	<b>- 76 653</b>	<b>20 895</b>	<b>- 528 902</b>

## 3.2.3.11.2.2 Répartition par échéance des instruments de couverture

en K€	à moins d'un an	de 1 à 5 ans	à plus de 5 ans	au 31 décembre 2010
Instruments financiers				
<b>Couverture ferme :</b>				
Swap de taux en euros	- 100 773	1 536 156	3 742 678	5 178 061
Swap d'inflation en euros	- 293	- 1 205	26 678	25 180
SWAP d'index en EUROS	0	0	0	0
<b>Couverture optionnelle :</b>				
Achat de cap en euros	- 158 608	882 604	820 000	1 543 996
Vente de cap en euros	0	0	500 000	500 000
Achat de floor en euros	401 000	60 000	0	461 000
Vente de floor en euros	- 14 114	583 104	295 000	863 990
Vente de call swaption	0	95 000	0	95 000

## 3.2.3.11.2.3 Risque de taux d'intérêt – données chiffrées

Encours au 31 décembre 2010 (K€)

	Taux fixe	Taux variable
Emprunts et dettes financières Brutes	729 587	6 767 220
Trésorerie		- 414 747
<b>Passif financier net avant couverture</b>		<b>6 352 473</b>
Couverture ferme : Swaps	5 178 061	- 5 178 061
Couverture optionnelle : Caps	1 043 996	- 1 043 996
Total couverture	6 222 057	- 622 205
<b>Passifs financiers nets apres couverture</b>	<b>6 222 057</b>	<b>130 416</b>

Les nominaux des instruments de couverture représentent l'ensemble des instruments de couverture de la Société, que ceux-ci soient qualifiés à la comptabilité de couverture ou pas.

## 3.2.3.11.3 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 anticipée 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 2010 à 70% pour Foncière des Murs et à 65% pour Foncière Europe Logistique et Foncière des Régions.

LTV Conso Dette	31 décembre 2010		
	Périmètre	Seuil covenant	Ratio
Refinancement Crédit Bail Accor / Jardiland	FdM	70%	respecté
Crédit corporate sécurisé	FdR	65%	respecté
Crédit adossé aux actifs Korian / Quick	FdM	70%	respecté
Crédit syndiqué adossé aux titres Beni Stabili	FdR	65%	respecté
Financement initial de FEL	FEL	70%	respecté

ICR Conso Dette	31 décembre 2010		
	Périmètre	Seuil covenant	Ratio
Refinancement Crédit Bail Accor / Jardiland	FdM	165%	respecté
Crédit corporate sécurisé	FdR	190%	respecté
Crédit adossé aux actifs Korian / Quick	FdM	165%	respecté
Crédit syndiqué adossé aux titres Beni Stabili	FdR	190%	respecté
Financement initial de FEL	FEL	125%	respecté

Les ratios consolidés de Foncière des Régions s'établissent au 31 décembre 2010 à 49% pour la LTV consolidée pdg et à 228% pour l'ICR consolidé pdg (n'incluant pas les marges sur ventes Logements) contre 55,6% et 206% respectivement au 31 décembre 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 notablement de « LTV Périmètre ») présentent s'agissant des LTV Périmètres des seuils usuellement moins contraignants pour les sociétés du groupe que les seuils des covenants consolidés. Ils ont pour vocation essentielle d'encadrer l'utilisation des lignes de financement en la corrélant à la valeur des sous-jacents donnés en garantie.

### 3.2.3.12 Provisions pour risques et charges

K€	31/12/2009	Augmentations			Diminutions			31/12/2010
		Variation de périmètre	Dotations	Transferts	Reprises de provisions non utilisées	Autres		
Autres provisions pour litiges	4 782	70	147	- 412	- 1 345	- 593	0	2 649
Provision pour Garantie	0	0	2 449	0	0	0	0	2 449
Provisions pour impôts	44 738	0	0	- 9	0	- 54	0	44 675
Provisions pour développement durable	0	0	0	0	0	0	0	0
Provisions pour risques sur immeubles	22	0	47	0	0	- 2	- 36	31
Autres provisions	8 119	0	1 518	- 84	- 1 902	- 685	0	6 966
<b>Sous-total Provisions Passifs courants</b>	<b>57 662</b>	<b>70</b>	<b>4 161</b>	<b>- 505</b>	<b>- 3 247</b>	<b>- 1 334</b>	<b>- 36</b>	<b>56 770</b>
Provision Retraites	2 413	0	573	- 429	0	- 57	0	2 500
Provision Pensions et Médailles	369	0	48	0	0	- 24	0	393
<b>Sous-total Provisions Passifs non courants</b>	<b>2 782</b>	<b>0</b>	<b>621</b>	<b>- 429</b>	<b>0</b>	<b>- 81</b>	<b>0</b>	<b>2 893</b>
<b>Total</b>	<b>60 444</b>	<b>70</b>	<b>4 782</b>	<b>- 934</b>	<b>- 3 247</b>	<b>- 1 415</b>	<b>- 36</b>	<b>59 663</b>



Les provisions pour risques et charges sont stables et sont principalement composées :

- Provisions pour litiges
  - provisions liées au patrimoine : 0,9 M€
  - provisions contentieux immobiliers (Bureaux France : 0,5 M€, Logistique 0,4 M€ et Bureaux Italie : 0,5 M€)
- Provisions pour impôts
  - Bureaux Italie : 42,0 M€ sont maintenus suite au Litige Comit Fund

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 du Fond Comit. Un redressement du même montant a été fait auprès du Fond. Le paiement des 58 M€ a été réalisé le jour même. La société a fait appel de ce jugement. Beni Stabili a comptabilisé au cours de l'année 2010 une créance vis-à-vis de l'État correspondant au montant du dépôt versé, soit 58 M€. La provision de 42 M€ a été maintenue car elle constitue la meilleure appréciation du risque de redressement, appréciation confirmée par les conseils externes.

- Segment Parking : provision suite à l'étalement de plus-value sur quarante-neuf ans : 2,2 M€

- Provisions pour garantie de rendement
  - Bureaux France : 2,4 M€
- Autres provisions
  - provision pour renouvellement et travaux (Parkings) 4,7 M€
  - provision pour taxes foncières (Parkings) : 1,6 M€

Les principales variations de la période reposent principalement sur les faits suivants :

- Les principales dotations concernent les activités Bureaux France (garantie de rendement) et Parkings (contentieux fiscal).

Les principales reprises de la période concernent :

- Les activités Logistique (litige Syndic 1,4 M€ et litige sur l'actif Salon-de-Provence 0,2 M€).
- Les Bureaux France (provisions relatives au personnel pour + 1 M€)

3

## 3.2.4 NOTES SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT

### 3.2.4.1 Résultat opérationnel

#### 3.2.4.1.1 Revenus locatifs

en k€	31/12/2010	31/12/2009 Proforma	31/12/2009	Var K€	Var %	Variation à périmètre constant
Bureaux France	281 334	259 173	259 173	22 161	8,6%	- 1%
Bureaux Italie	218 272	212 945	212 945	5 327	2,5%	4,3%
<b>Total Loyers Bureaux</b>	<b>499 606</b>	<b>472 118</b>	<b>472 118</b>	<b>27 488</b>	<b>5,8%</b>	
Logistique	86 546	92 168	92 168	- 5 622	- 6,1%	- 3%
Logements			176 700	- 176 700	n.a.	
Murs d'exploitation	203 500	196 805	196 805	6 695	3,4%	4,4%
<b>Total Loyers</b>	<b>789 652</b>	<b>761 091</b>	<b>937 791</b>	<b>- 148 139</b>	<b>- 15,8%</b>	<b>1,6%</b>

Les revenus locatifs se composent des loyers et produits assimilables (ex : indemnités d'occupation, droits d'entrée) facturés pour les immeubles de placements au cours de la période. Les franchises de loyers, les paliers et les droits d'entrée sont étalés sur la durée ferme du bail.

Les loyers s'élèvent à 789,6 M€ au 31 décembre 2010, contre 937,7 M€ au 31 décembre 2009, soit une baisse de 15,8%. Celle-ci s'explique par la déconsolidation du segment Logement qui est intervenue le 10 novembre 2009.

Par type d'actifs, la variation s'analyse comme suit :

- Une hausse des loyers des Bureaux France (+ 8,6%) s'explique par :
  - l'acquisition du portefeuille Foch fin décembre 2009 (+ 17 M€),
  - l'intégration des groupe Corton et IBM (+ 13,3 M€ et + 2,3 M€)
  - la mise en service de la Tour CB21 (+ 9,9 M€)
  - et la baisse des revenus consécutive aux cessions (- 17,6 M€)
- Une hausse des loyers Bureaux Italie (+ 2,5%).
- La baisse des loyers de l'activité logistique (- 6,1%) est essentiellement due à des renouvellements de baux à

la baisse (- 2,4 M€), des cessions d'actifs (- 1,5 M€), d'extinction de garantie locative (- 1,1 M€), de la démolition de deux bâtiments à Garonor (- 0,3 M€) ainsi qu'à la vacance (- 0,2 M€),

- Une hausse des loyers de l'activité Murs d'exploitation (+ 3,4%) qui se traduit par :
  - une augmentation des revenus locatifs de l'activité Hôtellerie (+ 5,2 M€) malgré les cessions intervenues courant l'année 2010
  - une augmentation des revenus locatifs de l'activité Loisirs (+ 1,5 M€) liés à l'acquisition d'un actif
  - une baisse des revenus locatifs de l'activité Santé (- 0,5 M€)

### 3.2.4.1.2 Charges immobilières

K€	31/12/2010	31/12/2009 Proforma	31/12/2009	Variation en %
Loyers	789 652	761 091	937 791	- 16%
Charges locatives non récupérées	- 23 519	- 22 164	- 31 437	- 25%
Charges sur immeubles	- 9 134	- 11 655	- 26 716	- 66%
Charges nettes des créances irrécouvrables	- 5 949	- 2 942	- 4 479	33%
<b>Total Loyers Nets</b>	<b>751 050</b>	<b>724 331</b>	<b>875 160</b>	<b>- 14%</b>
<b>Taux Charges Immobilières</b>	<b>4,9%</b>	<b>4,8%</b>	<b>6,7%</b>	

Ces charges figurent nettes des refacturations aux locataires et correspondent essentiellement aux charges sur locaux vacants.

### 3.2.4.1.3 Charges sur immeubles

Elles se composent des charges locatives qui incombent au propriétaire, des charges liées aux travaux, ainsi que des frais liés à la gestion immobilière.

### 3.2.4.1.4 Charges nettes des créances irrécouvrables

Elles se composent des pertes sur créances irrécouvrables, et des provisions nettes sur créances douteuses.

La variation des charges nettes sur créances irrécouvrables s'analyse comme suit :

K€	31/12/2010	31/12/2009 Proforma	31/12/2009	Variation en %
Bureaux France	- 1 325	- 732	- 732	81%
Bureaux Italie	- 2 547	- 1 376	- 1 376	85%
Murs d'exploitation	- 16	- 25	- 25	- 36%
Logements			- 1 537	n.a.
Logistique	- 2 061	- 809	- 809	n.a.
<b>Total Charges nettes sur créances irrécouvrables</b>	<b>- 5 949</b>	<b>- 2 942</b>	<b>- 4 479</b>	<b>33%</b>

### 3.2.4.1.5 Coûts de fonctionnement

Ils se composent des frais de siège, des frais de fonctionnement, net des revenus des activités de gestion et d'administration.

K€	31/12/2010	31/12/2009 Proforma	31/12/2009	Variation en %
Revenus de gestion et d'administration	24 186	20 954	20 954	15,4%
Frais liés à l'activité	- 5 768	- 6 809	- 7 957	- 27,5%
Frais de structure	- 76 310	- 79 030	- 107 360	- 28,9%
Frais de développement	- 88	- 422	- 422	n.a.
<b>Total Coûts de Fonctionnement Nets</b>	<b>- 57 980</b>	<b>- 65 307</b>	<b>- 94 785</b>	<b>- 38,8%</b>

La baisse des coûts de fonctionnement est accentuée par la baisse du taux de détention de Beni Stabili.

Les revenus de gestion et d'administration au 31 décembre 2010 sont principalement constitués :

- Honoraires SGR pour 14,0 M€
- Honoraires Property pour 6 M€
- Frais de réseau pour 1,9 M€ (dont 2,1 M€ de frais facturés au titre de l'exercice 2010 et d'un avoir de 0,2 M€) refacturés à Foncière Développement Logements
- De refacturations de personnel pour 0,3 M€ refacturé à Foncière Développement Logements
- Honoraires FDR Développement facturés aux sociétés Cœur d'Orly et Euromed pour 1,5 M€

Les frais liés à l'activité sont principalement constitués de frais d'expertise pour 2,1 M€, de frais et honoraires d'asset management pour 0,8 M€, de frais de commercialisation pour 0,7 M€ et de frais liés au développement durable pour 1,5 M€.

Les frais de structure intègrent la masse salariale pour 40,9 M€ au 31 décembre 2010 contre 62,8 M€ au 31 décembre 2009 et 40,5 M€ en mode proforma.

### 3.2.4.1.6 Résultat des autres activités

Le résultat des autres activités intègre :

- le résultat (hors amortissement et résultat financier) de l'activité Parkings pour 13,8 M€ contre 10,6 M€ en 2009
- le résultat de l'activité crédit-bail pour 2,2 M€ au 31 décembre 2010, contre 4,4 M€ au 31 décembre 2009.

### 3.2.4.2 Coût de l'endettement net

en K€	31/12/2010	31/12/2009	Variations 2010-2009
Produits d'intérêts sur opérations de trésorerie	8 726	4 510	4 216
Charges d'intérêts sur opérations de financement	- 152 704	- 310 466	157 762
Charges nettes sur SWAP	- 197 334	- 107 548	- 89 786
Rachat des obligations IMSER – Bureaux Italie	0	41 009	- 41 009
<b>Coût de Endettement Financier Net</b>	<b>- 341 312</b>	<b>- 372 495</b>	<b>31 183</b>

Le coût de l'endettement net a diminué suite à la baisse des taux, au remboursement de la dette et aux restructurations de couvertures effectuées en 2010, et ceci malgré l'impact en 2009 d'un produit non récurrent lié au rachat des obligations IMSER pour 41 M€.

### 3.2.4.3 Impôts

#### 3.2.4.3.1 Option du régime SIIC

Périmètre Italie : au cours de l'année 2010, Beni Stabili a opté au régime SIIC.

Périmètre France : quelques structures ont opté pour le régime SIIC en 2010 (notamment EURL Languedoc 34, FDR2...). Les sociétés du périmètre Corton devraient opter en 2011, toutefois les conséquences de cette option ont été prises en compte en 2010 et l'impôt différé passif sur les actifs immobiliers a été calculé au taux de 19%.

#### 3.2.4.3.2 Exit Tax

La dette d'exit tax au 31 décembre 2010 s'élève à 95,2 M€ (segment Bureaux France pour 0,6 M€, Beni Stabili pour 94,6 M€).

### 3.2.4.3.3 Impôts et taux théoriques retenus par zone géographique

K€	Impôts exigibles	Impôts différés	Total	Taux d'impôt
France	690	- 13 151	- 12 461	33,33%
Italie	44 675	- 27 717	16 958	31,40%
Belgique	49	8 369	8 418	33,99%
Luxembourg	388			30,00%
Portugal	413	- 907	- 494	25,00%
Allemagne	160	602	762	15,83%
<b>Total</b>	<b>46 375</b>	<b>- 32 804</b>	<b>13 183</b>	

+ correspond à une charge d'impôt ; - correspond à un produit d'impôt

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, 19% pour les sociétés portant le portefeuille Garonor (taux d'exit tax) et 31,40% pour l'Italie.

### 3.2.4.3.4 Impact résultat des impôts différés

Impôts différés en K€	Impact Résultat
Bureaux France	12 206
Bureaux Italie	27 717
Logistique	1 758
Murs d'exploitation	- 7 795
Parkings	- 1 082
<b>Total</b>	<b>32 804</b>

Soit un produit net d'impôt différé de 33 M€

### 3.2.4.3.5 Preuve d'impôt

Les structures de gestion immobilière ayant opté lors des années précédentes pour le régime fiscal des SIIC ne génèrent pas d'impôt sur les sociétés sauf pour celles qui présentent parallèlement une activité taxable.

PREUVE D'IMPÔT	Étranger	France Taux	France SIIC	Total
a) Charges d'impôt				
Impôt exigible de l'exercice	- 45 483	- 728	- 5	- 46 216
Impôt différé des retraitements IFRS et des différences temporelles	7 590	- 9 958	793	- 1 575
<b>Total</b>	<b>- 37 893</b>	<b>- 10 686</b>	<b>788</b>	<b>- 47 791</b>
b) Preuve d'impôt exigible				
Résultat net part du groupe	60 931	48 660	517 649	627 240
Correction IS	25 987	- 11 512	- 904	13 571
Résultat de l'ensemble consolidé avant IS	86 918	37 148	516 745	640 811
Quote-part des sociétés mises en équivalence	- 11 262	951	- 31 354	- 41 665
Quote-part des variations des écarts d'acquisitions	0	- 824	- 10 199	- 11 023
Quote-part des intérêts minoritaires	42 276	- 1 535	203 459	244 200
<b>Total</b>	<b>117 932</b>	<b>35 740</b>	<b>678 651</b>	<b>832 323</b>
Résultat des secteurs exonérés (Sicomi et SIIC)	0	0	- 723 236	- 723 236
Imputation sur les déficits antérieurs	0	- 510	- 13	- 523
Réintégrations et déductions fiscales	2 793	- 19 489	- 208 436	- 225 132
Déficit fiscal de l'exercice	113	35 652	250 675	286 440
<b>Base assujettie</b>	<b>120 838</b>	<b>51 393</b>	<b>- 2 359</b>	<b>169 872</b>
Base assujettie au taux réduit (Option SIIC à 19 %)	0	- 44 967	0	- 44 967
<b>Base assujettie au taux de droit commun</b>	<b>120 838</b>	<b>6 426</b>	<b>- 2 359</b>	<b>124 905</b>
Taux de l'impôt	31,40%	33,33%		
Impôts en consolidé au taux de droit commun	- 37 938	- 2 143	788	- 39 293
Impôts en consolidé au taux réduit	0	- 8 543	0	- 8 543
Imputation retenue à la source	45	0	0	45
Ajustement de l'exercice au titre de l'impôt exigible en n-1 et rappel d'impôt	- 157	4	- 6	- 159
Produits d'impôt différé afférents à l'assujettissement au régime SIIC	12 063	16 776	1 888	30 727
Déficit fiscal antérieur non comptabilisé et utilisé pour réduire la charge d'impôt différé	0	11 760	0	11 760
Charges d'impôt différé générées suite à la revue des impôts différés à la date de clôture	0	- 6 342	- 1 766	- 8 108
<b>Total de la charge d'impôt</b>	<b>- 25 987</b>	<b>11 512</b>	<b>904</b>	<b>- 13 571</b>
<b>Taux d'Impôt Effectif</b>	<b>22,0%</b>	<b>- 32,2%</b>	<b>- 0,1%</b>	<b>1,6%</b>

## 3.2.5 AUTRES ÉLÉMENTS D'INFORMATION

### 3.2.5.1 Rémunérations et avantages consentis au personnel

#### 3.2.5.1.1 Frais de personnel

Au 31 décembre 2010, les charges de personnel s'élèvent à 40,9 M€ contre 62,8 M€ au 31 décembre 2009 (40,5 M€ hors Foncière Développement Logements en 2009). Cette baisse est due principalement au changement de mode de consolidation du segment des Logements.

## Répartition géographique des frais de personnel

K€	31/12/2010	31/12/2009	Variations 2010/2009	
			K€	%
France	30 588	32 639	- 2 051	- 6%
Allemagne *	-	19 209	- 19 209	n.a.
Italie	10 286	10 959	- 673	- 6%
<b>Total</b>	<b>40 874</b>	<b>62 807</b>	<b>- 21 933</b>	<b>- 35%</b>

\* jusqu'au 10/11/2009

## Effectifs

L'effectif au 31 décembre 2010 s'élève à 455 personnes, réparti entre la France (325 personnes) et l'Italie (130 personnes).

L'effectif moyen est de 409,3 salariés sur l'année 2010.

### 3.2.5.1.2 Descriptif des paiements fondés en actions

	2003	2004	2005	2006	2007
Nombre d'options exercable	84 835	110 220	126 358	150 858	234 925
Montant	1 985 K€	4 366 K€	7 935 K€	13 567 K€	23 013 K€
Prix de l'exercice	23,80 €	40,50 €	66,32 €	94,95 €	97,96 €
Prix réajusté (2007)	22,54 €	38,36 €	62,81 €	89,93 €	97,96 €
Prix réajusté (12/2009)	22,41 €	38,14 €	62,45 €	89,42 €	97,40 €
<b>Prix réajusté (06/2010)</b>	<b>20,27 €</b>	<b>34,49 €</b>	<b>56,48 €</b>	<b>80,87 €</b>	<b>88,08 €</b>
Nombre d'option exercées	71 467	84 930	30 100	0	0
Actions annulées	10 126	13 233	18 880	34 616	35 950
Solde du nombre d'option exercable cumulé au 31/12/2010	0	5 530	64 139	186 365	395 736
<b>Période d'exercice</b>	<b>À compter du 16 juillet 2005 et jusqu'au 16 juillet 2010</b>	<b>À compter du 15 juin 2006 jusqu'au 15 juin 2011</b>	<b>À compter du 15 juin 2007 jusqu'au 25 mai 2012</b>	<b>À compter du 6 juillet 2008 jusqu'au 6 juillet 2013</b>	<b>À compter du 12 octobre 2009 jsusqu'au 12 octobre 2014</b>

## 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 L225-85 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 estimée à trois ans pour les cadres supérieurs et la Direction Générale du groupe, et quatre 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 un an, trois ans et quatre 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 2010, des actions gratuites ont été distribuées par Foncière des Régions. Les hypothèses d'évaluation de la juste valeur des actions gratuites sont les suivantes :

	France	Italie - Allemagne	France	Italie - Allemagne	France	Italie - Allemagne
Date d'attribution	10/3/2010	10/3/2010	10/12/2010	10/12/2010	20/11/2009	20/11/2009
Nombre d'actions attribuées	22 430	3 700	25 800	19 160	24 258	19 550
Cours de l'action à la date d'attribution	76,43 €	76,43 €	68,27 €	68,27 €	72,25 €	72,25 €
Période d'exercice des droits	3 ans	4 ans	3 ans	4 ans	3 ans	4 ans
Dividende par action						
Valeur actuarielle de l'action nette de la non perception des dividendes pendant la période d'acquisition	64,06 €	60,11 €	56,04 €	52,18 €	57,00 €	51,91 €
Valeur actuarielle de l'action nette de la non perception des dividendes pendant la période d'acquisition et du turn over	54,92 €	48,96 €	48,05 €	42,50 €	48,87 €	42,28 €

### 3.2.5.2 Résultat par action et résultat dilué par action

Les informations par action tiennent compte de la dilution induite par la prise en compte des stocks options et actions gratuites non encore émis mais déjà attribués.

Le nombre d'options exerçables au 31 décembre 2010 est de 69 669 avec des prix d'exercice de 34,49€ et 56,48€.

Résultat net part du groupe au 31 décembre 2010	<b>627 240</b>
Nombre d'action moyen non dilué	51 906 074
Impact total dilution	191 820
<i>Stocks options</i>	17 072
<i>Actions gratuites</i>	174 748
Nombre d'action moyen dilué	52 097 894
<b>Résultat net par action non dilué</b>	<b>12,08</b>
<b>Résultat net par action dilué – Stocks options</b>	<b>- 0,004</b>
<b>Résultat net par action dilué – Actions gratuites</b>	<b>- 0,041</b>
<b>Résultat net par action dilué</b>	<b>12,04</b>

### 3.2.5.3 Engagements

#### 3.2.5.3.1 Sûretés réelles

K€	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
Nantissements, hypothèques et sûretés réelles	12 542 485	11 957 720	15 836 922
<b>Total</b>	<b>12 542 485</b>	<b>11 957 720</b>	<b>15 836 922</b>

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.

Le montant total des sûretés se décomposent :

- sûretés réelles : 12 195 716 K€
- nantissements de titres ou cautions : 346 769 K€ (dont 28,1% des titres Foncière Développement Logements, 17,1% des titres Foncière des Murs, 12,1% des titres Altarea et 50,9% des titres Beni Stabili et 100% des titres de GFR Kléber).

#### Nantissements d'actifs de l'émetteur au 31 décembre 2010

Type de nantissements/hypothèques - K€	Montant d'actifs nantis	Total du poste de bilan	% correspondant
Sur immo.incorporelles		164 982	
Sur immo.corporelles	151 760	156 374	97,0%
Sur immeubles de placement (dont immeubles destinés à la vente et titres <sup>(1)</sup> )	12 343 489	13 357 455	92,4%
Sur stocks	47 236	98 628	47,9%
Sur immobilisations financières hors titres		87 622	
<b>Total</b>	<b>12 542 485</b>	<b>13 865 061</b>	<b>90,5%</b>

(1) Filiales directes et indirectes de Foncière des Régions :

- 18 588 286 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 17,1% 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,
- 974 517 859 actions Beni Stabili soit 50,9% du capital de la société.

Les 12 633,1 M€ d'actifs nantis représentent 90,5% du total du bilan.

Les dates de départ et d'échéance des nantissements correspondent aux dates d'emprunts auxquelles sont adossées ces garanties.

#### 3.2.5.3.2 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<sup>er</sup> janvier 2010 et pour une période de cinq ans. Cet avenant prévoit également le financement par Foncière des Murs de projets d'extension pour un montant global de 10 M€ à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2011 et pour une période de quatre ans, pour une rentabilité prévisionnelle de 7,5%. Les hôtels concernés ainsi que les projets d'extension seront définis conjointement par Foncière des Murs et Accor.

##### Engagement relatif à l'aménagement de la ZAC Cardinet Chalabre – Ibis Berthier

Foncière des Murs a signé un protocole d'accord avec la SEMAVIP (Société d'Économie Mixte d'Aménagement de la Ville de Paris) et Accor pour l'aménagement de la ZAC Cardinet Chalabre, sur laquelle se trouve l'hôtel Ibis Berthier.

Cet accord prévoit :

- la cession à la SEMAVIP d'une partie du foncier (pour 2,1 M€) et de certains biens et droits immobiliers par Foncière des Murs et Accor,
- le coût total (7,3 M€) et la répartition du programme de travaux de démolition des immeubles existants et de reconstitution des surfaces entre SEMAVIP (73%), Foncière des Murs (9%) et Accor (18%),
- le versement par la SEMAVIP à Accor d'un loyer au titre des pertes d'exploitation pour 5,1 M€ (dont 1,4 M€ reversé à Foncière des Murs par Accor).

##### Engagements relatifs à des acquisitions de restaurants Quick

Foncière des Murs s'engage à l'acquisition de restaurants Quick à hauteur de 5 M€ en 2011 à un taux de 7,3%.



### Engagement relatif à l'opération Accor, en partenariat avec Predica

Foncière des murs et Predica se sont engagés à acquérir en 2011 les 7 actifs non encore acquis au 31 décembre 2010 (2 en Allemagne et 5 en France) pour un montant de 113 M€ et à financer 19 M€ de travaux CAPEX (en valeur actualisée). Il est également prévu un complément de prix sur certains actifs pour un montant de 15 M€.

### Engagement relatif à l'opération B&B

En juillet 2010, Foncière des murs a signé un protocole portant sur l'acquisition de 19 hôtels B&B situés en France et en Allemagne. L'investissement total s'élèvera à près de 85 M€. Pour l'hôtel situé en France à Paris Porte-des-Lilas, Foncière des Murs a signé une promesse de VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) d'un montant de 20 M€. Les 18 actifs allemands seront

acquis au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2011 pour un montant estimé à 65 M€.

### 3.2.5.4 Transactions entre parties liées

Les informations mentionnées ci après concernent les principales parties liées, à savoir les sociétés mises en équivalence.

Le Groupe Batipart est dirigé par Charles Ruggieri qui était également Président du Conseil de Surveillance de Foncière des Régions jusqu'au 15 novembre 2010. À l'issue de sa démission, Monsieur Jean Laurent a été coopté et nommé Président du Conseil de Surveillance de la société.

Batipart a assuré des prestations administratives, des prestations d'assistance au développement de l'activité de Foncière des Régions jusqu'au 15 novembre 2010 et facture des loyers.

### Détail des transactions avec parties liées

Partenaires	Qualité du partenaire	Résultat d'exploitation	Résultat financier	Bilan	Nature de transaction
Batipart	Actionnaire	3 371		- 60	Frais supports,
Cœur d'Orly	Sociétés MEE	968	335	6 734	Suivi des projets et investissement
Euromed	Sociétés MEE	573			Suivi des projets
Foncière Développements Logements	Sociétés MEE	2 100			Frais de réseaux

### 3.2.5.5 Rémunérations des dirigeants

K€	31/12/2010	31/12/2009
<b>Dirigeants</b>		
Avantages à court terme (fixe/variable)	2 643	3 351
Avantages postérieurs à l'emploi	0	0
Avantages à long terme	0	0
Paielements fondés sur des actions (nombre d'actions de performance)	20 210	500
Avantages en nature	210	370
Indemnités de rupture de contrat de travail	0	0
<b>Total (hors nombre d'actions)</b>	<b>2 854</b>	<b>3 721</b>
<b>Administrateurs</b>		
<b>Jetons de présence</b>	<b>224</b>	<b>171</b>

En cas de départ non volontaire, une indemnité sera accordée aux dirigeants suivants :

- Christophe KULLMAN (Président du directoire jusqu'au 31 janvier 2011, devenu Directeur Général) :

L'indemnité sera calculée sur la rémunération globale au jour du départ, à raison d'une année plus un mois par année de présence, plafonnée à 24 mois.

- Olivier ESTEVE (Membre du directoire jusqu'au 31 janvier 2011, devenu Directeur Général Délégué) et Yan PERCHET (Membre du Directoire jusqu'au 31 janvier 2011) :

Pour chacun, l'indemnité sera égale à 12 mois de salaire (fixe + variable) augmenté d'un mois de salaire supplémentaire par année d'ancienneté, le tout dans la limite de 24 mois de salaire.

### 3.2.5.6 Honoraires des commissaires aux comptes

K€	Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés			Missions accessoires			Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement		
	Société mère Foncière des Régions	Filiales étrangères consolidées	TOTAL	Société mère Foncière des Régions	Filiales étrangères consolidées	TOTAL	Société mère Foncière des Régions	Filiales étrangères consolidées	TOTAL
Conseil Audit et Synthèse :									
(membre du réseau Ernst & Young)									
2010	351	257	<b>608</b>		92	<b>92</b>			
2009	370	426	<b>796</b>						
% en 2010			86.9%						
IREC									
2010		5	<b>5</b>						
2009		5	<b>5</b>						
% en 2010			100%						
Mazars									
2010	399	922	<b>1 321</b>						
2009	420	1 234	<b>1 654</b>						
% en 2010			100%						
Ernst & Young									
2010		77	<b>77</b>						
2009		69	<b>69</b>						
% en 2010			100%						
Grand Thornton									
2010		93	<b>93</b>						
2009		94	<b>94</b>						
% en 2010			100%						
P. Richard									
2010					6	<b>6</b>			
2009									
Cefreco-Exponens									
2010									
2009		19	<b>19</b>						
Cabinets étrangers									
2010								555	<b>555</b>
2009								589	<b>589</b>
Dont filiales étrangères consolidées									
<b>Total 2010</b>	<b>750</b>	<b>1 354</b>	<b>2 659</b>	<b>0</b>	<b>92</b>	<b>92</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total 2009</b>	<b>790</b>	<b>1 853</b>	<b>3 232</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

\* hors FDL en 2010

### 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
- 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

2009 - K€	Bureaux France	Bureaux Italie	Logistique	Murs d'exploitation	Parkings	Total
Goodwill et autres Immobilisations	1 396	5 505	-	-	149 456	156 357
<b>Net</b>	<b>1 396</b>	<b>5 505</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>149 456</b>	<b>156 357</b>

2010 - K€	Bureaux France	Bureaux Italie	Logistique	Murs d'exploitation	Parkings	Total
Goodwill et autres Immobilisations	3 960	4 306	-	-	156 716	164 982
<b>Net</b>	<b>3 960</b>	<b>4 306</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>156 716</b>	<b>164 982</b>

#### 3.2.6.2 Immobilisations corporelles par segment opérationnel

2009 - K€	Bureaux	Bureaux Italie	Logistique	Murs d'exploitation	Parkings	Total
Immeubles d'exploitation	44 055	49 032	-	-	59 838	152 925
Autres Immobilisations (Parkings) et autres	1 700	1 865	89	11	871	4 536
Immobilisations en cours	98	-	-	-	872	970
<b>Net</b>	<b>45 853</b>	<b>50 897</b>	<b>89</b>	<b>11</b>	<b>61 581</b>	<b>158 431</b>

2010 - K€	Bureaux	Bureaux Italie	Logistique	Murs d'exploitation	Parkings	Total
Immeubles d'exploitation	45 546	48 218	-	-	58 503	152 267
Autres Immobilisations corporelles	1 656	1 688	62	11	690	4 107
Immobilisations en cours	126	-	-	-	719	970
<b>Net</b>	<b>47 328</b>	<b>49 906</b>	<b>62</b>	<b>11</b>	<b>59 912</b>	<b>157 219</b>

#### 3.2.6.3 Immeubles de placement / immeubles cessibles par segment opérationnel

2009 - K€	Bureaux France	Bureaux Italie	Logistique	Murs d'exploitation	Total
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
<b>Total</b>	<b>4 042 144</b>	<b>4 039 252</b>	<b>1 142 227</b>	<b>2 989 798</b>	<b>12 213 421</b>

2010 - K€	Bureaux France	Bureaux Italie	Logistique	Murs d'exploitation	Total
Immeubles de Placement	3 945 967	3 655 879	1 070 360	2 821 271	11 493 477
Actifs destinés à la vente	326 751	259 002	110 560	302 909	999 222
Immeubles en développement	40 172	267 980	-	-	308 152
<b>Total</b>	<b>4 312 890</b>	<b>4 182 861</b>	<b>1 180 920</b>	<b>3 124 180</b>	<b>12 800 851</b>

### 3.2.6.4 Immobilisations financières par segment opérationnel

2009 – K€	Bureaux	Bureaux Italie	Logistique	Murs d'exploitation	Parkings	Corporate	Total
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

2010 – K€	Bureaux	Bureaux Italie	Logistique	Murs d'exploitation	Parkings	Corporate	Total
Prêts	7 538		208	3 522	31		11 299
Autres Actifs Financiers *		46 182		70	2	19 050	65 304
Créances de Crédit Bail						11 019	11 019
Participation Entreprises Associées	532 705	2 830		21 069			556 604
Net	540 243	49 012	208	24 661	33	30 069	644 226

### 3.2.6.5 Passifs financiers par segment opérationnel

2009 – Passifs par secteur d'activités – K€	Bureaux France	Bureaux Italie	Logistique	Murs d'exploitation	Parking	Corporate	Total
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 Emprunts LT & CT	1 639 803	2 193 944	699 954	1 852 203	118 851	1 302 034	7 806 789

2010 – Passifs par secteur d'activités – K€	Bureaux France	Bureaux Italie	Logistique	Murs d'exploitation	Parking	Corporate	Total
Total emprunts portant intérêts	1 482 838	2 068 063	685 924	1 714 562	103 266	838 331	6 892 984
Total emprunts à court terme portant intérêts	89 570	323 548	2 251	38 059	3 989	131 810	589 227
Total Emprunts LT & CT	1 572 408	2 391 611	688 175	1 752 621	107 255	970 141	7 482 211

### 3.2.6.6 Instruments Financiers par segment opérationnel

2009 – Instruments financiers par secteur d'activités – K€	Bureaux France	Bureaux Italie	Logistique	Murs d'exploitation	Parking	Corporate	Total
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
Instruments Financiers Nets	66 837	192 196	66 044	146 490	8 355	118 080	598 002

2010 – Instruments financiers par secteur d'activités – K€	Bureaux France	Bureaux Italie	Logistique	Murs d'exploitation	Parking	Corporate	Total
Instruments Financiers Actifs	9 967	–	–	8 037	–	16 838	34 842
Instruments Financiers Passifs	50 474	178 399	63 807	158 653	10 795	101 616	563 744
Instruments Financiers Nets	40 507	178 399	63 807	150 616	10 795	84 778	528 902

## 3.2.6.7 Résultat par segment opérationnel

31/12/2010 - K€	Bureaux France	Bureaux Italie	Logements	Logistique	Murs d'exploitation	Parkings	Corporate	TOTAL
Revenus locatifs	281 303	218 258	0	86 591	203 500	0	0	789 652
Charges locatives non récupérées	- 7 207	- 10 449	0	- 5 655	- 208	0	0	- 23 519
Charges sur immeubles	987	- 4 581	0	- 2 309	- 3 231	0	0	- 9 134
Charges nettes des créances irrécouvrables	- 1 325	- 2 547	0	- 2 061	- 16	0	0	- 5 949
<b>Loyers nets</b>	<b>273 758</b>	<b>200 681</b>	<b>0</b>	<b>76 566</b>	<b>200 045</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>751 050</b>
Revenus de gestion et d'administration	5 982	14 012	0	194	1 285	0	2 713	24 186
Frais liés à l'activité	- 3 355	- 136	0	- 1 097	- 1 180	0	0	- 5 768
Frais de structure	- 8 544	- 27 317	0	- 6 410	- 7 634	0	- 26 405	- 76 310
Frais de développement	- 13	0	0	0	- 75	0	0	- 88
<b>Coûts de fonctionnement net</b>	<b>- 5 929</b>	<b>- 13 442</b>	<b>0</b>	<b>- 7 313</b>	<b>- 7 604</b>	<b>0</b>	<b>- 23 692</b>	<b>- 57 980</b>
Revenus des autres activités	0	0	0	0	0	23 588	4 228	27 816
Dépenses des autres activités	0	- 33	0	0	0	- 9 792	- 1 959	- 11 784
<b>Résultat des autres activités</b>	<b>0</b>	<b>- 33</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>13 796</b>	<b>2 269</b>	<b>16 032</b>
Amortissements des biens d'exploitation	0	- 1 275	0	- 27	0	- 1 174	- 700	- 3 176
Variation nette des provisions et autres	8 147	20 600	0	6 499	451	- 2 405	489	33 781
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>275 977</b>	<b>206 530</b>	<b>0</b>	<b>75 725</b>	<b>192 892</b>	<b>10 217</b>	<b>- 21 634</b>	<b>739 707</b>
Produits de cession des immeubles en stock	0	777	0	0	0	0	0	777
Valeur nette des immeubles en stock	0	- 6 233	0	0	0	0	0	- 6 233
<b>Résultat net des immeubles en stock</b>	<b>0</b>	<b>- 5 456</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>- 5 456</b>
Produits des cessions d'actif	198 413	95 030	0	0	89 702	0	0	383 145
Valeurs de sortie des actifs cédés	- 198 138	- 90 714	0	0	- 89 863	0	0	- 378 715
<b>Résultat des cessions d'actif</b>	<b>275</b>	<b>4 316</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>- 161</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 430</b>
Ajustement à la hausse des valeurs des immeubles de placement	320 227	64 549	0	37 340	187 274	0	0	609 390
Ajustement à la baisse des valeurs des immeubles de placement	- 14 084	- 50 955	0	- 6 992	0	0	0	- 72 031
<b>Résultat des ajustements de valeurs</b>	<b>306 143</b>	<b>13 594</b>	<b>0</b>	<b>30 348</b>	<b>187 274</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>537 359</b>
<b>Résultat de cession des titres</b>		<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>			<b>1</b>
<b>Résultat des variations de périmètre</b>	<b>12 420</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>- 569</b>	<b>0</b>	<b>11 851</b>
<b>Résultat Opérationnel</b>	<b>594 815</b>	<b>218 984</b>	<b>0</b>	<b>106 073</b>	<b>380 005</b>	<b>9 648</b>	<b>- 21 634</b>	<b>1 287 892</b>
Résultat des sociétés non consolidées	0	3 620	0	0	0	0	0	3 620
Coût de l'endettement financier net	- 60 311	- 107 977	0	- 34 688	- 83 203	- 5 792	- 49 341	- 341 312
Ajustement de valeurs des instruments dérivés, dettes et créances	- 18 689	- 2 506	0	- 9 180	- 26 357	- 2 526	- 16 969	- 76 227
Actualisation des dettes et créances	- 470	- 3 715	0	- 577	- 309	0	- 1 868	- 6 939
Variation nette des provisions financières et autres	- 5 383	- 14 240	0	- 1 374	- 2 787	82	9	- 23 693
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	- 1 688	- 0	41 283	0	2 071	0	0	41 665
<b>Résultat Net Avant Impôt</b>	<b>508 273</b>	<b>94 166</b>	<b>41 283</b>	<b>60 254</b>	<b>269 420</b>	<b>1 412</b>	<b>- 89 803</b>	<b>885 007</b>

31/12/2009 - K€	Bureaux France	Bureaux Italie	Logements	Logistique	Murs d'exploitation	Parkings	Corporate	Total
Revenus locatifs	259 321	212 945	176 700	92 168	196 805	0	- 148	937 791
Charges locatives non récupérées	- 6 421	- 10 544	- 9 273	- 5 034	- 164	0	0	- 31 436
Charges sur immeubles	- 2 177	- 7 277	- 15 061	- 2 201	0	0	0	- 26 716
Charges nettes des créances irrécouvrables	- 732	- 1 376	- 1 537	- 809	- 25	0	0	- 4 479
<b>Loyers nets</b>	<b>249 991</b>	<b>193 748</b>	<b>150 829</b>	<b>84 124</b>	<b>196 616</b>	<b>0</b>	<b>- 148</b>	<b>875 160</b>
Revenus de gestion et d'administration	4 919	13 186	0	1 559	0	0	1 290	20 954
Frais liés à l'activité	- 3 644	- 1 338	- 1 148	- 742	- 1 085	0	0	- 7 957
Frais de structure	- 2 101	- 28 075	- 28 330	- 6 840	- 3 458	0	- 38 556	- 107 360
Frais de développement	- 384	0	0	0	- 38	0	0	- 422
<b>Coûts de fonctionnement net</b>	<b>- 1 210</b>	<b>- 16 227</b>	<b>- 29 478</b>	<b>- 6 023</b>	<b>- 4 581</b>	<b>0</b>	<b>- 37 266</b>	<b>- 94 785</b>
Revenus des autres activités	4 984	0	404	0	0	20 809	0	26 197
Dépenses des autres activités	- 592	- 286	0	0	0	- 10 253	0	- 11 131
<b>Résultat des autres activités</b>	<b>4 392</b>	<b>- 286</b>	<b>404</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10 556</b>	<b>0</b>	<b>15 066</b>
Amortissements des biens d'exploitation	- 3 651	- 1 315	- 1 343	- 32	0	- 2 064	- 1 380	- 9 785
Variation nette des provisions et autres	6 339	- 26 452	7 893	9 126	- 1 898		218	- 4 774
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>255 861</b>	<b>149 468</b>	<b>128 305</b>	<b>87 195</b>	<b>190 137</b>	<b>8 492</b>	<b>- 38 576</b>	<b>780 882</b>
Produits de cession des immeubles en stock	8 653	1 475	1 484	0	0	0	0	11 612
Valeur nette des immeubles en stock	- 8 204	- 1 337	- 1 384	0	0	0	0	- 10 925
<b>Résultat net des immeubles en stock</b>	<b>449</b>	<b>138</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>687</b>
Produits des cessions d'actif	349 475	139 266	125 722	35 046	36 290	0	0	685 799
Valeurs de sortie des actifs cédés	- 366 468	- 136 233	- 118 717	- 43 776	- 40 756	- 218	0	- 706 168
<b>Résultat des cessions d'actif</b>	<b>- 16 993</b>	<b>3 033</b>	<b>7 005</b>	<b>- 8 730</b>	<b>- 4 466</b>	<b>- 218</b>	<b>0</b>	<b>- 20 369</b>
Ajustement à la hausse des valeurs des immeubles de placement	64 759	17 245	8 829	5 231	6 338	0	0	102 402
Ajustement à la baisse des valeurs des immeubles de placement	- 151 131	- 135 739	- 53 012	- 159 062	- 206 595	0	0	- 705 539
<b>Résultat des ajustements de valeurs</b>	<b>- 86 372</b>	<b>- 118 494</b>	<b>- 44 183</b>	<b>- 153 831</b>	<b>- 200 257</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>- 603 137</b>
<b>Résultat de cession des titres</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>- 7 055</b>	<b>0</b>	<b>- 2 025</b>	<b>- 9 080</b>
<b>Résultat des variations de périmètre</b>	<b>- 17 047</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>- 17 047</b>
<b>Résultat Opérationnel</b>	<b>135 898</b>	<b>34 145</b>	<b>91 227</b>	<b>- 75 366</b>	<b>- 21 641</b>	<b>8 274</b>	<b>- 40 601</b>	<b>131 936</b>
Résultat des sociétés non consolidées	0	- 339	0	0	0	0	0	- 339
Coût de l'endettement financier net	- 99 335	- 63 354	- 70 615	- 36 750	- 88 254	- 6 714	- 7 134	- 372 156
Ajustement de valeurs des instruments dérivés, dettes et créances	- 30 753	- 16 529	- 42 319	- 16 432	- 45 426	- 2 613	- 32 021	- 186 093
Actualisation des dettes et créances	5 533	- 11 799	- 2 621	403	- 3 431	- 168	- 3 096	- 15 179
Variation nette des provisions financières et autres	- 11 189	0	0	- 1 360	41	- 250	157	- 12 601
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	- 37 032	- 1 366	0	0	0	- 95		- 38 493
<b>Résultat Net Avant Impôt</b>	<b>- 36 879</b>	<b>- 59 242</b>	<b>- 24 328</b>	<b>- 129 505</b>	<b>- 158 711</b>	<b>- 1 566</b>	<b>- 82 695</b>	<b>- 492 924</b>

### 3.2.7 TABLEAU DE PASSAGE 2009 PUBLIÉ => 2009 EPRA

État du Résultat	NOTE	Affectation EPRA	31/12/2009
Produits des Activités Ordinaires		Loyers	937 791
		Revenus des autres activités	290
Recettes locatives	939 091		938 081
Recettes des parcs de stationnement	20 438	Revenus des autres activités	20 438
Cessions d'immeubles en stocks	11 612	Produits de cessions des immeubles en stocks	11 612
Prestations	20 954	Autres recettes liées à l'activité	20 954
<b>Montant net du chiffre d'affaires</b>	<b>991 085</b>	<b>3.2.7.1</b>	<b>991 085</b>
Autres produits d'exploitation	2 620	Variation nette des provisions et autres	2 620
<b>Total produits opérationnels courants</b>	<b>993 705</b>		<b>993 705</b>
Charges des Activités Ordinaires		Valeur nette des immeubles en stock	10 925
Coûts des cessions de stocks	10 925	Charges locatives non récupérées	18 455
		Charges sur immeubles	26 716
		Dépenses des autres activités	6 478
		Frais de développement	422
		Revenus des autres activités	- 199
		Frais de structure	31 875
		Frais liés à l'activité	7 957
Autres achats et charges externes	91 704	Charges locatives non récupérées	12 982
		Dépenses des autres activités	776
		Frais de structure	10 409
Impôts, taxes et versements assimilés	24 167	Dépenses des autres activités	1 375
		Frais de structure	61 432
Charges de personnel	62 807	Frais de structure	- 67
		Amortissements des biens d'exploitation	9 785
Dotations aux amortissements et aux provisions	9 718	Charges nettes des créances irrécouvrables	2 363
		Variation nette des provisions et autres	- 2 603
		Frais de structure	397
Charges nettes des provisions sur actif circulant	157		157
Charges nettes des provisions pour risques et charges	- 10 313	Variation nette des provisions et autres	- 10 313
		Dépenses des autres activités	589
		Frais de structure	539
		Variation nette des provisions et autres	1 204
Autres charges d'exploitation	2 332		2 332
<b>Total charges opérationnelles courantes</b>	<b>191 497</b>		<b>191 497</b>

État du Résultat		NOTE	Affectation EPRA	31/12/2009
<b>1. RÉSULTAT OPÉRATIONNEL AVANT CESSIONS DES ACTIFS DE PLACEMENT</b>	<b>802 208</b>	<b>3.2.7.2</b>		<b>802 208</b>
			Frais de structure	99
			Résultat de cession des titres	- 9 080
			Résultat des cessions d'actifs	- 20 369
Cessions nets d'actifs non-courants	- 29 350			- 29 350
			Ajustement à la hausse des valeurs des immeubles de placements	102 402
			Ajustement à la baisse des valeurs des immeubles de placements	- 705 539
Variation de juste valeur d'actifs de placement	- 603 138		Résultat des ajustements de valeurs	- 603 138
			Charges nettes des créances irrecouvrables	- 2 116
			Dépenses des autres activités	- 1 035
			Frais de structure	- 2 873
			Résultat des variations de périmètre	- 17 047
			Variation nette des provisions et autres	- 19 105
Autres produits et charges non récurrents	- 42 176			- 42 176
<b>Total autres produits et charges opérationnels</b>	<b>- 674 664</b>			<b>- 674 664</b>
<b>2. RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT</b>	<b>127 544</b>	<b>3.2.7.3</b>		<b>127 544</b>
			Résultat des sociétés non consolidées	- 339
			Coût de l'endettement net	49 855
Produits d'intérêt sur opérations de trésorerie	49 516			49 516
Produits des opérations de location financement (CB)	4 984		Revenus des autres activités	4 984
Produits financiers d'actualisation	2 607		Actualisation des dettes et créances	2 607
Variation positive de juste valeur actifs et passifs financiers	0		Ajatement de valeur des instruments dérivés, dettes et créances	0
<b>Total produits financiers</b>	<b>57 107</b>			<b>57 107</b>
Charges d'intérêt sur opérations de financement	422 011		Coût de l'endettement net	422 011
Charges des opérations de location financement (CB)	592		Dépenses des autres activités	592
Charges financières d'actualisation	17 786		Actualisation des dettes et créances	17 786
Variation négative de juste valeur actifs et passifs financiers	186 093		Ajatement de valeur des instruments dérivés, dettes et créances	186 093
Charges nettes financières des provisions	12 601		Variation nette des provisions financières et autres	12 601
<b>Total charges financières</b>	<b>639 083</b>			<b>639 083</b>
<b>3. RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>- 581 976</b>	<b>3.2.7.4</b>		<b>- 581 976</b>
Q.P. dans les résultats des entreprises associées	- 38 493		Q.P. dans les résultats des sociétés mises en équivalence	- 38 493
<b>4. RÉSULTAT AVANT IMPÔTS</b>	<b>- 492 925</b>			<b>- 492 925</b>
Impôts sur les résultats	31 337		Impôts sur les résultats	31 337
Impôts différés	- 59 780		Impôts différés	- 59 780
<b>5. RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE</b>	<b>- 464 482</b>			<b>- 464 482</b>
Intérêts minoritaires	- 202 424		Intérêts minoritaires	- 202 424
<b>7. RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE PART DU GROUPE</b>	<b>- 262 058</b>			<b>- 262 058</b>



### 3.2.7.1 Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires publié en 2009 incluait les recettes locatives, les recettes de parking, les cessions d'immeubles en stocks qui relèvent de l'activité de marchand de biens et les prestations de services.

En mode EPRA, le chiffre d'affaires n'est composé que des recettes de loyers, les autres postes sont reclassés sur des lignes spécifiques de produits en fonction de leur nature : revenus des autres activités pour les recettes de parkings / produits de cessions des immeubles en stock (avec les autres cessions d'actifs) / autres recettes liés à l'activité pour les prestations de services.

### 3.2.7.2 Résultat opérationnel courant (avant cessions des actifs de placement)

<b>Résultat opérationnel avant cession des actifs de placements - publié 2009</b>	<b>802 208</b>
Autres charges et produits opérationnels (dont résultat des variations de périmètre) reclassé sur différentes lignes du résultat opérationnel courant (frais de développement, variations des provisions et autres...)	- 42 176
Résultat des variations de périmètre présenté sur une ligne spécifique	17 047
Résultat net des immeubles en stock présenté sur une ligne spécifique	- 687
Résultat de l'activité de crédit-bail antérieurement présenté dans les agrégats financiers	4 392
Frais généraux reclassés en frais sur ventes	101
<b>Résultat opérationnel courant EPRA 2009</b>	<b>780 885</b>
<b>Résultat opérationnel - publié 2009</b>	<b>127 544</b>
Reclassement du résultat de l'activité de crédit-bail du "résultat financier" au "résultat des autres activités"	4 393
<b>Résultat opérationnel EPRA</b>	<b>131 937</b>

- Le résultat opérationnel courant (avant cession des actifs de placement) est impacté par les reclassements d'éléments financiers suivants qui induisent une appréciation différente de son montant :

- la ligne « autres produits et charges opérationnels » publié en 2009 pour - 42 716 K€ est reclassée dans différents lignes du compte de résultat EPRA sauf la part correspondant au résultat des variations de périmètre pour -17 047 K€ qui reste présentée après le résultat opérationnel courant.
- l'activité « marchand de biens » ne constitue plus un élément du résultat courant, elle est présentée à coté des cessions d'immeubles de placement,
- le résultat de l'activité de crédit-bail immobilier est reclassé de « résultat financier » à « résultat des autres activités ».

- Le résultat des autres activités est composé des résultats des activités parkings et crédit-bail :

- les produits et charges de l'activité parkings sont présentés en 2009 dans les lignes correspondantes du compte de résultat, en mode EPRA, ils sont agrégés sur les deux lignes « revenus des autres activités » et « dépenses des autres activités »

- l'activité de CBI était présentée en 2009 dans les agrégats du résultat financier.

### 3.2.7.3 Résultat opérationnel

<b>Résultat opérationnel - publié 2009</b>	<b>127 544</b>
Reclassement du résultat de l'activité de crédit-bail du "résultat financier" au "résultat des autres activités"	4 393
<b>Résultat opérationnel EPRA</b>	<b>131 937</b>

Le reclassement du résultat de l'activité de CBI dans le résultat opérationnel induit un écart entre le montant du résultat opérationnel publié en 2009 et le résultat présenté au format EPRA.

### 3.2.7.4 Résultat financier

	Publié 2009	Reclassements EPRA	EPRA 2009
Résultat des sociétés non consolidées	-	- 339	- 339
Coût de l'endettement financier net	- 372 495	339	- 372 156
Activité de crédit-bail	4 392	- 4 382	-
Ajustement de valeur des instruments dérivés, dettes et créances	- 186 093		- 186 093
Actualisation des créances et des dettes	- 15 179		- 15 179
Variation nette des provisions financières et autres	- 12 601		- 12 601
<b>Résultat financier</b>	<b>- 581 976</b>	<b>- 4 382</b>	<b>- 586 368</b>

Le résultat financier est impacté par les reclassements suivants :

- Le coût d'endettement financier net est modifié non significativement par la présentation du résultat des sociétés non consolidées (dividendes, provisions...) sur une ligne spécifique,
- Le résultat de l'activité de crédit-bail est reclassé en résultat des autres activités (en résultat opérationnel, comme indiqué ci-dessus).

### 3.2.8 PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

#### Changement de méthode de consolidation :

Portefeuille IBM : de « mise en équivalence » au 31 décembre 2009 à « intégration globale » depuis le 30 juin 2010

#### Les sociétés entrées dans le périmètre sont les suivantes :

##### \* Dans le palier Foncière des Régions :

SCI Pompidou : Intégration globale à 100%  
 BSG France : Intégration globale à 100%  
 SCI du 11 place de l'Europe : Intégration globale à 100%  
 EURL Languedoc 34 : Intégration globale à 100%  
 OPCI Office CB21 : Intégration globale à 75%

##### \* Dans le palier Parkings :

SEVM : Intégration globale à 59,50%  
 SAS SPHVA : Intégration globale à 59,50%  
 Société des Parkings de Courbevoie SPCO : Intégration globale à 59,50%  
 Société des Parkings de Paris : Intégration globale à 59,50%  
 SPM Maintenance : Intégration globale à 59,50%  
 Parkings de France Service : Intégration globale à 59,50%

##### \* Dans le palier Logistique :

SCI Bollène Logistique T4 : Intégration globale à 67,10%

##### \* Dans le palier Murs d'exploitation :

FDM Gestion Immobilière : Intégration globale à 25,06%  
 IRIS Holding France Mise en équivalence à 4,99%  
 IRIS Investor Holding GmbH : Mise en équivalence à 4,99%  
 IRIS General Partner GmbH : Mise en équivalence à 4,99%  
 IRIS Berlin GmbH : Mise en équivalence à 4,99%  
 IRIS Bochum & Essen GmbH : Mise en équivalence à 4,99%  
 IRIS Frankfurt GmbH : Mise en équivalence à 4,99%  
 IRIS Verwaltungen GmbH & Co KG : Mise en équivalence à 4,99%  
 IRIS Nurnberg GmbH : Mise en équivalence à 4,99%  
 IRIS Stuttgart GmbH : Mise en équivalence à 4,99%  
 Narcisse Holding Belgique : Mise en équivalence à 4,99%  
 Foncière Bruxelles Tour Noire : Mise en équivalence à 4,99%  
 Foncière Louvain : Mise en équivalence à 4,99%  
 Foncière Malines : Mise en équivalence à 4,99%  
 Foncière Bruxelles Centre Gare : Mise en équivalence à 4,99%  
 Foncière Namur : Mise en équivalence à 4,99%  
 Tulipe Holding Belgique : Mise en équivalence à 4,99%  
 IRIS Tréfonds : Mise en équivalence à 4,99%  
 Foncière Louvain Centre : Mise en équivalence à 4,99%  
 Foncière Liège : Mise en équivalence à 4,99%  
 Foncière Bruxelles Aéroport : Mise en équivalence à 4,99%  
 Foncière Bruxelles Sud : Mise en équivalence à 4,99%

Foncière Brugge Station : Mise en équivalence à 4,99%

OPCI Iris Invest 2010 : Mise en équivalence à 4,99%

Foncière Iris : Mise en équivalence à 4,99%

SAS Sables-d'Olonne : Mise en équivalence à 4,99%

Les sociétés luxembourgeoises B&B Invest Lux 1, B&B Invest Lux 2 et B&B Invest Lux 3, créées le 29 novembre 2010 et détenues à 100% par Foncière des Murs ne sont pas consolidées au 31 décembre 2010 compte tenu de leur inactivité à la clôture.

#### \* Dans le palier Beni Stabili :

Sviluppo Ripamonti SRL : Proportionnelle à 34,71%

BS Activita Commerciali 3 SRL : Intégration globale à 50,90%

### Les sociétés sorties du périmètre sont les suivantes :

#### \* Dans le palier Foncière des Régions :

IMEFA 106 : Transmission Universelle de Patrimoine, absorbée par Foncière des Régions

Toulouse Blagnac : Transmission universelle de Patrimoine, absorbée par Foncière des Régions

SCI du 22 avenue Frédéric Mistral : Transmission Universelle de Patrimoine par SAS Blériot

SARL Telimob Rhône-Alpes, SARL Telimob Nord, SARL Telimob Sud-Ouest, SARL Telimob Est, SARL Telimob Paca et SARL Telimob Ouest ont été fusionnés dans la société SARL Telimob Paris avec un effet rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier 2010.

#### \* Dans le palier Logistique :

Magasins Généraux de Vitrolles : Transmission Universelle de Patrimoine, absorbée par la société Garonor France III

Garonor France XI, Garonor France XVI et Garonor France XVIII : Transmission Universelle de Patrimoine, absorbée par la société Foncière Europe Logistique.

#### \* Dans le palier Parkings :

Parcs Ruban Bleu : Transmission Universelle de Patrimoine, absorbée par la société Urbis Park

#### \* Dans le palier Beni Stabili

Torino Zeroncinque Trading SpA

Incremento Terminale Turistico ITET SRL

Telegono SRL

BSG France

Telma SRL et quatre entités du groupe Lagare ont fusionné dans la société Sviluppo Ripamonti SRL.

Red Sail Group a été liquidé en 2010 : Cela concerne quatre entités :

- Read Sail Real Estate Los Angeles Inc.
- Read Sail Real Estate New York Inc.
- Read Sail Real Estate Chicago Inc.
- Read Sail Real Estate Holding USA Inc.

#### \* Dans le palier Logements :

FDR Deutschland, IMEFA 7, IMEFA 14, IMEFA 41 et Nortier Neuilly : Transmission universelle de Patrimoine absorbée par la société Foncière Développement Logements.

## Périmètre de consolidation

Sociétés	Pays	Méthode d'intégration à date de clôture	Taux d'Intégration (%)	
			2010	2009
Foncière des Régions	France	Société mère	Société mère	Société mère
GFR Ravinelle	France	IG	100,00	100,00
FDL Gestion	France	n.i	-	-
Foncière Développement Logements	France	MEE	34,09	36,35
FDR Deutschland	France	n.i	-	41,83
Batisica	Luxembourg	MEE	34,09	35,94
IMEFA 7	France	n.i	-	35,36
IMEFA 14	France	n.i	-	35,36
IMEFA 21	France	MEE	34,09	35,36
IMEFA 41	France	n.i	-	35,36
IMEFA 65	France	MEE	34,09	35,36
IMEFA 71	France	MEE	34,09	35,36
IMEFA 75	France	MEE	34,09	35,36
IMEFA 90	France	MEE	34,09	35,36
IMEFA 97	France	MEE	34,09	35,36
IMEFA 98	France	MEE	34,09	35,36
Federpierre Malraux	France	MEE	34,09	35,36
Nortier Neuilly	France	n.i	-	35,36
Bagatelle Courbevoie	France	MEE	34,09	35,36
IMEFA 59	France	MEE	34,09	35,36
IMEFA 93	France	MEE	34,09	35,36
IMEFA 86	France	MEE	34,09	35,36
IMEFA 88	France	MEE	34,09	35,36
IMEFA 30	France	MEE	34,09	35,36
IMEFA 46	France	MEE	34,09	35,36
IMEFA 95	France	MEE	34,09	35,36
Federpierre Inkerman	France	n.i	-	-
Suresnes 2	France	MEE	34,09	35,36
25 rue Abbé Carton	France	MEE	34,09	35,36
40 rue Abbé Groult	France	MEE	34,09	35,36
24-26 rue Duranton	France	MEE	34,09	35,36
25 rue Gutenberg	France	MEE	34,09	35,36
Le Chesnay 1	France	MEE	34,09	35,36
Maisons 1	France	MEE	34,09	35,36
Montrouge 2	France	MEE	34,09	35,36
Montrouge 3	France	MEE	34,09	35,36
Rueil 1	France	MEE	34,09	35,36
Saint-Maurice 2	France	MEE	34,09	35,36
FDL Deutschland	France	MEE	34,09	35,36
SCI Saint-Jacques	France	MEE	34,09	35,36
SCI Dulud	France	MEE	34,09	35,36
FDR Zehnte GmbH	Allemagne	MEE	34,09	35,94
IWKG	Allemagne	MEE	34,09	35,94
Immeo Wohnen GmbH	Allemagne	MEE	34,09	35,94
Immeo Wohnen Verwaltungs GmbH	Allemagne	MEE	34,09	35,94
Immeo Wohnen Service GmbH	Allemagne	MEE	34,09	35,94
Immeo Wohnbau GmbH	Allemagne	MEE	34,09	35,94
Immeo Grundstücks GmbH	Allemagne	MEE	34,09	35,94

Sociétés	Pays	Méthode d'intégration à date de clôture	Taux d'Intégration (%)	
			2010	2009
Immeo Grundvermögen GmbH	Allemagne	MEE	34,09	35,94
Immeo Wohnungsgesellschaft GmbH Dümpten	Allemagne	MEE	34,09	35,94
Foncière Développement Logements Régions	France	MEE	34,09	35,36
Palier Gewo Datteln	Allemagne	MEE	34,09	35,94
FDL Wohnen GmbH	Allemagne	MEE	34,09	35,94
Immeo Stadthaus GmbH	Allemagne	MEE	34,09	35,94
Immeo Stadtwohnung GmbH	Allemagne	MEE	34,09	35,94
FDR Holding GmbH	Allemagne	MEE	34,09	35,94
Rrw Beteiligungs GmbH & Co. KG	Allemagne	MEE	34,09	35,94
FDR Reimscheid Verwaltungs GmbH	Allemagne	MEE	34,09	35,94
FDR Wohnungsbau Verwaltungs GmbH	Allemagne	MEE	34,09	35,94
FDR Reisholz Verwaltungs GmbH	Allemagne	MEE	34,09	35,94
FDR Siebte GmbH	Allemagne	n.i	–	35,94
FDR Achte GmbH	Allemagne	MEE	34,09	35,94
FDR Neunte GmbH	Allemagne	n.i	–	35,94
FDR Reimscheid GmbH & Co. KG	Allemagne	MEE	34,09	35,94
FDR Wohnungsbau GmbH & Co. KG	Allemagne	n.i	–	35,94
FDR Reisholz GmbH & Co. KG	Allemagne	n.i	–	35,94
Immobilien GmbH	Allemagne	MEE	34,09	35,94
Urbis Park Services	France	IG	59,50	80,83
SAS Urbis Park	France	IG	59,50	59,50
SNC Comédie	France	IG	59,54	59,54
SNC Gare	France	IG	30,23	30,23
SCI Esplanade Belvédère II	France	IG	100,00	100,00
SC Gespar	France	IG	50,00	50,00
BP 3000	France	IG	59,50	59,50
Trinite	France	IG	59,50	59,50
Société du Parking du Bd de la Reine	France	IG	29,16	29,16
Parcs du Ruban bleu	France	n.i	–	59,50
SEVM	France	IG	59,50	–
SAS SPHVA	France	IG	59,50	–
Société des Parkings de Courbevoie SPCO	France	IG	59,50	–
Société des Parkings de Paris	France	IG	59,50	–
SPM Maintenance	France	IG	59,50	–
Parkings de France Service	France	IG	59,50	–
SCI du 21 Ravinelle Nancy	France	n.i	–	–
SCI Mareville	France	IG	100,00	100,00
SCI Esplanade Belvédère III	France	IG	100,00	100,00
IB Benelux	Belgique	n.i	–	–
SAS Blériot	France	IG	100,00	100,00
SARL du 23-37 rue Diderot	France	n.i	–	–
SCI du 288 rue Duguesclin	France	IG	100,00	100,00
SCI du 15 rue des Cuirassiers	France	IG	100,00	100,00
SCI du 22 avenue F Mistral	France	n.i	–	100,00
SCI du 1 rue de Verdun	France	IG	100,00	100,00
SCI Federimmo	France	IG	60,00	60,00
IMEFA 106	France	n.i	–	100,00
IMEFA 127	France	IG	100,00	100,00
SCI Atlantis	France	IG	100,00	100,00
EURL Fédération	France	IG	100,00	100,00

Sociétés	Pays	Méthode d'intégration à date de clôture	Taux d'Intégration (%)	
			2010	2009
SCI Raphaël	France	IG	99,99	99,99
GFR Property SAS	France	IG	100,00	100,00
SAS Bossuet	France	n.i	-	-
SAS Coëtlosquet	France	IG	100,00	100,00
FDR développement	France	IG	100,00	100,00
GFR Externalisation	France	IG	100,00	100,00
GFR Services	France	IG	100,00	100,00
GIE Electron	France	IG	100,00	100,00
SARL Foncière Electimmo	France	IG	100,00	100,00
SARL Foncière Margaux	France	IG	100,00	100,00
SCI du 70 rue Jean-Jacques Rousseau	France	n.i	-	-
SCI du 46 Boulevard Saint-Antoine	France	IG	100,00	100,00
SCI du 32 avenue P Grenier	France	IG	100,00	100,00
SCI du 57/59 rue du Cdt R Mouchotte	France	IG	100,00	100,00
SCI du 40 rue Jean-Jacques Rousseau	France	IG	100,00	100,00
SCI du 3 place A. Chaussy	France	IG	100,00	100,00
SARL BGA Transactions	France	IG	100,00	100,00
SCI du 9 rue des Cuirassiers	France	IG	100,00	100,00
SCI 35/37 rue Louis Guérin	France	IG	100,00	100,00
SARL du 25-27 Quai Félix Faure	France	IG	100,00	100,00
SCI du 8 rue de Bouteville	France	IG	100,00	100,00
SCI du 2/14 rue E Gouin	France	n.i	-	-
SCI du 10B et 11 à 13 Allée des Tanneurs	France	IG	100,00	100,00
SCI du 11 avenue de Sully	France	IG	100,00	100,00
SCI du 8 rue M. Paul	France	IG	100,00	100,00
SCI du 1 rue de Châteaudun	France	IG	100,00	100,00
SCI du 1630 avenue de la Croix-Rouge	France	IG	100,00	100,00
SCI du 2 rue de Verdun	France	IG	100,00	100,00
SCI du 125 avenue du Brancolar	France	IG	100,00	100,00
SCI du 682 Cours de la Libération	France	IG	100,00	100,00
SCI du 4 rue I Newton	France	IG	100,00	100,00
SARL du 106-110 rue de Troènes	France	IG	100,00	100,00
SARL du 11 rue Victor Leroy	France	IG	100,00	100,00
SARL du 174 avenue de la République	France	IG	100,00	100,00
SCI du place de la Pucelle	France	n.i	-	-
SCI du 13 rue Jacques Monod	France	IG	100,00	100,00
SCI du 8/10 Promenade du Fort	France	IG	100,00	100,00
SCI du 2 rue de L'ill	France	IG	100,00	100,00
SCI du 20 avenue Victor Hugo	France	IG	100,00	100,00
SCI du 2 boulevard du Docteur Cattenoz	France	IG	100,00	100,00
SCI du 21 rue de la Croix d'Auyot	France	n.i	-	-
SARL du 2 rue Saint-Charles	France	IG	100,00	100,00
SCI du 57 rue Bersot	France	n.i	-	-
SNC TELIMOB Paris	France	IG	100,00	100,00
SNC TELIMOB Transactions	France	IG	100,00	100,00
SNC TELIMOB Nord	France	IG	100,00	100,00
SNC TELIMOB Rhône-Alpes	France	IG	100,00	100,00
SNC TELIMOB Sud Ouest	France	IG	100,00	100,00
SNC TELIMOB Est	France	IG	100,00	100,00
SNC TELIMOB PACA	France	IG	100,00	100,00

Sociétés	Pays	Méthode d'intégration à date de clôture	Taux d'Intégration (%)	
			2010	2009
SNC TELIMOB Ouest	France	IG	100,00	100,00
SARL TELIMOB Pivot	France	IG	100,00	100,00
SARL TELIMOB Paris	France	IG	100,00	100,00
SARL TELIMOB Nord	France	n.i	–	100,00
SARL TELIMOB Rhône-Alpes	France	n.i	–	100,00
SARL TELIMOB Sud-Ouest	France	n.i	–	100,00
SARL TELIMOB Est	France	n.i	–	100,00
SARL TELIMOB PACA	France	n.i	–	100,00
SARL TELIMOB Ouest	France	n.i	–	100,00
Akama SARL	France	IG	100,00	100,00
SNC Cortone	France	IG	100,00	100,00
SNC Latécoère	France	IG	100,00	100,00
SNC Late	France	IG	100,00	100,00
Caudron SAS	France	IG	100,00	100,00
EURL Bionne	France	IG	100,00	100,00
EURL FR IMMO	France	IG	100,00	100,00
Palmer Transactions SNC	France	IG	100,00	25,00
Foncière Palmer SNC	France	IG	100,00	25,00
Palmer Plage SNC	France	IG	100,00	25,00
Financière Palmer SARL	France	IG	100,00	25,00
SCI Palmer Montpellier	France	IG	100,00	25,00
SCI Dual Center	France	IG	100,00	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
FDR2	France	IG	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
FDR4	France	IG	75,00	100,00
FDR5	France	IG	100,00	100,00
FDR6	France	IG	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
FDR7	France	IG	100,00	100,00
SNC Clermont Ferrand	France	IG	100,00	100,00
SNC SUP 3	France	IG	100,00	100,00
FDR8	France	IG	100,00	100,00
FDR Lux	Luxembourg	IG	100,00	100,00
Technical	France	IG	100,00	100,00
GFR Kleber	France	IG	100,00	100,00
Toulouse Blagnac	France	n.i	–	100,00

Sociétés	Pays	Méthode d'intégration à date de clôture	Taux d'Intégration (%)	
			2010	2009
Tostel	France	IG	100,00	100,00
Omega A	France	IG	100,00	100,00
Omega C	France	IG	100,00	100,00
Primabail	France	n.i	-	-
Le Ponant 1986	France	IG	100,00	100,00
Quai De Dion Bouton	France	IG	100,00	100,00
Ruhl Côte D'azur	France	IG	100,00	100,00
ALTAREA	France	ME	12,06	12,06
SCI Pompidou	France	IG	100,00	-
OPCI Office CB21	France	IG	75,00	-
SCI 11 place de l'Europe	France	IG	100,00	-
EURL Languedoc 34	France	IG	100,00	-
FEL Gestion	France	IG	100,00	100,00
FEL	France	IG	67,10	67,10
SCI Saint-Quentin Fallavier	France	IG	67,10	67,10
IPB	France	IG	67,10	67,10
SCI Triname	France	IG	67,10	67,10
SCI Bollène Logistique	France	IG	67,10	67,10
SCI Marceau Béthune	France	IG	67,10	67,10
SCI Marceau Pomponne	France	IG	67,10	67,10
SCI Immopora	France	IG	67,10	67,10
EURL Garonor France IV	France	n.i	-	-
EURL Garonor France XI	France	n.i	-	67,10
EURL Garonor France XVI	France	n.i	-	67,10
EURL Garonor France XVIII	France	n.i	-	67,10
Garonor France III	France	IG	67,10	67,10
SNC Garonor Melun 7	France	IG	67,10	67,10
SCI Magasins Généraux de Vitrolles	France	n.i	-	67,10
SCI Bollène Logistique 34	France	IG	67,10	-
GSS III Holding GmbH	Allemagne	IG	67,10	67,10
GSS III Bingen GmbH	Allemagne	IG	67,10	67,10
GSS III Kassel GmbH	Allemagne	IG	67,10	67,10
GSS III Holding GmbH & Co. Verwaltungs KG	Allemagne	IG	63,66	63,66
CCP Duisberg GP SARL & Co. KG	Luxembourg	IG	67,10	67,10
GSS III Partners Duisberg	Luxembourg	IG	67,10	67,10
GSS III Partners (Duisberg GP)	Luxembourg	IG	67,10	67,10
GSS III Partners Snfh	Luxembourg	IG	67,10	67,10
GSS III Partners Wuppertal	Luxembourg	IG	67,10	67,10
GSS III Partners SN	Luxembourg	IG	67,10	67,10
FEL LUX 1	Luxembourg	IG	67,10	67,10
Soviet SARL	France	n.i	-	-
Beni Stabili Gestioni Società Fiduciaria P.A. to liquidate	Italie	IG	50,90	73,08
Beni Stabili France SARL	France	IG	50,90	73,08
Red Sail Real Estate Holding USA Inc.	USA	n.i.	-	73,08
Beni Stabili Investimenti SpA – SGR to liquidate	Italie	IG	-	73,08
Voile Rouge Immobilière SAS	France	IG	50,90	73,08
Beni Stabili Property Management SpA	Italie	IG	50,90	73,08
Beni Stabili Servizi SpA	Italie	IG	50,90	73,08
Imser SRL	Italie	IG	30,54	43,85
Imser 60 SIINQ SpA	Italie	IG	49,78	71,47



Sociétés	Pays	Méthode d'intégration à date de clôture	Taux d'Intégration (%)	
			2010	2009
Beni Stabili Development SpA	Italie	IG	50,90	73,08
B.S. Attività commercial 1 SRL	Italie	IG	50,90	73,08
B.S. Attività commercial 2 SRL	Italie	IG	50,90	73,08
B.S. Attività commercial 3 SRL	Italie	IG	50,90	-
New Mall SpA SIINQ	Italie	IG	50,90	73,08
R.G.D. SpA SIINQ	Italie	IG	50,90	-
B.S. Immobiliare 5 SRL	Italie	IG	50,90	73,08
B.S. Immobiliare 6 SRL	Italie	IG	28,00	73,08
Incremento Termale Turistico - ITET SRL	Italie	n.i	-	43,85
Seliport SRL	Italie	IG	50,90	73,08
Telegono SRL	Italie	IG	-	43,85
Beni Stabili Gestioni SGR SpA	Italie	IG	38,18	54,81
BSG France	France	IG	100,00	100,00
Beni Stabili Asset Management SpA	Italie	IG	50,90	73,08
Red Sail Real Estate Los Angeles INC.	USA	n.i	-	73,08
Red Sail Real Estate New York INC.	USA	n.i	-	73,08
Red Sail Real Estate Chicago INC.	USA	n.i	-	73,08
Beni Stabili Development Milano Greenway SpA	Italie	IG	40,72	58,46
Telma SRL	Italie	n.i	-	73,08
Agora SRL	Italie	n.i	-	-
Buena Suerte SRL	Italie	n.i	-	-
Facere SRL	Italie	n.i	-	-
Intarch SRL	Italie	n.i	-	-
Tau Ceti SRL	Italie	n.i	-	-
Valim SRL	Italie	n.i	-	-
Riqualificazione Grande Distribuzione SIINQ SpA	Italie	IG	50,90	36,54
Torino Zerocinque Trading SpA	Italie	n.i	-	31,04
RGD Gestioni SRL	Italie	IG	50,90	73,08
Sviluppo Ripamonti SRL	Italie	Proportionnelle	34,71	-
FDM Gestion	France	IG	100,00	100,00
SCA Foncière des Murs	France	IG	25,06	25,06
SARL Loire	France	IG	25,06	25,06
SCI Fonciage	France	IG	25,06	25,06
SCI Le Chesnay	France	IG	24,70	24,70
SCI Marq en Barœul	France	IG	24,89	24,89
SCI Fréjus	France	IG	24,81	24,81
SCI Kerinou Immobilier	France	IG	25,06	25,06
SCI Les Mimosas	France	IG	25,06	25,06
Foncière Otello	France	IG	25,06	25,06
SCI Pontlieue Tironneau	France	IG	25,06	25,06
SCI Castel Immo	France	IG	25,06	25,06
SCI Actifoncier	France	IG	25,06	25,06
SCI de la Noue	France	IG	25,06	25,06
SCI Saint-Mandrier	France	IG	25,06	25,06
SNC Hôtel René Clair	France	IG	25,06	25,06
Foncière Manon	France	IG	25,06	25,06
Ulysse Belgique	Belgique	IG	25,06	25,06
Ulysse Tréfonds	Belgique	IG	25,06	25,06
Foncière No Bruxelles Grand-Place	Belgique	IG	25,06	25,06
Foncière No Bruxelles Aéroport	Belgique	IG	25,06	25,06

Sociétés	Pays	Méthode d'intégration à date de clôture	Taux d'Intégration (%)	
			2010	2009
Foncière No Bruges Centre	Belgique	IG	25,06	25,06
Foncière Gand Centre	Belgique	IG	25,06	25,06
Foncière Gand Cathédrale	Belgique	IG	25,06	25,06
Foncière Gand Opéra	Belgique	IG	25,06	25,06
Foncière IB Bruxelles Grand-Place	Belgique	IG	25,06	25,06
Foncière IB Bruxelles Aéroport	Belgique	IG	25,06	25,06
Foncière IB Bruges Centre	Belgique	IG	25,06	25,06
Foncière Antwerp Centre	Belgique	IG	25,06	25,06
Foncière Bruxelles Expo Atomium	Belgique	IG	25,06	25,06
Foncière Bruxelles Sainte-Catherine	Belgique	IG	25,06	25,06
Foncier IGK	Belgique	IG	25,06	25,06
Murdelix SARL	Luxembourg	IG	25,06	25,06
Portmurs	Portugal	IG	25,06	25,06
Nursinglux	Luxembourg	n.i	-	-
FDM1	France	IG	25,06	25,06
Beni Stabili Hôtel	Luxembourg	IG	30,46	34,67
FDM2	France	n.i	-	-
Fonds Italien H1	Italie	n.i	-	-
BSH Management SpA (FDM Italy)	Italie	n.i	-	-
H1 Firenze Srl	Italie	n.i	-	-
SFS	France	IG	25,06	25,06
SARL Medi 5000	France	IG	25,06	25,06
SAS Milauma	France	IG	25,06	25,06
Nouvelle Lacepède	France	IG	25,06	25,06
Mamilau	France	IG	25,06	25,06
SCI Victor Hugo	France	IG	25,06	25,06
SCI Nouvelle Victor Hugo	France	IG	25,06	25,06
Sunparks de Haan	Belgique	IG	25,06	25,06
Sunpark Projects	Belgique	IG	25,06	25,06
Sunparks Oostduinkerke	Belgique	IG	25,06	25,06
Sunaquapark Oostduinkerke	Belgique	IG	25,06	25,06
Foncière Vielsam	Belgique	IG	25,06	25,06
Sunparks Tréfonds	Belgique	IG	25,06	25,06
Foncière Kempense Meren	Belgique	IG	25,06	25,06
FDM Gestion Immobilière	France	IG	25,06	-
Iris Holding France	France	ME	4,99	-
OPCI Iris Invest 2010	France	ME	4,99	-
Foncière Iris SAS	France	ME	4,99	-
Sables d'Olonne SAS	France	ME	4,99	-
Iris Investor Holding GmbH	Allemagne	ME	4,99	-
Iris General Partner GmbH	Allemagne	ME	4,99	-
Iris Berlin GmbH	Allemagne	ME	4,99	-
Iris Bochum & Essen GmbH	Allemagne	ME	4,99	-
Iris Frankfurt GmbH	Allemagne	ME	4,99	-
Iris Verwaltungs GmbH & Co. Kg	Allemagne	ME	4,99	-
Iris Nurnberg GmbH	Allemagne	ME	4,99	-
Iris Stuttgart GmbH	Allemagne	ME	4,99	-
Narcisse Holding Belgique	Belgique	ME	4,99	-
Foncière Bruxelles Tour Noire	Belgique	ME	4,99	-
Foncière Louvain	Belgique	ME	4,99	-

Sociétés	Pays	Méthode d'intégration à date de clôture	Taux d'Intégration (%)	
			2010	2009
Foncière Malines	Belgique	ME	4,99	-
Foncière Bruxelles Centre Gare	Belgique	ME	4,99	-
Foncière Namur	Belgique	ME	4,99	-
Tulipe Holding Belgique	Belgique	ME	4,99	-
Iris Tréfonds	Belgique	ME	4,99	-
Foncière Louvain Centre	Belgique	ME	4,99	-
Foncière Liège	Belgique	ME	4,99	-
Foncière Bruxelles Aéroport	Belgique	ME	4,99	-
Foncière Bruxelles Sud	Belgique	ME	4,99	-
Foncière Brugge Station	Belgique	ME	4,99	-

### 3.3 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2010

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2010 sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la société Foncière des Régions, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- la vérification spécifique prévue par la loi.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

#### I – Opinion sur les comptes consolidés

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur :

- la note 2.1 « Principes généraux – Référentiel comptable » de l'annexe relative aux nouvelles normes IFRS d'application obligatoire à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2010, qui expose notamment le changement de méthode comptable intervenu au cours de l'exercice suite à la première application des normes IFRS 3 et IAS 27 révisées sur le traitement des regroupements d'entreprises et des transactions avec les minoritaires.
- la note 2.2 « Présentation des états financiers » de l'annexe qui expose le changement de présentation des états financiers intervenu au cours de l'exercice suite à la première application par votre société des recommandations de l'EPRA (European Public Real Estate Association).

#### II – Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L.823.9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- La note 2.1 de l'annexe aux comptes consolidés expose le changement de méthode comptable intervenu au cours de l'exercice suite à la première application des normes IFRS 3 et IAS 27 révisées sur le traitement des regroupements d'entreprise et des transactions avec les minoritaires. Dans le cadre de nos appréciations, nous avons examiné la correcte application par votre société de ces nouvelles normes dans les comptes consolidés de l'exercice 2010, et l'information donnée à ce titre dans l'annexe.
- La note 2.2 de l'annexe aux comptes consolidés expose le changement de présentation des états financiers intervenu au cours de l'exercice suite à la première application des recommandations de l'EPRA. Conformément à la norme IAS 8, l'information comparative relative à l'exercice 2009 présentée dans les comptes consolidés a été retraitée pour prendre en considération de manière rétrospective l'application de cette recommandation. En conséquence, l'information comparative diffère des comptes consolidés publiés au titre de l'exercice 2009. Dans le cadre de notre appréciation des principes comptables suivis par votre société, nous avons examiné le correct retraitement des comptes consolidés de l'exercice 2009 et l'information donnée à ce titre dans l'annexe.

- La note « 2.6.2 Immeubles de placement » de l'annexe aux comptes consolidés précise que le patrimoine de Foncière des Régions fait l'objet de procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants pour estimer la juste valeur des immeubles. Nos travaux ont consisté à examiner la méthodologie d'évaluation mise en œuvre par les experts et à nous assurer que la juste valeur des immeubles a été déterminée par référence aux valeurs d'expertises du 31 décembre 2010.
- La note « 2.6.13 Instruments dérivés et instruments de couverture » de l'annexe aux comptes consolidés traite de l'évaluation des instruments financiers. À 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 29 mars 2011**

Les commissaires aux comptes

#### CONSEIL AUDIT & SYNTHÈSE

MEMBRE DU RÉSEAU ERNST & YOUNG

Benoit Gillet

**MAZARS**

Denis Grison

Odile Coulaud

## 3.4 COMPTES SOCIAUX AU 31 DÉCEMBRE 2010

### 3.4.1 BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2010

en K€	Exercice 2010			Exercice 2009 Net
	Brut	Amortissements et provisions (à déduire)	Net	
<b>ACTIF</b>				
<b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>				
Immobilisations incorporelles :				
Frais d'établissement				
Concessions, brevets, licences, marques, procédés, logiciels, droits et valeurs similaires	12 599	8 661	3 938	604
Fonds commercial <sup>(1)</sup>	44 195	33 829	10 366	13 159
Immobilisations incorporelles en cours				960
Immobilisations corporelles :				
Terrains	134 038		134 038	134 058
Constructions	393 992	169 982	224 010	214 793
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres	5 258	3 784	1 475	1 442
Immobilisations corporelles en cours	990		990	6 437
Avances et acomptes				
Immobilisations financières :				
Participations	3 720 483	261 538	3 458 945	3 628 574
Créances rattachées à des participations				
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille				
Autres titres immobilisés	4 762	48	4 715	33 496
Prêts	99 609	1 476	98 133	242 226
Autres	3 395		3 395	3 576
<b>Total I</b>	<b>4 419 321</b>	<b>479 317</b>	<b>3 940 004</b>	<b>4 279 325</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>				
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
Créances d'exploitation :				
Créances Clients et Comptes rattachés	40 386	14 103	26 282	40 206
Autres	215 478	4 000	211 477	184 666
Valeurs mobilières de placement :				
Actions propres				
Autres titres	3 103		3 103	3 375
Instruments de trésorerie				
Disponibilités	39 233		39 233	1 536
Charges constatées d'avance <sup>(3)</sup>	14 235		14 235	533
<b>Total II</b>	<b>312 434</b>	<b>18 104</b>	<b>294 330</b>	<b>230 617</b>
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	5 284		5 284	9 790
Primes de remboursement des emprunts (IV)				
Ecart de conversion Actif (V)				
<b>TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V)</b>	<b>4 737 039</b>	<b>497 421</b>	<b>4 239 618</b>	<b>4 519 733</b>
(1) Droit au bail				

PASSIF	Exercice 2010	Exercice 2009
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		
Capital [dont versé 164 775 K€]	164 775	151 879
Primes d'émission, de fusion, d'apport	2 261 882	2 454 653
Écarts de réévaluation	95 637	101 141
Écarts d'équivalence		
Réserves :		
Réserve légale	12 482	12 482
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves disponibles sur écarts de réévaluation distribuables	5 505	6 230
Autres		
Report à nouveau		
Résultat de l'exercice	111 137	- 119 076
Subvention d'investissement		
Provisions réglementées	47 493	36 202
<b>Total I</b>	<b>2 698 910</b>	<b>2 643 512</b>
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>		
Produit des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
<b>Total I bis</b>		
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>		
Provisions pour risques	34 389	37 513
Provisions pour charges	1 852	3 885
<b>Total II</b>	<b>36 241</b>	<b>41 398</b>
<b>DETTES</b>		
Dettes financières :		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit <sup>(1)</sup>	976 257	1 306 850
Emprunts et dettes financières diverses	476 021	460 903
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	17 848	13 475
Dettes d'exploitation :		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	5 379	12 301
Dettes fiscales et sociales	15 656	14 921
Autres		
Dettes diverses :		
Dettes sur immobilisations et Comptes rattachés	676	643
Dettes fiscales (impôts sur les bénéfices)		
Autres	8 042	20 652
Instruments de trésorerie		
Produits constatés d'avance	4 588	5 077
<b>Total III</b>	<b>1 504 468</b>	<b>1 834 823</b>
Écarts de conversion Passif (IV)		
<b>TOTAL GÉNÉRAL (I+I bis+II+III+IV)</b>	<b>4 239 618</b>	<b>4 519 733</b>
(1) Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques	32 553	99 271

### 3.4.2 COMPTE DE RÉSULTAT – EXERCICE 2010

POSTES	Exercice 2010	Exercice 2009
<b>Produits d'exploitation</b>		
Ventes de marchandises		
Production vendue [biens et services]	77 040	92 080
<b>Montant net du chiffre d'affaires</b>	<b>77 040</b>	<b>92 080</b>
<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	9 946	46 682
Autres produits	874	3 627
<b>Total I</b>	<b>87 859</b>	<b>142 390</b>
<b>Charges d'exploitation</b>		
Achats de marchandises		
Variation de stock		
Achats de matières premières et autres approvisionnements		
Variation de stock		
* Autres achats et charges externes	22 328	35 318
Impôts, taxes et versement assimilés	8 737	8 934
Salaires et traitements	13 307	13 982
Charges sociales	5 913	5 496
Dotation aux amortissements et aux provisions :	0	0
Sur immobilisations : dotations aux amortissements	19 248	20 539
Sur immobilisations : dotations aux provisions	4 047	186
Sur actif circulant : dotations aux provisions	489	647
Pour risques et charges : dotations aux provisions	2 575	1 278
Autres charges	3 835	644
<b>Total II</b>	<b>80 479</b>	<b>87 024</b>
<b>1. RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I-II)</b>	<b>7 381</b>	<b>55 366</b>
<b>Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun :</b>		
Bénéfice ou perte transférée III	0	0
Pertes ou bénéfice transféré IV	8	0
* Y compris :		
_ Redevances de crédit-bail mobilier		
_ Redevances de crédit-bail immobilier		



POSTES	Exercice 2010	Exercice 2009
<b>Produits financiers :</b>		
De participation	236 160	185 989
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	8 269	17 880
Autres intérêts et produits assimilés	20 293	38 834
Reprises sur provisions et transferts de charges	370 852	9 202
Différences positives de change	0	0
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	250	28
<b>Total V</b>	<b>635 825</b>	<b>251 933</b>
<b>Charges financières :</b>		
Dotations aux amortissements et aux provisions	4 969	345 397
Intérêts et charges assimilées	107 696	71 043
Différences négatives de change	0	0
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	0	0
<b>Total VI</b>	<b>112 665</b>	<b>416 440</b>
<b>2. RÉSULTAT FINANCIER (V-VI)</b>	<b>523 159</b>	<b>- 164 507</b>
<b>3. RÉSULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)</b>	<b>530 533</b>	<b>- 109 141</b>
<b>Produits exceptionnels :</b>		
Sur opérations de gestion	8 666	2 784
Sur opérations en capital	455 469	116 569
Reprises sur provisions et transferts de charges	35 642	53 285
<b>Total VII</b>	<b>499 777</b>	<b>172 638</b>
<b>Charges exceptionnelles :</b>		
Sur opérations de gestion	1 058	1 072
Sur opérations en capital	901 860	159 562
Dotations aux amortissements et aux provisions	16 300	21 938
<b>Total VIII</b>	<b>919 218</b>	<b>182 573</b>
<b>4. RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)</b>	<b>- 419 441</b>	<b>- 9 935</b>
<b>Participation des salariés aux résultats (IX)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Impôts sur les bénéfices (X)</b>	<b>- 45</b>	<b>0</b>
<b>Total des produits (I+III+V+VII)</b>	<b>1 223 461</b>	<b>566 960</b>
<b>Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)</b>	<b>1 112 324</b>	<b>686 036</b>
<b>Bénéfice ou perte</b>	<b>111 137</b>	<b>- 119 076</b>

## 3.5 ANNEXE AUX COMPTES SOCIAUX 31 DÉCEMBRE 2010

### 3.5.1 ÉVÉNEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

- **Variation de patrimoine**

Foncière des Régions a cédé des actifs au cours de l'année 2010 :

en K€	VNC	Prix de cession (droits compris)	+ ou - values	Valeur Marché
Strasbourg 33 avenue de la Paix	1 967	2 400	433	2 400
Metz place Saint-Martin	306	400	94	300
Metz Mercure place Saint-Thiebault	2 531	5 460	2 929	5 170
Strasbourg 35 avenue de la Paix	117	390	273	461
Le Mans 17- 19 rue Bollée Sainte-Croix	164	315	151	320
Reims 45- 47 avenue Marchandea	175	365	190	350
	<b>5 260</b>	<b>9 330</b>	<b>4 070</b>	<b>9 001</b>

- **Les prises de participations complémentaires dans les filiales du groupe, soit :**

1. Apport des titres FDR4 à l'OPCI Office CB21 avec en échange la réception des titres de l'OPCI, et cession concomitante de 25% de ces titres à CNP.
2. Suite aux opérations sur le capital, le taux de détention de Foncière des Régions dans le groupe Foncière Développement Logements passe de 35,36% à 34,09%.
3. Participation à l'augmentation de capital de Foncière des Murs à hauteur de notre pourcentage de détention, soit un apport de 24,411 M€. Elle a servi à financer l'acquisition de différents portefeuilles, notamment B&B et Accor en partenariat avec Predica.
4. Participation à l'augmentation de capital de Urbis Park à hauteur de notre pourcentage de détention, soit un apport de 4,493 M€ pour le financement du projet Asnières et l'acquisition de 4 filiales de SPF.
5. Le 14 décembre 2010, au terme du traité d'apport établi par acte authentique avec GFR Externalisation relatif à l'apport de la pleine et entière propriété de 3 400 308 parts sociales de la société Telimob Paris SARL, Foncière des Régions a reçu 36 450 117 euros en rémunération de cet apport ; GFR Externalisation détient alors 100% de la société Telimob Paris SARL. Nous rappelons également qu'en date du 06 décembre 2010, la société Telimob Paris SARL et ceci afin de simplifier la structure de détention des immeubles Telimob avait absorbé chacune des SARL Telimob.

- **Transmission Universelle de Patrimoine dans Foncière des Régions des sociétés (détaillées en 3.5.6.4) :**

- SCI IMEFA 106 en date du 15 mai 2010 – cette société détient l'immeuble Delcassé qui, suite à la TUP, intègre Foncière des Régions.
- SCI Toulouse Blagnac en date du 24 août 2010

- **Contrôle fiscal**

Foncière des Régions a fait l'objet d'un contrôle fiscal portant sur les exercices 2005 et 2006. Ce contrôle a 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 164 774 919 € au 31 décembre 2010 contre 151 879 395 € au 31 décembre 2009.

Au cours de l'exercice, le capital a évolué de la façon suivante :

1. Augmentation de capital consécutive à la levée de 35 197 options de souscription d'actions attribuées par les plans de stocks options dont la période d'exercice court du 30 juillet 2004 au 25 mai 2012 (valeur nominale de 3 € soit 105 591 €) 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 33 100 actions gratuites soit 99 300 €, 12 211 actions levées dans le cadre du placement de l'intéressement (valeur nominal : 36 633 €, prime d'émission : 669 040,69 €)

2. Augmentation de capital consécutive à l'exercice de l'option de paiement du dividende en actions offerte aux actionnaires ; 1 521 192 actions émises au prix de 65 € ont été souscrites, représentant 4 563 576 € de nominal et 94 313 904 € de prime d'émission.
3. Augmentation de capital consécutive à l'exercice de 46 073 715 BSA ; 3 106 584 actions ont été émises représentant 9 319 752 € de nominal et 190 368 464,24 € de prime d'émission
4. Réduction de capital de 1 229 328€ suite à l'annulation du portefeuille d'action propre de 29 214 547,76€ constitué de 1 229 K€ de nominal et de 27 985 k€ de prime d'émission.

Au 31 décembre 2010, le capital social est composé de 54 924 973 actions, toutes de même catégorie, au nominal de trois euros soit 164 774 919,00 €.

Au 31 décembre 2010, le capital est composé comme suit :

- nombre d'actions autorisées :	54 924 973
- nombre d'actions émises et entièrement libérées :	54 924 973
- 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 :	66 844

### 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 4 239 618 230,43 €, un chiffre d'affaires de 77 039 760,86 € et un résultat de 111 136 742,06 €.

Foncière des Régions est la société mère du groupe consolidé Foncière des Régions ; des comptes consolidés sont établis selon les normes IFRS.

Suite aux modifications intervenues dans l'actionnariat et la gouvernance en novembre 2010, Foncière des Régions est désormais consolidée par mise en équivalence uniquement par Delfin.

Le bilan et le compte de résultat sont établis conformément aux dispositions de la législation française et aux pratiques généralement admises en France.

Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base suivantes :

- Continuité de l'exploitation
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre
- Indépendance des exercices

et conformément aux règles d'établissement et de présentation des comptes annuels énoncés par la loi du 30 avril 1983 et le décret d'application du 29 novembre 1983.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques à l'exception des conséquences comptables de l'option au régime des SIIC.

Comptabilisation des immobilisations par composants depuis le 1<sup>er</sup> 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
Agencement	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 montrant qu'un actif a pu perdre de façon notable de sa valeur. Auquel cas, une dépréciation pour perte de valeur peut être comptabilisée en résultat, tout comme 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) et 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 en-cours de crédit 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 cinq 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 Caps et vente de floors).

- **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.

Les soultes nettes liées aux renégociations de contrat de swap et les primes payées ou reçues sur les contrats de Cap et de floor sont étalées sur la durée des contrats.

- **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 3.5.3.4.

## 3.5.3 EXPLICATION DES POSTES DU BILAN

### 3.5.3.1 ACTIFS IMMOBILISÉS

#### 3.5.3.1.1 Variation des valeurs brutes

en k€	Valeur brute au 31/12/2009	Augmentations			Diminutions		Valeur brute au 31/12/2010
		Transfert et imputation composants	Tup	Acquisition et travaux.	Cessions	Transferts	
<b>Immobilisations incorporelles <sup>(1)</sup></b>	<b>53 750</b>	<b>4 333</b>	<b>0</b>	<b>3 373</b>	<b>329</b>	<b>4 333</b>	<b>56 794</b>
- Concessions, Logiciels	8 266	4 333					12 599
- Autres Immobilisations en cours							0
- Goodwill CB BIF	36 006						36 006
- Mali de fusion BIF	8 518				329		8 189
- Immobilisations en cours	960			3 373		4 333	0
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>605 874</b>	<b>10 311</b>	<b>38 981</b>	<b>4 838</b>	<b>115 372</b>	<b>10 355</b>	<b>534 277</b>
- Terrains	98 896		19 475		1 147	22	117 202
- Terrains crédit bail	35 162				18 327		16 835
- Constructions <sup>(2)</sup>	265 014	9 853	19 475		8 255	22	286 065
- Constructions crédit bail	195 565				87 638		107 927
- Autres immobilisations corporelles <sup>(3)</sup>	4 800	458					5 258
- Immobilisations en cours	6 437		31	4 838	5	10 311	990
<b>Immobilisations financières</b>	<b>4 533 622</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>441 430</b>	<b>1 146 804</b>	<b>0</b>	<b>3 828 248</b>
- Titres de participations <sup>(4)</sup>	4 252 242			345 757	877 516		3 720 483
- Autres Créances	0						0
- Prêts <sup>(5)</sup>	244 194			26 562	171 147		99 609
- Actions Propres <sup>(6)</sup>	33 610			42 452	71 300		4 762
- Autres immobilisations financières	3 576			26 659	26 841		3 394
<b>TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ</b>	<b>5 193 246</b>	<b>14 644</b>	<b>38 981</b>	<b>449 641</b>	<b>1 262 505</b>	<b>14 688</b>	<b>4 419 319</b>

(1) : l'augmentation de ce poste est essentiellement composée de frais relatifs au projet « Feder » pour 4 000 K€.

(2) : la variation des postes « terrains » et « constructions » est due principalement à :

- l'imputation en immobilisation des factures de gros travaux pour un montant de 9 853 K€, (dont 6 883 K€ pour l'immeuble 00577 – Sophia Antipolis – au titre des travaux parasismiques)
- la TUP de la société Imefa106 pour un montant de 38 950 K€ (terrain pour 19 475 K€ et construction pour 19 475 K€)
- des cessions externes pour un montant brut de 6 872 K€
- des sorties partielles de composants pour un montant brut de 2 530 K€
- des levées de crédit bail pour un montant de 105 965 K€.

(3) : L'augmentation du poste autres immobilisations corporelles correspond aux acquisitions de mobilier et au développement de notre parc informatique.

(4) : L'augmentation de la part dans les filiales et entreprises associées correspond à :

- SCI Pompidou pour 500 K€ (société créée le 15 janvier 2010)
- Foncière Des Murs pour 24 411 K€ (augmentation de capital le 22 octobre 2010 à hauteur de la participation)
- SCI 11 place de l'Europe pour 1 K€ (société créée le 16 novembre 2010)
- SCI Languedoc 34 pour 1 K€ (société créée le 25 novembre 2010)
- l'OPCI Office CB21 pour 36 K€ (société créée le 25 novembre 2010), augmentation de la participation pour 175 K€ le 20 décembre 2010 puis apport des titres, du prêt et compte courant de la société FDR4 à l'OPCI pour un montant de 247 484 K€
- Foncière Développements Logements pour 104 K€ (acquisition de titres)
- Telimob Paris SARL pour 30 048 K€ (fusion des SARL Telimob Nord, Rhône Alpes, Sud-Ouest, Est, PACA, Ouest dans Telimob Paris SARL avec effet au 01 janvier 2010)
- GFR Externalisation pour 36 450 K€ (Apport des titres Telimob Paris)
- SCI Imefa 106 pour 398 K€ (activation des frais de TUP)
- Urbis Park pour 4 493 K€ (augmentation de capital le 31 décembre 2010 à hauteur de la participation)
- FDR2 pour 300 K€ (augmentation de capital dans le cadre des obligations de sous capitalisation)
- FDR5 pour 900 K€ (augmentation de capital dans le cadre des obligations de sous capitalisation)
- FDR6 pour 450 K€ (augmentation de capital dans le cadre des obligations de sous capitalisation)

La diminution de la part dans les filiales correspond à :

- Urbis Park Services pour 22 K€ (cession des titres)
- Imefa 106 pour 35 684 K€ (TUP)
- Beni Stabili pour 412 071 K€ (distribution du dividende Foncière des Régions en actions Beni Stabili soit 300 231 171 actions distribuées, et cession de 25 800 000 titres)
- Toulouse Blagnac pour 4 595 K€ (TUP)
- FDR Deutschland pour 4 790 K€ (cession des titres)
- Foncière Développement Logements pour 13 716 K€ (cession des titres)
- SARL Telimob Nord pour 5 081 K€ (fusion dans Telimob Paris SARL)
- SARL Telimob Rhône Alpes pour 6 364 K€ (fusion dans Telimob Paris SARL)
- SARL Telimob Sur Ouest pour 3 778 K€ (fusion dans Telimob Paris SARL)
- SARL Telimob Est pour 3 594 K€ (fusion dans Telimob Paris SARL)
- SARL Telimob Paca pour 7 629 K€ (fusion dans Telimob Paris SARL)
- SARL Telimob Ouest pour 3 601 K€ (fusion dans Telimob Paris SARL)
- Telimob Paris pour 36 450 K€ (apport des titres à GFR Externalisation)
- FDR4 pour 340 001 K€ (apport des titres à l'OPCI Office CB21)
- Batisica pour 31 K€ (cession des titres)
- Imefa 127 pour 67 K€ (régularisation des frais activés en titres en 2009)
- Atlantis pour 42 K€ (régularisation des frais activés en titres en 2009)

(5) : Le poste « Prêts » se décompose de la façon suivante :

Prêts Subordonnés	92 953 K€
Intérêts courus sur prêts subordonnés	1 257 K€
Prêt au personnel	259 K€
Autres prêts	5 140 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 décembre 2010 de :

en K€ Libellé	CRD au 31/12/2010	Intérêts courus au 31/12/2010	Provisions sur prêt
Prêt Sub Akama	6 200	1	
Prêt Sub Corton	2 400	1	
Prêt Sub Latécoère	9 500	7	
Prêt Sub Late	2 200	0	
Prêt Sub SNC Caudron	2 900	1	
Prêt Sub Financ. Palmer	4 759	1 203	
Prêt Sas Coëtlosquet	50 000	3	
Prêt FDR8	1 000	0	956
Prêt Sub SCI 11 place de l'Europe	5 850	30	29
Prêt Sub EURL Languedoc 34	8 144	11	324
<b>Total au 31 décembre 2010</b>	<b>92 953</b>	<b>1 257</b>	<b>1 309</b>

Les prêts subordonnés ne font pas l'objet d'un échéancier. Ils sont remboursés en fonction de la trésorerie disponible de chaque emprunteur. Néanmoins, une date d'échéance finale qui va de décembre 2011 au plus tôt à décembre 2017 au plus tard est stipulée dans l'acte.

(6) : Les actions propres se décomposent de la façon suivante :

\*66 844 actions ont été acquises sans affectations explicites pour 4 762 K€

### 3.5.3.1.2 Variation des amortissements et provisions

en K€	Valeur Brute au 31/12/2009	Augmentations		Transfert et imputation composant	Diminutions		Montants au 31/12/2010
		Dotations	TUP		Reprises et cessions		
<b>Immobilisations incorporelles <sup>(1)</sup></b>	<b>39 027</b>	<b>3 463</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>42 490</b>
- Concessions, Logiciels	7 662	999					8 661
- Fonds commercial	31 365	2 464					33 829
<b>Immobilisations corporelles <sup>(2)</sup></b>	<b>249 145</b>	<b>24 834</b>	<b>139</b>	<b>1 048</b>	<b>99 303</b>		<b>173 628</b>
- Constructions	47 122	10 282	139	1 048	1 613		54 882
- Constructions CB	138 549	5 107		- 426	63 760		80 322
- Autres immobilisations corporelles	3 359	427			2		3 784
- Provisions / terrains et construction	1 924	4 048			7		5 965
- Provisions / terrains et construction CB	58 191	4 970		426	33 921		28 814
<b>Immobilisations financières <sup>(3)</sup></b>	<b>625 749</b>	<b>2 377</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>365 066</b>		<b>263 060</b>
- Participations	623 668	1 809			363 940		261 537
- Actions Propres	114	48			114		48
- Prêt	1 967	520			1 012		1 475
<b>Total Actif Immobilisé</b>	<b>913 921</b>	<b>30 674</b>	<b>139</b>	<b>1 048</b>	<b>464 369</b>		<b>479 178</b>

(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 dotation aux provisions pour un montant de 4 048 K€ a été passée au 31 décembre 2010 sur les actifs de Meudon-la-Forêt (1 033 K€) et Sophia Antipolis (3 015 K€) et une reprise de provision a été effectuée sur l'immeuble Metz Place St Martin (7 K€) qui a été vendu.



**(3) Les provisions sur participations concernent les titres suivants :**

en K€ Nom	Solde début exercice	Dotations	Reprises provisions	Solde fin exercice 31/12/2010
Tostel	565	95		660
Beni Stabili	196 505		66 566	129 939
Mareville	11		6	5
Coëtlosquet	8 484		6 162	2 322
FDR2	37	215		252
FDR3	29	8		37
FDR4	231 250		231 250	0
FDR5	1	900		901
FDR6	1	438		439
FDR8	37			37
GFR Services	0			0
SCI Parmentier	8 501			8 501
OPCI TPF1	1 850		294	1 555
Comédie	0	0		0
GFR Kléber	3 770		2 300	1 470
Urbis Park	0	136		136
Cœur d'Orly Promotion	8		7	0
FEL	136 028		38 856	97 172
FDM	11 310		11 310	0
Altarea	24 883		6 790	18 093
SCI Atlantis	280		280	0
Imefa 106	9		9	0
Imefa 127	109		109	0
SCI Pompidou		15		15
SCI 11 place de L'Europe		1		1
EUURL Languedoc 34		1		1
<b>Total</b>	<b>623 668</b>	<b>1 809</b>	<b>363 940</b>	<b>261 538</b>

La dépréciation des titres des sociétés FDR5, FDR8, SCI Parmentier, SCI 11 Place de l'Europe et EUURL Languedoc 34 ne suffisant pas à couvrir leur situation nette négative, les prêts ou avances en compte courant d'associés qui leur ont été accordés ont été dépréciés à hauteur de leur situation nette.

en K€	Créances au 31/12/2010	Solde début exercice	Dotations	Reprises provisions	Solde fin exercice 31/12/2010
FDR8	1 000	789	167	0	956
SCI 11 place de l'Europe	5 850	0	29	0	29
EUURL Languedoc 34	8 144	0	324	0	324
<b>PRÊT</b>	<b>14 994</b>	<b>789</b>	<b>520</b>	<b>0</b>	<b>1 309</b>
FDR2		142		142	0
FDR5	2 958	850		837	13
FDR6		378		378	0
SCI Parmentier	12 798	3 423	565		3 988
<b>Compte Courant</b>	<b>15 756</b>	<b>4 792</b>	<b>565</b>	<b>1 357</b>	<b>4 000</b>

### 3.5.3.2 ACTIF CIRCULANT

#### 3.5.3.2.1 Ventilation des créances par échéance

en K€	Montant brut au bilan au 31/12/2010	Montant à moins d'un an
<b>Créances clients et comptes rattachés <sup>(1)</sup></b>	<b>40 386</b>	<b>40 386</b>
<b>Autres créances <sup>(2)</sup></b>	<b>215 478</b>	<b>215 478</b>
<b>TOTAL</b>	<b>255 864</b>	<b>255 864</b>

*(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 489 K€. Au 31 décembre 2010, la dépréciation s'établit à 14 106 K€ pour une créance totale de 40 386 K€ dont 13 693 K€ au titre des régularisations de charges en cours et 9 484 K€ de factures à établir envers les filiales.*

*(2) Les autres créances 215 478 K€ sont constituées essentiellement :*

- d'avances en comptes courants de filiales à hauteur de 205 637 K€,
- de créances diverses pour 541 K€
- d'impôt sur les bénéfices pour 83 K€
- de TVA pour 916 K€
- de compte courant mandant dans le cadre de la gestion déléguée pour 1 729 K€
- de fournisseurs débiteurs pour 1 507 K€
- de produits à recevoir pour 5 065 k€ ; en 2010, une banque a racheté auprès d'une autre banque une quote-part de la dette de Foncière des Régions avec décote. Dans ce cadre, Foncière des Régions et la banque acheteuse ont conclu un contrat d'apporteur d'affaires qui répartit la décote en deux parties :
  - un montant fixe versé lors du remboursement de la dette pour 5 065 K€,
  - un montant variable qui sera fonction de l'évolution des taux et de la durée du portage.

*Une provision de 4 000 K€ a été constatée sur les comptes courants des sociétés FDR5 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 2010 à 3 106 K€. Il n'y a pas de plus-value latente, le groupe exprime en effet chaque année les plus-values latentes la dernière semaine de l'exercice.

en K€	Valeur brute au bilan au 31/12/2009	Acquisitions	Cessions	Valeur brute au bilan au 31/12/2010
<b>V.M.P. <sup>(1)</sup></b>	3 375	19 612	19 884	3 103
<b>TOTAL</b>	<b>3 375</b>	<b>19 612</b>	<b>19 884</b>	<b>3 103</b>

*(1) Le portefeuille de valeurs mobilières de placement est constitué, au 31 décembre 2010, 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

en K€	Valeur brute au bilan au 31/12/2010	Valeur brute au bilan au 31/12/2009
<b>Charges d'exploitation constatées d'avance</b>	<b>329</b>	<b>95</b>
- Locations	22	22
- Charges externes et autres	307	73
<b>Charges financières constatées d'avance <sup>(1)</sup></b>	<b>13 906</b>	<b>437</b>
- Prime Cap / floor	13 906	437
<b>Charges à répartir <sup>(2)</sup></b>	<b>5 284</b>	<b>9 790</b>
- Acquisition d'immobilisations corporelles		0
- Acquisition d'immobilisations financières	5 284	9 790
<b>TOTAL</b>	<b>19 519</b>	<b>10 322</b>
<b>Charges récupérables sur les locataires <sup>(3)</sup></b>	<b>13 693</b>	<b>13 008</b>
<b>Autres produits à recevoir <sup>(4)</sup></b>	<b>5 202</b>	<b>2 021</b>

(1) Les soultes versées (lors d'une annulation partielle d'un instrument dérivé) et les primes payées (lors de mise en place d'un nouvel instrument dérivé) ont été reclassées de « charges à répartir » à « charges constatées d'avances ». Ce reclassement a affecté le bilan pour 4 410 K€.

Elles sont ramenées au compte de résultat directement dans les autres charges financières sur la durée résiduelle des instruments.

(2) 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.

(3) 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. § 3.5.3.5 Dettes).

(4) Le poste "produits à recevoir" comprend principalement :

- les loyers échus non perçus 137 K€
- de produits à recevoir dans le cadre du contrat apporteur d'affaire pour 5 065 K€

### 3.5.3.3 CAPITAUX PROPRES

en K€	Montants au 31/12/2009	Augmentations		Diminutions		Montants au 31/12/2010
		Réévaluation et virt A.G.	Exercice	Distribution	Virement poste à poste	
Capital social <sup>(1)</sup>	151 879		12 797		- 99	164 775
Prime d'émission <sup>(2)</sup>	1 937 548	- 25 818	258 748	242 247	99	1 928 132
Prime d'apport	333 275		475			333 750
Prime de fusion BIF	183 829	- 87 029		96 800		0
Ecarts de réévaluation <sup>(3)</sup>	101 142				5 505	95 637
Réserve légale	12 482					12 482
Autres réserves	6 229	- 6 229			- 5 505	5 505
Réserve libre	0					0
Report à nouveau						0
Provision réglementée	36 202		11 291			47 493
Affectation Résultat 2009 <sup>(4)</sup>	- 119 076	119 076				0
Résultat de l'exercice 2010			111 137			111 137
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>2 643 510</b>	<b>0</b>	<b>394 448</b>	<b>339 047</b>	<b>0</b>	<b>2 698 911</b>

(1) L'évolution du capital a été décrite dans les événements significatifs de l'exercice.

(2) Les augmentations de capital en numéraire concernant l'exercice des BSA, les levées de stocks options ainsi que les placements sur le PEE ont donné lieu à l'enregistrement de primes d'émission d'un montant brut de 192 775 K€. La diminution des primes d'émission pour 455 K€ est due à la levée d'actions gratuites (99 K€) et l'imputation sur les primes des frais liés à la distribution de dividendes (356 K€).

(3) Les cessions d'actifs immobiliers et de titres réévalués lors du passage en régime SIIC permettent d'affecter dans un compte de réserves disponibles, l'écart de réévaluation de 5 505 K€ correspondant aux cessions réalisées en 2010.

(4) L'Assemblée Générale Mixte Ordinaire et Extraordinaire en date du 28 mai 2010 a affecté le résultat de la manière suivante et procédé à la distribution d'un dividende de 6,90 € par action :

en k€

Résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2009	- 119 076
Prime d'émission	25 817
Prime de fusion	87 029
Écart de Réévaluation distribuable	6 230
<b>TOTAL À AFFECTER</b>	<b>0</b>
Réserve Légale	
Dividendes mis en paiement	59 935
Dividendes en actions Foncière des Régions	98 975
Dividendes en actions Beni Stabili	180 139
Réserve libre	
Prime de fusion	- 96 801
Prime d'émission	- 242 247
Report à Nouveau	
<b>TOTAL AFFECTÉ</b>	<b>0</b>

### 3.5.3.4 PROVISIONS

en k€	Montant au 31/12/2009	Augmentation		Diminution		Montant au 31/12/2010
		Réévaluation	Dotation	Reprise Montant utilisé	Reprise Montant non utilisé	
<b>Provisions pour risques</b>	<b>37 513</b>	<b>0</b>	<b>2 502</b>	<b>430</b>	<b>5 196</b>	<b>34 389</b>
Travaux liés au patrimoine <sup>(1)</sup>	2 163				224	1 939
Provision pour litige <sup>(2)</sup>	971		53	430	181	413
Provision po/risques SWAP <sup>(3)</sup>	33 767				4 179	29 588
Provision po/risque IS ADDVIM <sup>(4)</sup>	353				353	0
Provision garantie de rendement <sup>(5)</sup>			2 449			2 449
Provision sur opération de trésorerie <sup>(3)</sup>	259				259	0
<b>Provisions pour charges</b>	<b>3 885</b>	<b>0</b>	<b>71</b>	<b>748</b>	<b>1 357</b>	<b>1 851</b>
Indemnité de fin de carrière <sup>(6)</sup>	1 112		35	41	7	1 099
Provision pour impôt <sup>(7)</sup>	782				294	488
Impôts latents <sup>(8)</sup>	1 025				1 025	0
Médaille du travail <sup>(9)</sup>	242		36	7	7	264
Provision pour restructuration	24				24	0
Provision pour départ	700			700		0
<b>TOTAL</b>	<b>41 398</b>	<b>0</b>	<b>2 573</b>	<b>1 178</b>	<b>6 553</b>	<b>36 240</b>

Le solde des provisions pour risques et charges est de 36 240 K€ au 31 décembre 2010 contre 41 398 K€ au 31 décembre 2009.

Au 31 décembre 2010, 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 ont fait l'objet de reprises en 2010 de 224 k€ dont 212 k€ relatives aux honoraires et commissions sur les actifs Toulouse Blagnac et Mercure cédés en 2010 et 13 k€

relatif à un litige soldé. Les provisions pour risques et charges immobilières incluent la provision pour honoraires et commissions générée lors des fusions (836 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 2010 de 611 K€ dont 430 K€ relatif à des contentieux immobiliers 140 K€ concernant un litige prud'homal, 43 K€ concernant des risques sur impayés de charges gérées par des extérieures.

Les provisions pour litiges se composent essentiellement de contentieux immobiliers concernant quatre dossiers et de litiges fiscaux pour 413 K€ dont 131 K€ concernant le contrôle fiscal portant sur la période 2005- 2006.

(3) 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-Selectibail (68 K€) a été reprise en 2010. La provision pour sur-couverture sur les trois SWAP non adossés à un emprunt contractés par Foncière des Régions SA au titre de la restructuration de la dette a été actualisé pour un montant de 4 179 K€.

(4) La provision pour risque concernant l'IS d'ADDVIM constatée en 2007 a été reprise.

(5) Foncière des Régions a consenti une garantie de rendement à l'OPCI CB21. En l'absence de dividende au début de l'opération et sur la base du BP de l'opération, une provision pour charges de 2 449 K€ a été constituée dans les comptes sociaux au 31 décembre 2010.

(6) 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 3,60%.

(7) La provision pour impôt générée lors de la fusion de l'ex-Bail-Investissement avec l'ex-Selectibail (488K€) pour la réévaluation des immobilisations : 294 K€ de reprise suite aux cessions d'immobilisations ;

(8) Cette provision correspondant 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 a été intégralement reprise

(9) 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 3,6%.

Mêmes hypothèses retenues qu'au paragraphe (5)

### Principales hypothèses retenues pour l'indemnité de fin de carrière et la médaille du travail

		31/12/2010	31/12/2009
Taux d'actualisation		3,60%	4,00%
Taux annuel d'inflation			
Évolution annuelle des salaires			
	Cadres	4%	4%
	Non cadres	3%	3%
Taux de charges sociales (IFC uniquement)		48,17%	47,96%
Table de mortalité		TGF05 /TGH05	TGF05 /TGH05
Turnover		7,55% (20 ans)	8,83% (20 ans)
		7,55% (30 ans)	8,83% (30 ans)
		7,55% (40 ans)	8,83% (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

en k€	Montant brut au 31/12/2010	Montant à moins d'un an	Montant à plus d'un an et moins de 5 ans	Montant à plus de 5 ans	Montant brut au 31/12/2009
<b>Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit <sup>(1)</sup></b>	976 257	130 856	780 728	64 673	1 306 849
<b>Emprunts, dettes financières diverses</b>	476 021	476 021			460 903
<b>Avances et acomptes sur commandes</b>	17 848	17 848			13 475
<b>Fournisseurs et comptes rattachés</b>	5 379	5 379			12 301
<b>Dettes fiscales et sociales <sup>(2)</sup></b>	15 656	15 656			14 921
<b>Dettes sur immo et comptes rattachés</b>	676	676			643
<b>Autres dettes <sup>(3)</sup></b>	8 042	8 042			20 652
<b>TOTAL</b>	<b>1 499 879</b>	<b>654 478</b>	<b>780 728</b>	<b>64 673</b>	<b>1 829 744</b>

(1) Au 31 décembre 2010, le capital restant dû sur les emprunts souscrits et sur les lignes de crédit pour financer les opérations de croissance s'élève à 941 932 K€.

Le montant des emprunts souscrits et des tirages de lignes de crédit s'élèvent à 12 570 130 K€, les remboursements s'élèvent à 12 832 599 K€.

Le solde de cette ligne correspond à 1 647 K€ d'intérêts courus non échus et 32 553 K€ de banques créditrices à échéance à moins d'un an et d'agios bancaires pour 109 k€.

(2) Détail du poste dettes fiscales et sociales :

- TVA pour 8 872 K€
- Charges sociales/salaires pour 2 830 K€
- Frais de personnel pour 2 141 K€
- Provision/intéressement et abondement pour 1 199 K€
- Organic pour 123 K€
- Charges fiscales pour 491 K€

(3) le poste autres dettes correspond aux soldes des comptes de Gestion déléguée et d'indivision

## Covenants bancaires

Au 31 décembre 2010, les covenants bancaires ICR et LTV consolidés et périmètres sont tous respectés.

## 3.5.3.6 COMPTES DE CHARGES À PAYER

en k€	Au 31/12/2010	Au 31/12/2009
Factures non parvenues	4 261	11 659
Congés payés	1 158	1 087
Autres charges fiscales et sociales	3 776	3 381
Autres charges à payer	641	5
Intérêts courus bancaires – Agios	109	225
Intérêts courus et non échus sur emprunt	1 647	2 917
Intérêts courus sur participation	70	102
<b>TOTAL</b>	<b>11 662</b>	<b>19 376</b>

### 3.5.4 NOTES SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT

Le résultat net comptable 2010 représente un bénéfice de 111 137 K€ contre un déficit de 119 076 K€ en 2009.

#### 3.5.4.1 RÉSULTAT COURANT

##### 3.5.4.1.1 Chiffre d'affaires

en k€	Au 31/12/2010	Au 31/12/2009
<b>Recettes locatives <sup>(1)</sup></b>	<b>50 380</b>	<b>62 778</b>
Logements	157	162
Tertiaire	33 144	31 085
Logistique	944	925
Crédit Bail	16 135	30 606
<b>Prestations de services <sup>(2)</sup></b>	<b>26 660</b>	<b>29 302</b>
<b>TOTAL</b>	<b>77 040</b>	<b>92 080</b>

##### 3.5.4.1.2 Reprise de provisions et transferts de charges

Les reprises de provisions d'exploitation et transferts de charges comprennent essentiellement :

	en k€
<b>Reprises de provisions pour risques et charges d'exploitations</b>	<b>2 646</b>
honoraires et commissions sur cessions	211
litige Noisel / Bouger	13
litige Interparking	430
indemnité de départ à la retraite	48
médaille du travail	14
départ	700
restructuration	24
litiges salariaux	140
sur actifs gérés à l'extérieur	41
Impôt latent Batisica	1 025
<b>Reprises de provisions pour risques et charges financières</b>	<b>5 795</b>
restructuration swap	4 179
litige Fonds de Garantie GOBTP	191
badwill de fusion BAIL	68
comptes courants FDR2, FDR5, FDR6	1 357
<b>Reprises de provisions pour risques et charges exceptionnelles</b>	<b>647</b>
solde IS Addvim payé en retard	353
Réévaluation Immobilisation CB	294
<b>Reprise de provisions sur immobilisations corporelles</b>	<b>7</b>
<b>Reprises de provisions pour créances douteuses</b>	<b>2 668</b>
<b>Transfert de charges</b>	<b>4 624</b>
avantages en natures accordés aux salariés	93
Prime Feder immobilisée	1 346
Prime à l'emploi	7
Transfert de personnel	18
indemnité de sinistre	9
commission suite à la mise en place de financement	2 666
opération Amphithéâtre	87
droit d'enregistrement TUP Imefa 106	398

### 3.5.4.1.3 Charges d'exploitation

en k€	Au 31/12/2010	Au 31/12/2009
Autres achats et charges externes	22 328	35 318
Impôts taxes et versements assimilés	8 737	8 934
Frais de personnel	19 220	19 478
Dotations aux amortissements et provisions <sup>(1)</sup>	26 359	22 650
Autres charges d'exploitation	3 835	644
<b>TOTAL</b>	<b>80 479</b>	<b>87 024</b>

(1) *Détail des dotations aux amortissements et provisions.*

en k€	Au 31/12/2010	Au 31/12/2009
Amortissements exploitation propre & incorporelles	3 463	1 911
Amortissements sur immeubles locatifs	15 358	18 201
Amortissements des matériels et mobiliers	427	427
<b>sous-total amortissements</b>	<b>19 248</b>	<b>20 539</b>
Dépréciation des comptes clients	489	647
Dépréciation des immobilisations	4 047	186
Provisions pour charges	2 575	1 278
<b>sous-total provisions</b>	<b>7 111</b>	<b>2 111</b>
<b>TOTAL</b>	<b>26 359</b>	<b>22 650</b>



### 3.5.4.2 RÉSULTAT FINANCIER

en k€	Au 31/12/2010	Au 31/12/2009
<b>Produits financiers de participations</b>	<b>239 631</b>	<b>185 988</b>
Dividendes reçus des filiales et participations <sup>(1)</sup>	236 060	183 348
Intérêts des comptes courants groupe <sup>(2)</sup>	3 472	2 533
Produits financiers sur cautions données <sup>(3)</sup>	99	107
<b>Prêts</b>	<b>8 269</b>	<b>17 880</b>
Revenus des prêts au personnel	4	5
Revenus des prêts aux filiales <sup>(4)</sup>	8 185	17 733
Revenus des autres prêts	80	142
<b>Autres intérêts et produits assimilés <sup>(5)</sup></b>	<b>16 821</b>	<b>38 834</b>
Produit sur SWAP	3 026	1 128
Autres produits	6 463	33 894
Bons de Fusion	7 332	3 812
<b>Reprise sur provisions et transfert de charges</b>	<b>370 852</b>	<b>9 202</b>
<b>Différence positive de change</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement</b>	<b>250</b>	<b>28</b>
<b>TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>635 823</b>	<b>251 932</b>
<b>Dotations aux provisions pour risques et charges financières</b>	<b>4 969</b>	<b>345 397</b>
<b>Intérêts et charges assimilées</b>	<b>107 696</b>	<b>71 042</b>
Intérêts des emprunts	19 365	29 081
Intérêts des comptes courants groupe <sup>(2)</sup>	6 888	5 207
Intérêts bancaires et opérations de financements	81 443	36 754
<b>Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>112 665</b>	<b>416 439</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>523 158</b>	<b>- 164 507</b>

(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 les bonis de fusion constatés suite aux TUP des sociétés Imefa 106 (4 136 k€) et Toulouse Blagnac (3 195 k€), les produits reçus sur instruments de couverture soit 3 026 K€, une prime reçue sur l'achat d'un floor 881 K€ et des produits à recevoir dans le cadre du contrat apporteur d'affaire (5 065 K€).

**(1) Détail des dividendes**

(en K€) Sociétés Versantes	Dividendes reçus en 2010	Dividendes reçus en 2009
<b>FDR Deutschland</b>	148	465
<b>SCI Mareville</b>		10
<b>SCI Belvédère II</b>	32	30
<b>Fédération</b>	21	155
<b>GFR Ravinelle</b>	1 500	
<b>FDM Gestion</b>	1 026	1 760
<b>GFR Externalisation</b>	35 127	3 963
<b>Telimob Paris SARL</b>	1 993	1 426
<b>Telimob Nord SARL*</b>	4 882	5 721
<b>Telimob Rhône-Alpes SARL*</b>	3 859	8 199
<b>Telimob Sud-Ouest SARL*</b>	4 672	6 368
<b>Telimob Est SARL*</b>	3 034	7 985
<b>Telimob PACA SARL*</b>	7 820	6 137
<b>Telimob Ouest SARL*</b>	6 523	3 514
<b>Ruhl</b>	3 000	4 575
<b>FDR7</b>	2 197	
<b>EB 3</b>		10
<b>SNC Comédie</b>	1	1
<b>GFR Blériot</b>	934	5 591
<b>Beni Stabili</b>	19 509	13 006
<b>Foncière des Murs SCA</b>	17 526	20 249
<b>Altarea</b>	8 842	8 596
<b>Technical Sas</b>	82 437	62 478
<b>Technical Property Fund 1</b>	1 208	1 200
<b>Toulouse Blagnac</b>	150	330
<b>Tostel</b>		123
<b>SCI Atlantis</b>	2 997	
<b>SCI Imefa 127</b>	5 472	
<b>Sa Primabail</b>		670
<b>SAS Quai De Dion Bouton</b>	785	435
<b>Gespar</b>	6	
<b>Foncière Développement Logements</b>	20 358	20 350
<b>Autres</b>	1	1
<b>TOTAL</b>	<b>236 060</b>	<b>183 348</b>

\* Les sociétés ont fusionnées dans Telimob Paris SARL avec effet rétroactif au 01 janvier 10.

### 3.5.4.3 RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

(en K€) Produits	31/12/2010	31/12/2009	Charges	31/12/2010	31/12/2009
<b>Produits exceptionnels sur opérations de gestion</b>	<b>8 666</b>	<b>2 784</b>	<b>Charges exceptionnelles sur opérations de gestion</b>	<b>1 059</b>	<b>1 072</b>
Régularisation récupération TVA	1 220	1 798	TVA		
Produits exceptionnels/ex. antérieurs (taxe/salaire et taxe professionnelle/foncière)		70	Opérations abandonnées		47
Dédits Pénalités perçus			Amende – pénalité fiscale		11
Récup/créances clients	324	168	TP suite à contrôle fiscal 2003		110
Produits exceptionnels divers	133	713	Indemnité départ		
Produits exceptionnels sur crédit bail	297	35	Charges exceptionnelles diverses	282	904
Indemnités d'assurances Sinistre sur Immeuble	6 692		Charges exceptionnelles sur crédit bail	596	
<b>Produits sur opérations en capital</b>	<b>455 470</b>	<b>116 569</b>	Charges exceptionnelles sur location simple	181	
Produits exceptionnels sur cession de constructions	21 820	41 474	<b>Charges sur opérations en capital</b>	<b>901 860</b>	<b>159 563</b>
Produits exceptionnels sur cession de titres	432 805	74 975	Valeur comptable des constructions cédées	50 339	85 911
Produits exceptionnels divers	845	120	Impact cession sur mali	330	
<b>Reprise sur provisions</b>	<b>35 643</b>	<b>53 285</b>	Valeur comptable des titres cédés	850 392	73 648
Provision amortissement dérogatoire	11		Charges exceptionnelles diverses	799	4
Reprises provisions art. 64	30 181	34 830	<b>Dotations aux amortissements et provisions</b>	<b>16 301</b>	<b>21 938</b>
Reprises provisions art. 57	2 359	16 948	Amortissements dérogatoires	11 301	10 994
Reprises provisions ARCOLE	2 231	880	Dotations aux provisions art. 64	4 336	8 206
Reprise provisions construction	213		Dotations aux provisions art. 57	629	2 053
Provision pour impôt	648	627	Dotations aux provisions ARCOLE	6	457
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>499 779</b>	<b>172 638</b>	Dotations aux amortissements exceptionnelles	29	228
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>- 419 441</b>	<b>- 9 935</b>	Provision pour impôt latent		
			<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>919 220</b>	<b>182 573</b>

### 3.5.4.4 IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICES

Foncière des Régions est soumise au régime SIIC ; le secteur taxable dégage un déficit fiscal de 230 385 769 € au titre de l'exercice 2010.

### 3.5.4.5 ACCROISSEMENT ET ALLÈGEMENT DE LA DETTE FUTURE D'IMPÔT

Un déficit fiscal reportable a été déterminé en 2010 pour un montant de 251 095 223 €.

en € Déficit fiscal	Montant
Au 1 <sup>er</sup> janvier 2010	20 709 454
Exercice 2010	230 385 769
Au 31 décembre 2010	251 095 223

Nom de l'actif	Ville	Catégorie principale	dette adossée	type de garantie
<b>Portefeuille Séville</b>				
Guesde	Levallois Perret	Bureau	Natixis 850 M€	Hypothèques
Rouget de l'Isle	Issy-Les-Moulineaux	Bureau	Natixis 850 M€	Hypothèques
Victor Hugo	Issy-Les-Moulineaux	Bureau	Natixis 850 M€	Hypothèques
Peripolis 1	Fontenay-Sous-Bois	Bureau	Natixis 850 M€	Hypothèques
Saulnier	Meudon-La-Forêt	Bureau	Natixis 850 M€	Hypothèques
Carnot	Fontenay-Sous-Bois	Bureau	Natixis 850 M€	Hypothèques
Dion Bouton	Puteaux	Bureau	Natixis 850 M€	Hypothèques
Cassiopée	Chessy	Bureau	Natixis 850 M€	Hypothèques
Sirius	Chessy	Bureau	Natixis 850 M€	Hypothèques
Arcuriale – ZAC Delory	Lille	Bureau	Natixis 850 M€	Hypothèques
Saint Ouen – Victor Hugo	Saint-Ouen	Local PME / PMI	Natixis 850 M€	Hypothèques
St Ouen Victor Hugo	Saint-Ouen	Bureau	Natixis 850 M€	Hypothèques
St Ouen	Saint-Ouen	Bureau	Natixis 850 M€	Hypothèques
<b>Autres</b>				
Saint-Jean – Raugraff	Nancy	Bureau	BNP 6,1M€	Privilège prêteur 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 soumis au risque de hausse des taux d'intérêt dans le temps. L'exposition à ce risque est limitée par une pratique de couverture (swaps, caps et floors).

L'acquisition des actifs est généralement financée par de la dette, majoritairement à taux variable. La politique suivie en matière de gestion du risque de taux consiste à couvrir systématiquement la dette à taux variable dès sa mise en place afin de sécuriser les flux financiers. La dette variable est couverte en principe sur la durée

### 3.5.5 ENGAGEMENTS HORS BILAN

#### 3.5.5.1 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 2010 s'établit à 10,953 M€ pour les filiales de GFR Blériot et 18,622 M€ pour Parcs GFR.
- Foncière des régions et ses filiales ont nantis 28,05% des titres Foncière Développements Logements, 17,13% des titres Foncière Des Murs, 12,06% des titres Altarea, 100% des parts sociales GFR Kléber et 50,87% des titres Beni Stabili.
- Liste des hypothèques et nantissements sur les actifs

prévisionnelle de détention des actifs, durée au moins supérieure à sa maturité.

Les actifs immobiliers ne peuvent être cédés avant l'extinction de la dette associée. En cas de cession, la dette fait l'objet d'un remboursement anticipé. La politique de couverture est flexible pour éviter tout risque de sur-couverture en cas de cession d'actifs.

Les emprunts et dettes auprès des établissements de crédit de la société Foncière des Régions ont fait l'objet de contrat swap.

Le tableau suivant récapitule les principales caractéristiques de ces contrats de swap :

en k€ Date de début	Date de fin	Réf	Banque	Type de taux	NOTIONNEL	JUSTE VALEUR
03 janvier 2001	04 janvier 2016	swap	Calyon	5,43%	5 336	62
06 janvier 2001	03 janvier 2011	swap	Calyon	5,32%	1 067	72
01 avril 2002	02 avril 2012	swap	CIC Est	4,98%	11 065	295
31 mai 2006	30 novembre 2016	swap	Société Générale	4,22%	175 000	- 18 378
31 mai 2006	30 novembre 2016	swap	Société Générale	4,19%	150 000	- 16 595
29 juin 2007	30 décembre 2016	swap	Société Générale	4,33%	100 000	- 10 253
30 mars 2009	30 décembre 2016	swap	BNP	4,37%	100 000	- 10 466
29 décembre 2006	31 décembre 2019	swap	Natixis	2,32%	150 000	- 9 744
07 août 2009	29 décembre 2017	swap	Calyon	3,25%	100 000	- 13 587
31 décembre 2012	29 décembre 2017	swap	Calyon	4,00%	240 000	- 16 001
31 décembre 2010	31 décembre 2018	swap	Natixis	3,47%	75 000	- 4 946
31 décembre 2010	31 décembre 2019	swap	Natixis	3,47%	75 000	- 4 705
30 novembre 2010	30 novembre 2016	swap	HSBC	1,90%	150 000	14 109
30 novembre 2010	30 novembre 2020	swap	HSBC	2,45%	150 000	- 10 927
<b>Total Foncière des Régions</b>					<b>1 482 468</b>	<b>- 101 062</b>

- Les caps et floors

Les emprunts et dettes auprès des établissements de crédit de la société Foncière des Régions ont fait l'objet de contrat de caps et floors.

Le tableau suivant récapitule des principales caractéristiques de ces contrats de caps et floors :

en k€ Date de début	Date de fin	Réf	Banque	Type de taux	NOTIONNEL	JUSTE VALEUR
30 juin 2007	30 décembre 2016	A - cap	CIAL	4,75%	100 000	1 325
10 février 2003	11 février 2013	A - cap	Dexia	5,50%	45 000	7
03 janvier 2005	03 janvier 2012	A - cap	West Lb	4,15%	20 000	0
30 août 2010	30 novembre 2016	V - cap	Calyon	4,19%	150 000	918
31 mai 2010	30 novembre 2016	V - cap	Calyon	4,22%	50 000	256
30 décembre 2009	30 décembre 2011	A -floor	Calyon	3,23%	140 000	813
30 décembre 2011	31 décembre 2018	A - cap	BNP	3,25%	75 000	628
30 décembre 2011	31 décembre 2018	A - cap	BNP	3,25%	75 000	593

- Droit individuel à la formation (Avis n°2004-F CU CNC) :

Volume d'heures de formation cumulé correspondant aux droits acquis au titre du DIF : 12 856 heures.

Volume d'heures de formation n'ayant pas donné lieu à demande acceptée : 12 856 heures.

## 3.5.6 RENSEIGNEMENTS DIVERS

### 3.5.6.1 EFFECTIF MOYEN EMPLOYÉ AU COURS DE L'EXERCICE

	2010	2009
Cadres	111	118
Agents de maîtrise	22	25
Employés	6	9
Gardiens d'immeubles	1	1
Apprentis	3	3
<b>TOTAL hors apprentis</b>	<b>140</b>	<b>153</b>

L'effectif de la société au 31 décembre 2010 s'élève à 141 personnes, dont 138 contrats à durée indéterminée.

### 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 246 987,50 €

#### 3.5.6.2.2 Rémunération des membres du Directoire

Les membres du Directoire de Foncière des Régions ont perçu une rémunération globale de 2 854 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.

en K€ Partenaires	Qualité du Partenaire	Résultat d'exploitation	Résultat Financier	Bilan	Nature de transaction
Batipart	Actionnaires	- 3 371		- 60	Frais supports
Foncière Développement Logement	Filiales	2 100			Frais de réseaux
Foncière Europe Logistique	Filiales	1 403			Frais Supports
Foncière des Murs	Filiales	3 500		445	Frais Supports
Beni Stabili Spa	Filiales	2 122		3 106	Frais Supports

En cas de départ non volontaire, une indemnité sera accordée aux dirigeants suivants :

- Christophe KULLMAN (Président du directoire jusqu'au 31 janvier 2011, devenu Directeur Général) :

L'indemnité sera calculée sur la rémunération globale au jour du départ, à raison d'une année plus un mois par année de présence, plafonnée à 24 mois.

- Olivier ESTEVE (Membre du directoire jusqu'au 31 janvier 2011, devenu Directeur Général Délégué) et Yan PERCHET (Membre du Directoire jusqu'au 31 janvier 2011) :

Pour chacun, l'indemnité sera égale à 12 mois de salaire (fixe + variable) augmenté d'un mois de salaire supplémentaire par année d'ancienneté, le tout dans la limite de 24 mois de salaire.

### 3.5.6.3 INFORMATIONS CONCERNANT LES TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIÉES (en K€)

Les informations mentionnées ci après concernent les principales parties liées, à savoir, les sociétés mises en équivalence.

Le groupe Batipart est dirigé par Charles Ruggieri qui était également Président du Conseil de surveillance de Foncière des Régions jusqu'au 15 novembre 2010. À l'issue de sa démission, Monsieur Jean Laurent a été coopté et nommé Président du Conseil de Surveillance de la société.

Batipart a assuré des prestations administratives, des prestations d'assistance au développement de l'activité de Foncière des Régions jusqu'au 15 novembre 2010 et facture des loyers.

Détail des transactions avec parties liées :

### 3.5.6.4 TRANSMISSION UNIVERSELLE DE PATRIMOINE

- Transmission Universelle de Patrimoine au 15 mai 2010 avec effet rétroactif fiscal de la SCI Imefa 106 dans Foncière des Régions :

- Cette opération a été réalisée à la valeur comptable et a généré un boni de fusion de 4 136 247,31 € intégralement comptabilisé en résultat

- Transmission Universelle de Patrimoine de la SCI Toulouse Blagnac en date du 24 août 2010 dans Foncière des Régions :

- Cette opération a été réalisée à la valeur comptable et a généré un boni de fusion de 3 195 390,13 € intégralement comptabilisé en résultat.

### 3.5.6.5 ENGAGEMENTS RETRAITE

en k€	Provision au	Dotation	Reprises	Reprises non	Provision au
Réconciliation de la provision	01 janvier 10	2010	utilisées 2010	utilisées 2010	31 décembre 10
Foncière Des Régions	- 1 112	- 35	41	7	- 1 099

### 3.5.6.6 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 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, les 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
<b>Nombre d'options exerçables</b>	27 567	84 835	110 220	126 358	150 858	234 925
<b>Montant</b>	559 K€	1 985 K€	4 366 K€	7 935 K€	13 567 K€	23 013 K€
<b>Prix de l'exercice</b>	20,26€	23,80€	40,50€	66,32€	94,95€	97,96€
<b>Prix réajusté (2007)</b>	19,19€	22,54€	38,36€	62,81€	89,93€	97,96€
<b>Prix réajusté (Décembre 2009)</b>	NA	22,41€	38,14€	62,45€	89,42€	97,40€
<b>Prix réajusté (Juin 2010)</b>	NA	20,27€	34,49€	56,48€	80,87€	88,08€
<b>Nombre d'options exercées</b>	25 768	71 467	84 930	30 100	0	0
<b>Actions annulées</b>	1 799	10 126	13 233	18 880	34 616	35 950
<b>Solde du nombre d'options exerçables cumulé au 31 décembre 2009 avant ajustement</b>	0	3 242	15 299	92 677	208 919	407 894
<b>Solde du nombre d'options exerçables cumulé au 31 décembre 2009 après ajustement</b>		2 689	14 732	92 664	209 690	409 757
<b>Actions exercées du 01 janvier au 07 juin 2010</b>		982	4 840	15 145	0	0
<b>Actions annulées du 01 janvier au 07 juin 2010</b>		26	116	612	3 799	4 500
<b>Solde du nombre d'options exerçables cumulé au 20 juin 2010 avant ajustement</b>		1 681	8 768	70 943	184 170	379 737
<b>Solde du nombre d'options exerçables cumulé au 20 juin 2010 après ajustement</b>		1 860	9 710	78 877	205 070	421 392
<b>Actions exercées du 20 juin au 31 décembre 2010</b>		1 712	2 320	10 198	0	0
<b>Actions annulées du 20 juin au 31 décembre 2010</b>		148	0	360	3 967	6 951
<b>Solde du nombre d'options exerçables cumulé au 31 décembre 2010</b>		0	5 530	64 139	186 365	395 736
<b>Période d'exercice</b>	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 et jusqu'au 15 juin 2011	À compter du 15 juin 2007 et jusqu'au 25 mai 2012	À compter du 6 juillet 2008 et jusqu'au 6 juillet 2013	À compter du 12 octobre 2009 et jusqu'au 12 octobre 2014

### 3.5.6.7 ACTIONS GRATUITES

En 2010, des actions gratuites ont été distribuées par Foncière des Régions. Les hypothèses d'évaluation de la juste valeur des actions gratuites sont les suivantes :

	2010			
	France	Italie - Allemagne	France	Italie - Allemagne
Date d'attribution	10/03/2010	10/03/2010	10/12/2010	10/12/2010
Nombre d'actions attribuées	22 430	3 700	25 800	19 160
Cours de l'action à la date d'attribution	76,43	76,43	68,27	68,27
Période d'exercice des droits	3 ans	4 ans	3 ans	4 ans
Dividende par action 2010	4,2	4,2	4,2	4,2
Valeur Actuarielle de l'action nette de la non perception des dividendes pendant la période d'acquisition	64,06	60,11	56,04	52,18
Valeur Actuarielle de l'action nette de la non perception des dividendes pendant la période d'acquisition et du turn-over	54,92	48,96	48,05	42,50



## 3.6 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2010, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société Foncières des Régions, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par votre Conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

### I – Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

### II – Justification des appréciations

En l'application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- le patrimoine immobilier fait l'objet, à chaque arrêté, de procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants selon les modalités décrites dans la note 2 « Principes, règles et méthodes comptables » de l'annexe aux états financiers. Comme indiqué dans cette même note, la société peut être amenée à constituer des provisions pour dépréciation de son patrimoine immobilier dès lors que la valeur d'inventaire déterminée par référence à la valeur d'expertise hors droits s'avère inférieure à la valeur nette comptable. Nous avons vérifié la correcte application de ce traitement comptable.
- les titres de participations sont évalués selon les modalités présentées en note 2 « Principes, règles et méthodes comptables » de l'annexe aux états financiers. Nous avons procédé à l'appréciation des approches retenues par votre société et, le cas échéant, vérifié le calcul des provisions pour dépréciation.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

### III – Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Conseil d'administration et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.225-102-1 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital et des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

**Fait à Paris et Courbevoie, le 29 mars 2011**

Les commissaires aux comptes

**CONSEIL AUDIT ET SYNTHÈSE**

MEMBRE DU RESEAU ERNST & YOUNG

Benoit Gillet

---

**MAZARS**

Denis Grison

---

Odile Coulaud

---

## 3.7 RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS

Aux actionnaires,

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

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions et engagements. Il vous appartient, selon les termes de l'article R.225-31 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R.225-31 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

L'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de votre société du 31 Janvier 2011 a décidé l'abandon de la gouvernance duale (Conseil de Surveillance et Directoire) au profit d'un Conseil d'Administration. Ainsi les conventions réglementées ont fait l'objet le cas échéant d'une approbation par le Conseil de Surveillance jusqu'au 31 janvier 2011 puis par le Conseil d'Administration.

### 1. CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS SOUMIS À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

#### 1.1 CONVENTIONS AUTORISÉES AU COURS DE L'EXERCICE ÉCOULÉ

En application de l'article L.225-38 du code de commerce, nous avons été avisés des conventions et

engagements suivants qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre Conseil d'Administration / Conseil de Surveillance.

##### 1.1.1 Indemnités de départ des dirigeants

Le versement d'indemnités à trois membres du Directoire a été autorisé.

- Avenant en date du 1er juin 2010 des contrats de travail de M. Olivier ESTEVE et M. Yan PERCHET prévoyant une indemnité en cas de départ non volontaire de leur fonction de salarié ou de rupture de leur contrat de travail.

Le Comité des Rémunérations a préconisé une indemnité d'un montant de 12 mois de salaire (fixe + variable) augmentée d'un mois de salaire supplémentaire par année d'ancienneté, le tout dans la limite de 24 mois de salaire.

**Personne concernée :** M. Olivier ESTEVE ; Directeur Général Délégué (à compter du 31 janvier 2011) et membre du directoire (avant le 31 janvier 2011) et M. Yan PERCHET ; Membre du directoire (avant le 31 janvier 2011)

- Engagement de verser à M. Christophe KULLMANN, sous réserve de la constatation par le Conseil de Surveillance de la réalisation des conditions de performance cumulatives prévues, une indemnité en cas de cessation de ses fonctions de Président du Directoire à la suite d'un départ contraint lié à un changement de stratégie ou de contrôle au sens des dispositions de II et III de l'article L.223-16 du Code de commerce.

Le Conseil de Surveillance a autorisé la mise en place d'une indemnité de départ, calculée sur la rémunération globale au jour du départ, à raison d'une année plus un mois par année de présence, plafonnée à 24 mois.

**Personne concernée :** M. Christophe KULLMANN ; Directeur Général (à compter du 31 janvier 2011) et président du directoire (avant le 31 janvier 2011)

Ces conventions ont été autorisées par les Conseils de Surveillance des 27 mai et 26 juillet 2010.

### 1.1.2 AVEC LA SOCIÉTÉ URBIS PARK SA

- Convention de frais de réseau

La convention de frais de réseau signée en date du 14 décembre 2010 avec prise d'effet au 1er janvier 2010 concerne des prestations de services de Foncière des Régions SA envers Urbis Park SA.

La rémunération perçue par Foncière des Régions SA est déterminée en fonction des coûts supportés par Foncière des Régions majorés d'une marge de 5%.

Le montant total des prestations facturées au titre de cette convention en 2010 s'élève à 900 K€ hors taxes.

La mise en place de conventions de frais de réseau entre Foncière des Régions SA et ses filiales a été autorisée par le Conseil de Surveillance du 9 mars 2009.

**Personnes concernées** : M. Yan PERCHET ; Membre du directoire (avant le 31 janvier 2011) et M. Olivier ESTEVE ; Directeur Général Délégué (à compter du 31 janvier 2011) et membre du directoire (avant le 31 janvier 2011)

### 1.1.3 AVEC LA SOCIÉTÉ FDR 7 EURL

- Convention de subordination conclue le 29 janvier 2010 entre FDR 7 EURL, Foncière des Régions SA et deux établissements financiers

Le 29 janvier 2010, FDR 7 EURL a souscrit auprès de deux établissements financiers un emprunt de 50 M€. Foncière des Régions SA agit en tant que caution dans cette opération.

Concomitamment à cet emprunt, une convention de subordination a été conclue, aux termes de laquelle votre société s'interdit de recevoir des paiements ou remboursements de FDR 7 EURL par priorité aux deux établissements financiers.

Cette convention n'est pas rémunérée.

Cette convention, autorisée par le Conseil de Surveillance du 25 novembre 2009, n'avait pas été mise en œuvre en 2009.

**Personne concerné** : M. Olivier ESTEVE ; Directeur Général Délégué (à compter du 31 janvier 2011) et membre du directoire (avant le 31 janvier 2011)

## 1.2 CONVENTIONS NON AUTORISÉES PRÉALABLEMENT

En application des articles L. 225-42 et L. 823-12 du code de commerce, nous vous signalons que les conventions

suivantes n'ont pas fait l'objet d'une autorisation préalable de votre Conseil d'Administration / Conseil de Surveillance. Il nous appartient de vous communiquer les circonstances en raison desquelles la procédure d'autorisation n'a pas été suivie. Ces conventions n'ont pas été autorisées préalablement suite à une simple omission.

### 1.2.1 Avec la société Urbis Park SA

- Contrat de cession d'actions de la société Urbis Park Services SAS conclu le 8 janvier 2010 entre Urbis Park SA et Foncière des Régions SA

Urbis Park SA a racheté 60% des parts d'Urbis Park Services SAS détenues par Foncière des Régions SA le 8 janvier 2010.

Le montant du rachat des titres s'élève à 1 500 K€, soit 67,57€ par action.

**Personnes concernées** : M. Yan PERCHET ; Membre du directoire (avant le 31 janvier 2011) et M. Olivier ESTEVE ; Directeur Général Délégué (à compter du 31 janvier 2011) et membre du directoire (avant le 31 janvier 2011)

### 1.2.2 AVEC LA SOCIÉTÉ URBIS PARK SERVICES SAS

- Convention d'assistance conclue le 18 janvier 2010 entre Foncière des Régions SA et Urbis Park Services SAS

Cette convention a été conclue dans le cadre de la gestion opérationnelle de la société au titre de l'exercice 2009.

Par cette convention, votre société assure une assistance en matière sociale, juridique, informatique, administrative et financière à Urbis Park Services SAS.

La rémunération au titre de cette convention s'élève à 122 K€ au titre de l'exercice 2010.

**Personnes concernées** : M. Yan PERCHET ; Membre du directoire (avant le 31 janvier 2011) et M. Olivier ESTEVE ; Directeur Général Délégué (à compter du 31 janvier 2011) et membre du directoire (avant le 31 janvier 2011)

## 2. CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS DÉJÀ APPROUVÉS PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

En application de l'article R.225-30 du code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé (conventions pour lesquelles le montant concerné est supérieur à 50 K€).

### 2.1 CONVENTIONS DE FRAIS DE RÉSEAU AVEC SES FILIALES

Votre société facture des frais de réseau à ses filiales calculés sur la base des coûts réels supportés majorés d'une marge de 5%. Les montants facturés par votre société au titre de ces conventions sont les suivants :

Sociétés	Montant facturé par votre société en 2010 (K€ HT)
Foncière Europe Logistique SCA	1403
Foncière des Murs SCA	3 500
Foncière Développement Logements SA	2 100
GFR Property SAS	2 800
FDM Gestion SAS	200
FEL Gestion SAS	200
FDR Développement SAS	800

### 2.2 ASSISTANCE AU DÉVELOPPEMENT AVEC BATIPART

Batipart assurait des prestations d'assistance notamment en participant à la définition de la stratégie dans le cadre de la cohérence de l'image et du message du Groupe Foncière des Régions au travers des différentes sociétés filiales cotées et non cotées, à l'élaboration et à la révision de son plan d'affaires, à l'étude et à l'exécution de projets de restructuration interne.

Dans le cadre de l'évolution de l'actionnariat de votre société, cette convention a pris fin le 15 novembre 2010.

La charge supportée par votre société au titre de cette convention s'est élevée à 3 371 K€ sur l'exercice 2010.

### 2.3 MISE À DISPOSITION DE PERSONNEL

Les conventions de mise à disposition de personnel se sont poursuivies avec :

- Foncière Développement Logements SA

Cette mise à disposition concerne M. Thierry BEAUDEMOULIN et s'élève à 323 K€ au titre de l'exercice 2010.

- Urbis Park Services SAS

Ces mises à dispositions concernent M. Xavier HEULIN et M. Yan PERCHET et s'élèvent à 402 K€ au titre de l'exercice 2010.

### 2.4 CONVENTIONS D'ASSET MANAGEMENT

Votre société a conclu un contrat d'asset management avec plusieurs filiales. La nature des prestations fournies par Foncière des Régions SA concerne la gestion locative, administrative, comptable et technique des biens des filiales.

Les montants facturés par votre société au titre de ces conventions sont les suivants :

Sociétés	<b>Montant facturé par votre société en 2010 (K€ HT)</b>
Eurl Bionne, FR Immo, Chips Holding, Chips Plage, et Financière Palmer et leurs filiales	1 522
Technical SAS	3 242
Federimmo SCI	742

## 2.5 CONVENTIONS DE PRESTATIONS DE SERVICES

Votre société a conclu des conventions de prestations de services avec plusieurs filiales. Les montants facturés par votre société au titre de ces conventions sont les suivants:

Sociétés	<b>Montant facturé par votre société en 2010 (K€ HT)</b>
Akama et ses filiales	912
Beni Stabili	2 122

### Fait à Paris et Courbevoie, le 29 mars 2011

Les commissaires aux comptes

<b>MAZARS</b>	Denis Grison
	Odile Coulaud
<b>CONSEIL AUDIT &amp; SYNTHÈSE</b>	
<b>MEMBRE DU RÉSEAU ERNST &amp; YOUNG</b>	Benoit Gillet

## 3.8 PROJET DE RÉOLUTIONS

### À TITRE ORDINAIRE

#### Première résolution

##### Approbation des comptes sociaux clos au 31 décembre 2010 – Quitus

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu lecture du rapport de gestion du Conseil d'Administration, et connaissance prise du rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels, approuve dans toutes leurs parties le rapport du Conseil d'Administration, les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2010, comprenant le bilan, le compte de résultat et l'annexe, tels qu'ils ont été présentés et qui se soldent par un bénéfice de 111 136 742,06 €.

L'assemblée générale approuve en conséquence les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports et donne aux membres du Conseil, au Directeur Général, ainsi qu'aux membres du Directoire avant la modification du mode d'administration de la Société, quitus de leur gestion pour l'exercice écoulé.

#### Deuxième résolution

##### Approbation des comptes consolidés clos au 31 décembre 2010

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport de gestion du Conseil d'Administration ainsi que du rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés, approuve les comptes consolidés de l'exercice clos au 31 décembre 2010, comprenant le bilan et le compte de résultat consolidés ainsi que leurs annexes, tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

L'assemblée générale approuve le résultat net consolidé du groupe au 31 décembre 2010 qui s'établit à 627 240 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 Conseil d'Administration

i. d'affecter le résultat de l'exercice qui s'élève à 111 136 742,06 € de la manière suivante :

- 3 995 045,10 € à la dotation de la réserve légale, pour porter le montant de la réserve légale à 10 % du capital social, soit 16 477 491,90 €.

- 107 141 696,96 € à la distribution d'un dividende,

ii. de procéder à la distribution d'une somme de 123 543 189,64 € prélevée :

- sur le compte « Réserves disponibles sur écart de réévaluation distribuables » qui sera ainsi ramené de 5 504 518,97 € à 0 € ;

- sur le compte « Prime d'émission », qui sera ainsi ramené de 1 928 131 816,06 € à 1 810 093 145,39 €.

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

L'assemblée générale autorise le Conseil d'Administration à prélever sur les comptes « Prime d'émission, de fusion, d'apport », les sommes nécessaires pour payer le dividende fixé ci-dessus aux actions provenant de l'exercice d'options de souscription qui serait effectué avant la date de mise en paiement du dividende.

L'assemblée générale décide que, conformément aux dispositions de l'article L.225-210 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 au comptes « Report à nouveau ».

Le dividende sera mis en paiement à compter du 16 mai 2011.

Sur la base d'un nombre d'actions au 14 janvier 2011, soit 54 924 973 actions et sous réserve de l'application éventuelle des dispositions de l'article 27 des statuts de la Société aux Actionnaires à Prélèvement, il sera ainsi distribué un dividende total de 230 684 886,60 €. La partie de ce dividende prélevée sur le résultat à hauteur de 107 141 696,96 € et sur le compte « Réserves disponibles sur écart de réévaluation distribuables » à hauteur de 5 504 518,97 € ouvre droit, le cas échéant, 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'ouvre pas droit à cet abattement dans les autres cas. Le solde du dividende prélevé à hauteur de 118 038 670,67 € sur le compte « prime

d'émission » est considéré comme un remboursement d'apport au sens des dispositions de l'article 112-1 du Code général des Impôts.

Le dividende exonéré d'impôt sur les sociétés en application de l'article 208 C du Code général des impôts s'élève à 110 283 359,52 €.

Le dividende exonéré d'impôt sur les sociétés en application de l'article 208-3° quater du Code général des impôts s'élève à 2 362 856,41 €.

Conformément à la loi, l'assemblée générale constate que les dividendes distribués au titre des trois exercices précédents ont été les suivants :

Exercice	Nature du dividende	Dividende versé par action	Montant du dividende soumis à l'abattement de 40%	Montant du dividende non soumis à l'abattement de 40%
2007	Exceptionnel	7,50 €	7,50 €	/
	Courant	5,30 €	5,30 €	/
2008	Courant	5,30 €	5,30 €	/
2009	Courant	5,10 €	1,99 €	3,11 €
	Exceptionnel	1,80 €	/	1,80 €

## Quatrième résolution

### Approbation des conventions visées à l'article L.225-38 du Code de commerce

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport spécial des Commissaires aux Comptes relatif aux conventions visées par l'article L. 225-38 du Code de commerce approuve ledit rapport et lesdites conventions conclues ou exécutées au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2010.

## Cinquième résolution

### Approbation d'un engagement visé à l'article L.225-90-1 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 et engagements visées par les articles L. 225-86 et L.225-90-1 du Code de commerce approuve ledit rapport et l'engagement conditionnel pris par la Société en cas de cessation de fonction de Monsieur Christophe Kullmann en sa qualité antérieure de Président du Directoire de la Société.

## Sixième résolution

### Approbation d'un engagement visé à l'article L.225-42-1 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 et engagements visées par les articles L. 225-38 et L.225-42-1 du Code de commerce approuve ledit rapport et l'engagement conditionnel pris par la Société en cas de cessation de fonction de Monsieur Christophe Kullmann, Directeur Général de la Société.

## Septième résolution

### Autorisation à donner au Conseil d'Administration en vue de l'achat par la Société de ses propres actions

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et conformément aux dispositions des articles L. 225-209 et suivants du Code de commerce :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à l'autorisation donnée par les assemblées générales mixtes des 28 mai 2010 et 31 janvier 2011 ;
- autorise le Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, dans le



respect des conditions définies aux articles 241-1 à 241-6 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers et du règlement européen n°2273/2003 du 22 décembre 2003 pris en application de la directive 2003/6/CE du 28 janvier 2008 et des pratiques de marché admises par l'Autorité des marchés financiers, à acheter ou à faire acheter, en une ou plusieurs fois, ses propres actions ; et

- décide que les achats d'actions de la Société visés au paragraphe ci-dessus pourront porter sur un nombre d'actions tel que le nombre d'actions que la Société achète pendant la durée du programme de rachat n'excède pas 10 % des actions composant le capital de la Société (à quelque moment que ce soit, ce pourcentage s'appliquant à un capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement à la présente assemblée), sous réserve du respect des dispositions de l'article 5-2° et 3° du Règlement européen n°2273/2003/CE. Il est précisé (i) qu'un montant maximum de 5 % des actions composant le capital de la Société pourra être affecté en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure en paiement ou en échange dans le cadre d'une opération de fusion, scission ou apport, et (ii) qu'en cas d'acquisition dans le cadre d'un contrat de liquidité, le nombre d'actions pris en compte pour le calcul de la limite de 10 % du montant du capital social mentionnée ci-dessus correspond au nombre d'actions achetées déduction faite du nombre d'actions revendues pendant la durée de la présente autorisation.

Le prix maximum d'achat par la Société de ses propres actions ne devra pas excéder cent euros (100 €) par action (hors frais d'acquisition). Il est précisé qu'en cas d'opérations sur le capital, notamment par incorporation de réserves et attribution gratuite d'actions, et/ou de division ou de regroupement des actions, ce prix sera ajusté par un coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre de titres composant le capital social avant l'opération et ce nombre après l'opération. À cet effet, l'assemblée générale décide de déléguer au Conseil d'Administration, en cas de modification du nominal de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres, le pouvoir d'ajuster les prix d'achat et de vente susvisés afin de tenir compte de l'incidence de ces opérations sur la valeur de l'action.

En conséquence, le montant maximum des fonds destinés au programme de rachat s'élève à cent cinquante millions d'euros (150 000 000 €), tel que calculé sur la base du capital social au 14 janvier 2011, ce montant maximum pouvant être ajusté pour tenir compte du montant du capital au jour de la présente assemblée générale.

Ces opérations d'achat, de cession, d'échange ou de transfert pourront être effectuées par tous moyens, c'est-à-dire sur le marché ou de gré à gré, y compris par acquisition ou cession de blocs, ou encore par le recours à des instruments financiers, notamment des instruments financiers dérivés négociés sur un marché réglementé ou de gré à gré, tels des options d'achat ou de vente ou de toutes combinaisons de celles-ci, ou par le recours à des bons et ce, dans les conditions autorisées par les autorités de marché compétentes et aux époques que le Conseil d'Administration de la Société appréciera. La part maximale du capital social acquise ou transférée sous forme de blocs de titres pourra atteindre la totalité du programme.

Ces opérations pourront intervenir à tout moment, dans le respect de la réglementation en vigueur, y compris en période d'offre publique, sous réserve des dispositions légales et réglementaires applicables en pareille matière.

Cette autorisation est destinée à permettre à la Société de poursuivre les objectifs suivants, dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables :

- attribuer les actions aux mandataires sociaux ou aux salariés de la Société et/ou des sociétés de son groupe dans les conditions et selon les modalités prévues par les dispositions légales et réglementaires applicables dans le cadre (i) de la participation aux fruits de l'expansion de l'entreprise, (ii) du régime des options de souscription ou d'achat d'actions prévu par les articles L. 225-177 et suivants du Code de commerce, (iii) du régime de l'attribution gratuite d'actions prévu par les articles L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce et (iv) de tout plan d'épargne salariale, ainsi que réaliser toutes opérations de couverture afférentes à ces opérations, dans les conditions prévues par les autorités de marché et aux époques que le Conseil d'Administration ou la personne agissant sur la délégation du Conseil d'Administration appréciera ;
- remettre les actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant droit, immédiatement ou à terme, par remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière à l'attribution d'actions de la Société, ainsi que réaliser toutes opérations de couverture en relation avec l'émission de telles valeurs mobilières, dans les conditions prévues par les autorités de marché et aux époques que le Conseil d'Administration ou la personne agissant sur la délégation du Conseil d'Administration appréciera ;
- conserver les actions et les remettre ultérieurement en paiement ou en échange dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe, fusion, scission ou apport, dans le respect des pratiques de marché admises par l'Autorité des marchés financiers ;

- annuler totalement ou partiellement les actions par voie de réduction du capital social (notamment en vue d'optimiser la gestion de la trésorerie, la rentabilité des fonds propres ou le résultat par action), sous réserve de l'adoption par la présente assemblée générale de la douzième résolution ci-dessous ;
- favoriser la liquidité des transactions et la régularité des cotations des titres de la Société ou éviter des décalages de cours non justifiés par la tendance du marché dans le cadre d'un contrat de liquidité conclu avec un prestataire de services d'investissement intervenant en toute indépendance, dans les conditions et selon les modalités fixées par la réglementation et les pratiques de marché reconnues et conformes à une charte de déontologie reconnue par l'Autorité des marchés financiers ;
- et également en vue de toute autre pratique qui viendrait à être reconnue par la loi ou l'Autorité des marchés financiers ou tout autre objectif qui permettrait de bénéficier de la présomption de légitimité irréfragable tel que prévu par la directive 2003/6/CE.

La présente autorisation est donnée pour une période de dix-huit (18) mois à compter de la présente assemblée générale.

L'assemblée générale confère tous pouvoirs au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires applicables, à l'effet de mettre en œuvre la présente autorisation, et notamment :

- passer tous ordres en bourse ou hors marché ;
- conclure tous accords en vue notamment de la tenue des registres d'achats et de ventes d'actions ;
- établir tous documents notamment d'information ;
- affecter ou réaffecter les actions acquises aux différents objectifs poursuivis, dans les conditions légales et réglementaires applicables ;
- effectuer toutes déclarations et formalités auprès de l'Autorité des marchés financiers et de tout autre organisme et, d'une manière générale, faire tout ce qui est nécessaire.

L'assemblée générale prend acte que dans l'hypothèse où le Conseil d'Administration viendrait à utiliser la présente autorisation, le Conseil d'Administration en rendra compte dans le rapport prévu à l'article L. 225-100 du Code de commerce, conformément à l'article L. 225-211 du Code de commerce.

## À TITRE EXTRAORDINAIRE

### Huitième résolution

#### Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'augmenter le capital social par incorporation de réserves, bénéfices, ou primes

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et conformément aux dispositions des articles L. 225-129, L. 225-129-2 et L. 225-130 du Code de commerce :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par les assemblées générales mixtes des 28 mai 2010 et 31 janvier 2011 ;
- délègue au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, la compétence pour décider l'augmentation du capital de la Société, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la présente assemblée générale, 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 attribuées gratuitement ou par élévation de la valeur nominale des actions de la Société ou par la combinaison de ces deux modalités ; et
- 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 applicables. Il est précisé que ce montant est fixé de façon autonome et distincte des plafonds d'augmentations de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les neuvième et dixième résolutions.

Le Conseil d'Administration aura la faculté de décider que les droits formant rompus ne seront ni négociables ni cessibles et les actions correspondantes seront vendues ; les sommes provenant de la vente seront allouées aux titulaires des droits conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables.

L'assemblée générale confère tous pouvoirs au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les

conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, pour mettre en œuvre la présente délégation, notamment à l'effet de :

- déterminer les modalités et conditions des opérations autorisées ci-dessus et notamment déterminer à cet égard le montant et la nature des sommes à incorporer au capital, ainsi que le ou les postes des capitaux propres sur lesquels elles seront prélevées ;
- fixer le nombre d'actions nouvelles à émettre ou le nouveau montant de la valeur nominale des actions existantes composant le capital social de la Société ;
- arrêter la date, même rétroactive, à compter de laquelle les actions nouvelles porteront jouissance ou celle à laquelle l'élévation de la valeur nominale des actions existantes portera effet ;
- prendre toutes mesures nécessaires destinées à protéger les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi que, le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement ;
- procéder, le cas échéant, à toute imputation sur la ou les primes d'émission et notamment celle des frais entraînés par la réalisation des émissions, prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation ;
- accomplir tous actes et formalités à l'effet de rendre définitive la ou les augmentations de capital qui pourront être réalisées en vertu de la présente délégation ainsi que de procéder à la modification corrélative des statuts ; et
- prendre toutes les dispositions utiles et conclure tous accords afin d'assurer la bonne fin de la ou des opérations envisagées, et d'une manière générale, faire tout ce qui sera nécessaire.

## Neuvième résolution

### **Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires**

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes, et conformément aux dispositions des articles L. 225-129,

L. 225-129-2 et L. 228-91 et suivants du Code de commerce :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par les assemblées générales mixtes des 28 mai 2010 et 31 janvier 2011 ;
- délègue au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, la compétence pour décider, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la présente assemblée générale, tant en France qu'à l'étranger, l'émission, en euro ou en monnaie étrangère, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions de la Société et/ou de valeurs mobilières (y compris des bons de souscription d'actions nouvelles), donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme au capital de la Société, émises à titre gratuit ou onéreux. Il est précisé que la présente délégation pourra permettre l'émission de valeurs mobilières dans les conditions prévues par l'article L. 228-93 du Code de commerce ;
- décide que le montant nominal maximal des augmentations du capital social de la Société susceptibles d'être réalisées, immédiatement et/ou à terme, en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder un montant total de cinquante millions d'euros (50 000 000 €), montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles applicables. Il est précisé que ce montant est fixé de façon autonome et distincte des plafonds d'augmentations de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les huitième et dixième résolutions.
- décide en outre que le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la Société immédiatement et/ou à terme, susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder un montant total de sept cent cinquante millions d'euros (750 000 000 €) ou la contre-valeur de ce montant, à la date de la décision d'émission, en cas d'émission en monnaie étrangère ou en unité de compte fixée par référence à plusieurs monnaies. Il est précisé que le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la Société immédiatement et/ou à terme, susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation et de la dixième résolution, ne pourra excéder le montant total de sept cent cinquante millions d'euros (750 000 000 €), plafond global de l'ensemble des titres de créances.

La souscription des actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation avec des créances sur la Société.

Les actionnaires ont, proportionnellement au montant de leurs actions, un droit préférentiel de souscription aux actions et valeurs mobilières émises en vertu de la présente résolution. Le Conseil d'Administration pourra instituer au profit des actionnaires un droit de souscription à titre réductible aux actions ou aux valeurs mobilières émises, qui s'exercera proportionnellement à leurs droits de souscription et dans la limite de leurs demandes.

Par conséquent, si les souscriptions à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible, n'ont pas absorbé la totalité d'une émission d'actions ou de valeurs mobilières telles que définies ci-dessus, le Conseil d'Administration pourra utiliser, dans l'ordre qu'il estimera opportun, tout ou partie des facultés ci-après :

- limiter l'émission au montant des souscriptions sous la condition que celle-ci atteigne les trois-quarts au moins de l'émission décidée ;
- répartir librement tout ou partie des titres non souscrits à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible ; et
- offrir au public tout ou partie des titres non souscrits, sur le marché français et/ou international et/ou à l'étranger.

L'assemblée générale prend acte que, le cas échéant, la présente délégation emporte de plein droit, au profit des porteurs de valeurs mobilières susceptibles d'être émises et donnant accès au capital de la Société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auquel ces valeurs mobilières donnent droit.

L'assemblée générale décide que les émissions de bons de souscription d'actions de la Société pourront être réalisées par offre de souscription, mais également par attribution gratuite aux propriétaires d'actions anciennes et, qu'en cas d'attribution gratuite de bons de souscription d'actions, le Conseil d'Administration aura la faculté de décider que les droits d'attribution formant rompus ne seront pas négociables et que les titres correspondants seront vendus.

L'assemblée générale confère tous pouvoirs au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, pour mettre en œuvre la présente délégation, notamment à l'effet de :

- déterminer les dates, les prix et les autres modalités des émissions ainsi que la forme et les caractéristiques des valeurs mobilières à créer ;

- fixer les montants à émettre et fixer la date de jouissance, avec ou sans effet rétroactif, des titres à émettre ;
- déterminer le mode de libération des actions ou autres titres émis et, le cas échéant, les conditions de leur rachat ou échange ;
- suspendre le cas échéant l'exercice des droits d'attribution d'actions attachés aux valeurs mobilières à émettre pendant un délai qui ne pourra excéder trois (3) mois ;
- fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres ajustements ;
- procéder, le cas échéant, à toute imputation sur la ou les primes d'émission et notamment celle des frais entraînés par la réalisation des émissions, prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation ;
- faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission aux négociations sur un marché réglementé en France ou à l'étranger des droits, actions ou valeurs mobilières émises, et constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation et assurer le service financier des titres concernés et l'exercice des droits attachés ;
- décider, en cas d'émission de valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la Société et dans les conditions fixées par la loi, de leur caractère subordonné ou non, fixer leur taux d'intérêt et leur durée, leur durée, le cas échéant, indéterminée, le prix de remboursement fixe ou variable avec ou sans prime, les modalités d'amortissement en fonction des conditions du marché et les conditions dans lesquelles ces titres donneront droit à des actions de la Société et leurs autres modalités d'émission (y compris le fait de leur conférer des garanties ou des sûretés) et d'amortissement ; et
- prendre généralement toutes les dispositions utiles, conclure tous accords, requérir toutes autorisations, effectuer toutes formalités et faire le nécessaire pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées ou y surseoir, et notamment constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation, modifier corrélativement les statuts de la Société.

## Dixième résolution

### **Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre, par voie d'offres au public, des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires**

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes qui précèdent, et conformément aux articles L. 225-129, L. 225-129-2, L. 225-135 et L. 225-136, et L. 228-91 et suivants du Code de commerce :

- délègue au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, la compétence pour décider, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la présente assemblée générale, l'émission, par offre au public, en France ou à l'étranger, en euro ou en monnaie étrangère, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, de valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès par tous moyens à terme, au capital de la Société par souscription, conversion, échange, remboursement, présentation d'un bon ou de toute autre manière. Il est précisé que la présente délégation de compétence pourra permettre l'émission de valeurs mobilières dans les conditions prévues par l'article L. 228-93 du Code de commerce ;
- décide que le montant nominal de l'ensemble des titres de créance émis en vertu de la présente délégation et de la neuvième résolution, ne pourra excéder un montant total de sept cent cinquante millions d'euros (750 000 000 €) plafond global de l'ensemble des titres de créances prévu à la présente et à la neuvième résolution, ou la contre-valeur de ce montant, à la date de la décision d'émission, en cas d'émission en monnaie étrangère ou en unité de compte fixée par référence à plusieurs monnaies. Ce montant est indépendant du montant des titres de créances dont l'émission serait décidée ou autorisée par le Conseil d'Administration conformément à l'article L. 228-40 du Code de commerce ;
- décide que le montant nominal maximum des augmentations de capital de la Société susceptibles d'être réalisées à terme, en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder vingt cinq millions d'euros (25 000 000 €), montant nominal maximal de l'ensemble des augmentations de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription. À ce plafond s'ajoutera, le cas échéant, le montant supplémentaire du nominal des actions ou autres titres de capital à émettre pour préserver,

conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables et aux éventuelles stipulations contractuelles applicables prévoyant d'autres cas d'ajustements, les droits des porteurs de valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital. Il est précisé que ce montant est fixé de façon autonome et distincte des plafonds d'augmentations de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les huitième et neuvième résolutions.

Les émissions en vertu de la présente délégation seront réalisées par voie d'offres au public.

Sont expressément exclues de la présente délégation de compétence les émissions de valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions de préférence.

La souscription de valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation avec des créances sur la Société.

L'assemblée générale décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital émises en vertu de la présente délégation. Toutefois, le Conseil d'Administration, en application de l'article L. 225-135, 2<sup>ème</sup> alinéa, du Code de commerce, aura la faculté de conférer aux actionnaires, pendant un délai et selon les modalités qu'il fixera en conformité avec les dispositions légales et réglementaires applicables et pour tout ou partie d'une émission effectuée, un délai de priorité de souscription ne donnant pas lieu à la création de droits négociables et qui devra s'exercer proportionnellement à la quotité du capital possédée par chaque actionnaire et pourra être éventuellement complété par une souscription à titre réductible. Il est précisé que les titres non souscrits ainsi feront l'objet d'un placement public sur le marché français et/ou international et/ou à l'étranger.

Par conséquent, si les souscriptions à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible, n'ont pas absorbé la totalité d'une émission de valeurs mobilières telles que définies ci-dessus, le Conseil d'Administration pourra utiliser, dans l'ordre qu'il estimera opportun, tout ou partie des facultés ci-après :

- limiter l'émission au montant des souscriptions sous la condition que celle-ci atteigne les trois-quarts au moins de l'émission décidée ;
- offrir au public tout ou partie des titres non souscrits, sur le marché français et/ou international.

Conformément à l'article L. 225-136 du Code de commerce, l'assemblée générale décide que le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès au

capital susceptibles d'être émises en application de la présente délégation sera tel que la somme perçue immédiatement par la Société, majorée le cas échéant de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par elle, devra être pour chaque action émise en conséquence de l'émission de ces autres valeurs mobilières, au moins égale au prix minimum prévu par les dispositions législatives et réglementaires applicables au moment où il sera fait usage de la présente délégation.

L'assemblée générale prend acte que la présente délégation emporte renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions ou autres titres de capital de la Société auxquelles les valeurs mobilières représentatives de créances qui seraient émises sur le fondement de la présente délégation, pourront donner droit.

L'assemblée générale confère tous pouvoirs au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, pour mettre en œuvre la présente délégation, notamment à l'effet de :

- déterminer les dates et modalités des émissions ainsi que les caractéristiques des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital ;
- déterminer le nombre de valeurs mobilières représentatives de créances à émettre, ainsi que leurs termes et conditions, et notamment leur prix d'émission et, le cas échéant, le montant de la prime ;
- déterminer le mode de libération des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital ;
- déterminer la date d'entrée en jouissance, avec ou sans effet rétroactif, des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital à émettre et, le cas échéant, les conditions de leur rachat ou échange ;
- suspendre, le cas échéant, l'exercice des droits attachés aux valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital pendant un délai maximum de trois (3) mois dans les limites prévues par les dispositions légales et réglementaires applicables ;
- fixer les modalités selon lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des porteurs de valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital, conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles applicables prévoyant d'autres ajustements ;
- décider dans les conditions fixées par la loi, du caractère subordonné ou non des valeurs mobilières

représentatives de créances donnant accès au capital, dans l'affirmative, déterminer leur rang de subordination, fixer leur taux d'intérêt et leur devise, leur durée, le 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 ;

- procéder, le cas échéant, à toute imputation sur la ou les primes d'émission et notamment celle des frais entraînés par la réalisation des émissions, prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation ;
- faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission aux négociations sur un marché réglementé en France ou à l'étranger des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital émises, et constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation et assurer le service financier des titres concernés et l'exercice des droits attachés ; et
- prendre généralement toutes les dispositions utiles, conclure tous accords, requérir toutes autorisations, effectuer toutes formalités et faire le nécessaire pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées ou y surseoir, et notamment constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation, modifier corrélativement les statuts de la Société.

## Onzième résolution

### **Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à des augmentations de capital réservées aux salariés de la Société et aux sociétés du groupe Foncière des Régions adhérant à un plan d'épargne Groupe**

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes, afin de permettre la réalisation d'augmentations de capital réservées aux salariés adhérents à un plan d'épargne d'entreprise à un niveau qui demeure en adéquation avec le montant du capital social, et conformément aux dispositions des articles L. 225-129-2, L. 225-129-6, L. 225-138 et suivants du Code de commerce et L. 3331-1 et suivants du Code du travail :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par les assemblées générales mixtes du 28 mai 2010 et du 31 janvier 2011 ;

- délègue au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, la compétence pour décider, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la présente assemblée générale, l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, dans la limite d'un montant nominal maximal de cinq cent mille euros (500 000 €) réservées aux adhérents à un plan d'épargne de la Société et des sociétés et groupements d'intérêt économique liés à la Société dans les conditions de l'article L. 225-180 du Code de commerce et de l'article L.3344-1 du Code du travail. Il est toutefois précisé que ce montant est fixé de façon autonome et distincte des plafonds d'augmentations de capital résultant des émissions d'actions ou de valeurs mobilières autorisées par les septième à dixième résolutions ;
- décide de supprimer, en faveur desdits adhérents, le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions ou aux valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société émises en application de la présente autorisation ;
- décide, conformément aux dispositions des articles L. 3332-18 et L. 3332-24 du Code du travail, que la décote offerte ne pourra excéder 20 % de la moyenne des derniers cours cotés de l'action de la Société lors des vingt jours de négociation précédant le jour de la décision fixant la date d'ouverture des souscriptions, et 30 % de la même moyenne lorsque la durée d'indisponibilité prévue par le plan est supérieure ou égale à dix ans ; toutefois, l'assemblée générale autorise expressément le Conseil d'Administration à supprimer ou réduire la décote susmentionnée, s'il le juge opportun, afin de tenir compte, inter alia, des régimes juridiques, comptables, fiscaux et sociaux applicables localement. Le Conseil d'Administration pourra également substituer tout ou partie de la décote par l'attribution d'actions ou d'autres titres en application des dispositions ci-dessous ; et
- décide que le Conseil d'Administration pourra prévoir l'attribution, à titre gratuit, d'actions ou d'autres titres donnant accès au capital de la Société, étant entendu que l'avantage total résultant de cette attribution au titre de l'abondement, ou le cas échéant, de la décote sur le prix de souscription ne pourra pas excéder les limites légales ou réglementaires et que les actionnaires renoncent à tout droit aux actions ou autres titres donnant accès au capital qui serait émis en vertu de la présente résolution.

L'assemblée générale confère tous pouvoirs au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, pour mettre en œuvre la présente délégation, notamment à l'effet de :

- arrêter, dans les limites ci-dessus, les caractéristiques, montant et modalités de toute émission ;
- déterminer que les émissions ou les attributions pourront avoir lieu directement au profit des bénéficiaires ou par l'intermédiaire d'organismes collectifs ;
- procéder aux augmentations de capital résultant de la présente autorisation, dans la limite du plafond déterminé ci-dessus ;
- fixer le prix de souscription des actions de numéraire conformément aux dispositions légales ;
- prévoir en tant que de besoin la mise en place d'un plan d'épargne Groupe ou la modification de plans existants ;
- arrêter la liste des sociétés dont les salariés seront bénéficiaires des émissions réalisées en vertu de la présente délégation, fixer le délai de libération des actions, ainsi que, le cas échéant, l'ancienneté des salariés exigée pour participer à l'opération, le tout dans les limites légales ;
- procéder à tous ajustements afin de prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société, notamment en cas de modification du 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.

## Douzième résolution

### **Autorisation au Conseil d'Administration à l'effet de réduire le capital social de la Société par voie d'annulation d'actions**

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes et conformément aux dispositions de l'article L. 225-209 du Code de commerce :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par les assemblées générales mixtes du 28 mai 2010 et du 31 janvier 2011 ;

- autorise le Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, à annuler en une ou plusieurs fois aux époques qu'il appréciera, pour une durée de dix-huit (18) mois à compter de la présente assemblée générale, les actions acquises par la Société au titre de la mise en œuvre de l'autorisation donnée à la septième résolution ou toute résolution ayant le même objet et la même base légale, dans la limite de 10 % du capital social de la Société par période de vingt-quatre (24) mois, et réduire corrélativement le capital social, étant rappelé que ce pourcentage s'applique à un capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement à la présente assemblée ; et
- autorise le Conseil d'Administration à imputer la différence entre la valeur de rachat des actions annulées et leur valeur nominale sur le poste « Primes d'émission » ou sur tout poste de réserves disponibles, y compris la réserve légale, celle-ci dans la limite de 10 % de la réduction de capital réalisée.

L'assemblée générale confère tous pouvoirs au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, pour procéder à cette ou ces opérations d'annulations d'actions et de réductions de capital, notamment arrêter le montant définitif de la réduction de capital, en fixer les modalités et en constater la réalisation et procéder à la modification corrélative des statuts de la Société, effectuer toutes formalités, toutes démarches et déclarations auprès de tous organismes et, d'une manière générale, faire tout ce qui est nécessaire.

## Treizième résolution

### **Autorisation au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à des attributions gratuites d'actions existantes ou à émettre au profit des salariés et/ou mandataires sociaux de la Société et des sociétés qui lui sont liées**

L'assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes, statuant dans le cadre des dispositions des articles L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce décide :

- (i) de mettre fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par les assemblées générales mixtes du 16 mai 2008 et du 31 janvier 2011 ;
- (ii) d'autoriser le Conseil d'Administration à procéder, en une ou plusieurs fois, à l'attribution gratuite d'actions ordinaires existantes ou à émettre de la

Société au profit des membres du personnel salarié (ou certaines catégories d'entre eux) et/ou des mandataires sociaux éligibles (ou certains d'entre eux) tant de la Société Foncière des Régions que des sociétés et groupements d'intérêt économique qui lui sont liés au sens des dispositions de l'article L. 225-197-2 du Code de commerce ;

- (iii) que le nombre total des actions attribuées gratuitement en vertu de la présente autorisation de compétence, ne pourra représenter plus de 0.5 % du capital social de la Société au jour de la décision de leur attribution par le Conseil d'Administration ;
- (iv) que l'attribution des dites actions à leurs bénéficiaires sera définitive au terme d'une période d'acquisition minimale de deux (2) ans. Le Conseil d'Administration pourra décider que pour toute ou partie des actions attribuées, l'attribution des actions pourra ne devenir définitive qu'au terme d'une période d'acquisition d'au moins quatre (4) ans. En cas d'invalidité du bénéficiaire correspondant au classement prévu par les dispositions légales applicables, l'attribution définitive des actions pourra avoir lieu avant le terme de la période d'acquisition. Dans une telle hypothèse, les actions seront en outre immédiatement cessibles à compter de leur livraison.
- (v) que la durée minimale de conservation des actions par les bénéficiaires est fixée à deux (2) ans à compter de l'attribution définitive des dites actions, à l'exception des actions dont la période d'acquisition fixée par le Conseil d'Administration sera d'une durée d'au moins quatre (4) ans pour lesquelles l'obligation de conservation est supprimée.
- (vi) que toute attribution gratuite d'actions au profit des mandataires sociaux pourra être soumise en totalité à l'atteinte d'une ou plusieurs conditions de performances fixées par le Conseil d'Administration.

L'assemblée générale prend acte que la présente décision emporte, dans les conditions prévues par les dispositions législatives en vigueur, renonciation de plein droit des actionnaires, au profit des attributaires d'actions gratuites, (i) à leur droit préférentiel de souscription aux actions susceptibles d'être émises et attribuées gratuitement en application de la présente résolution, et (ii) à la partie des bénéfices, réserves et primes d'émission qui, le cas échéant, serait incorporée au capital pour l'émission d'actions nouvelles.

Les actions existantes pouvant être attribuées au titre de la présente résolution devront être acquises par la Société, soit dans le cadre de l'article L. 225-208 du Code de commerce, soit, le cas échéant, dans le cadre du programme de rachat d'action autorisé par la septième



résolution de la présente assemblée au titre de l'article L. 225-209 du Code de commerce ou de tout programme de rachat d'actions applicable antérieurement ou postérieurement.

L'assemblée générale fixe à trente-huit (38) mois, à compter de la date de la présente assemblée générale, la durée de validité de la présente autorisation.

L'assemblée générale délègue tous pouvoirs au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi et les règlements, à l'effet de :

- (i) fixer les conditions et, le cas échéant, les critères d'attribution des actions ordinaires ;
- (ii) fixer, dans les conditions et limites légales, les dates auxquelles il sera procédé aux attributions gratuites ;
- (iii) décider la date de jouissance, même rétroactive des actions ordinaires nouvellement émises ;
- (iv) déterminer l'identité des bénéficiaires, le nombre d'actions ordinaires attribuées à chacun d'eux, les modalités d'attribution des actions ordinaires, et en particulier les périodes d'acquisition et les périodes de conservation des actions ordinaires ainsi gratuitement attribuées, étant précisé que s'agissant des actions octroyées gratuitement aux mandataires sociaux, le Conseil d'Administration doit, soit (a) décider que les actions octroyées gratuitement ne pourront être cédées par les intéressés avant la cessation de leurs fonctions, soit (b) fixer la quantité d'actions octroyées gratuitement qu'ils sont tenus de conserver au nominatif jusqu'à la cessation de leurs fonctions ;
- (v) déterminer si les actions attribuées gratuitement sont des actions à émettre ou existantes ;
- (vi) accomplir ou faire accomplir tous actes et formalités pour procéder aux rachats d'actions existantes. En cas d'émission d'actions nouvelles, procéder aux augmentations de capital par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes d'émission résultant de la présente autorisation, déterminer la nature et les montants de sommes nécessaires à la libération des dites actions, constater la réalisation des augmentations de capital de la Société résultant des attributions gratuites d'actions ordinaires à émettre par la Société et procéder aux modifications corrélatives des statuts ;
- (vii) décider, s'il l'estime nécessaire, les conditions dans lesquelles le nombre des actions ordinaires attribuées sera ajusté à l'effet de préserver les droits des bénéficiaires, en fonction des éventuelles opérations portant sur le capital de la Société, étant précisé que les actions attribuées en application de

ces ajustements seront réputées attribuées le même jour que les actions initialement attribuées ; et

- (viii) plus généralement conclure tous accords, établir tous documents, effectuer toutes formalités et toutes déclarations auprès de tous organismes et faire tout ce qui serait autrement nécessaire.

Le Conseil d'Administration informera chaque année l'assemblée générale des attributions réalisées dans le cadre de la présente résolution conformément à l'article L. 225-197-4 du Code de commerce.

## Quatorzième résolution

### Examen et approbation du projet de traité de fusion par voie d'absorption de la société Akama par Foncière des Régions – Détermination du résultat de fusion

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du projet de traité de fusion :

- prend acte de l'ensemble des termes et conditions du projet de traité de fusion entre Foncière des Régions (ci-après « la Société »), en qualité de société absorbante, et la société Akama, société à responsabilité limitée au capital de 790 700 euros, ayant son siège social 30 avenue Kleber, 75116 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 442 317 301, en qualité de société absorbée, relatif à l'apport par voie de fusion absorption de l'intégralité de l'actif de la société Akama à charge pour la Société d'assumer la totalité de son passif selon les conditions et modalités définies par le projet de traité de fusion ;
- prend acte que les conditions suspensives prévues par le projet de traité de fusion ont été intégralement réalisées ;
- prend acte que la fusion envisagée est réalisée sur la base des comptes approuvés de la société Akama au 31 mars 2011 et de la Société au 31 décembre 2010 ;
- prend acte qu'aux termes du projet de traité de fusion, l'actif net apporté par la société Akama ressort à un montant de 25 391 149,66 euros ;
- prend acte que la fusion envisagée prend effet rétroactivement au 1er avril 2011 et qu'en conséquence les opérations réalisées par la société Akama à compter de cette date jusqu'à la date de réalisation définitive de la fusion, sont considérées de plein droit comme étant faites pour le compte de la Société ;

- accepte et approuve, dans toutes ses stipulations, ce projet de traité de fusion ainsi que la fusion qu'il prévoit ;
- prend acte que la Société étant propriétaire de la totalité des parts sociales composant le capital de la société Akama depuis la date du dépôt au greffe du tribunal de commerce de Paris et du tribunal d'instance de Metz du projet de traité de fusion, il n'y a pas lieu d'augmenter le capital de la Société en rémunération de l'apport effectué par voie de fusion, ni de ce fait, de procéder à l'application d'un quelconque rapport d'échange de parts sociales de la société Akama contre des actions nouvelles de la Société ; et
- prend acte que la différence négative entre le montant de l'actif net comptable apporté au titre de la fusion et la valeur nette comptable des parts sociales de la société Akama détenues par la Société, soit 37 901 865,38 euros, constitue un mali de fusion.

En application de la réglementation comptable applicable au traitement comptable des fusions et opérations assimilées, un mali technique de 28 994 901,98 euros sera inscrit en immobilisations incorporelles à l'actif du bilan de la Société dans un sous-compte intitulé « Mali de fusion » du compte « Fonds commercial ».

## Quinzième résolution

### **Constatation de la réalisation définitive de la fusion-absorption de la société Akama par Foncière des Régions et dissolution sans liquidation de la société Akama**

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, constate la réalisation définitive de la fusion-absorption et de ce fait la dissolution de plein droit de la société Akama, à l'issue de la présente assemblée, sans liquidation.

## Seizième résolution

### **Examen et approbation du projet de traité de fusion par voie d'absorption de la société SNC Caudron par Foncière des Régions – Détermination du résultat de fusion**

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du projet de traité de fusion :

- prend acte de l'ensemble des termes et conditions du projet de traité de fusion entre Foncière des Régions

(ci-après « la Société »), en qualité de société absorbante, et la société SNC Caudron, société en nom collectif au capital de 40 009 euros, ayant son siège social 30 avenue Kleber – 75116 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 440 221 083, en qualité de société absorbée, relatif à l'apport par voie de fusion absorption de l'intégralité de l'actif de la société SNC Caudron à charge pour la Société d'assumer la totalité de son passif selon les conditions et modalités définies par le projet de traité de fusion ;

- prend acte que les conditions suspensives prévues par le projet de traité de fusion ont été intégralement réalisées ;
- prend acte que la fusion envisagée est réalisée sur la base des comptes approuvés de la société SNC Caudron au 31 mars 2011 et de la Société au 31 décembre 2010 ;
- prend acte qu'aux termes du projet de traité de fusion, l'actif net apporté par la société SNC Caudron ressort à un montant de 18 535 209,99 euros ;
- prend acte que la fusion envisagée prend effet rétroactivement au 1er avril 2011 et qu'en conséquence les opérations réalisées par la société SNC Caudron à compter de cette date jusqu'à la date de réalisation définitive de la fusion, sont considérées de plein droit comme étant faites pour le compte de la Société ;
- accepte et approuve, dans toutes ses stipulations, ce projet de traité de fusion ainsi que la fusion qu'il prévoit ;
- prend acte que la Société étant propriétaire de la totalité des parts sociales composant le capital de la société SNC Caudron, il n'y a pas lieu d'augmenter le capital de la Société en rémunération de l'apport effectué par voie de fusion, ni de ce fait, de procéder à l'application d'un quelconque rapport d'échange de parts sociales de la société SNC Caudron contre des actions nouvelles de la Société ; et
- prend acte que la différence positive entre le montant de l'actif net comptable apporté au titre de la fusion et la valeur nette comptable des parts sociales de la société SNC Caudron détenues par la Société (incluant le mali technique y afférent), soit 7 266 416,42 euros, constitue un boni de fusion.

## Dix-septième résolution

### Constatation de la réalisation définitive de la fusion-absorption de la société SNC Caudron par Foncière des Régions et dissolution sans liquidation de la société SNC Caudron

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, constate la réalisation définitive de la fusion-absorption et de ce fait la dissolution de plein droit de la société SNC Caudron, à l'issue de la présente assemblée, sans liquidation.

## Dix-huitième résolution

### Examen et approbation du projet de traité de fusion par voie d'absorption de la société SNC Cortone par Foncière des Régions – Détermination du résultat de fusion

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration :

- prend acte de l'ensemble des termes et conditions du projet de traité de fusion entre Foncière des Régions (ci-après « la Société »), en qualité de société absorbante, et la société SNC Cortone, société en nom collectif au capital de 40 000 euros, ayant son siège social 30 avenue Kleber – 75116 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 440 222 800, en qualité de société absorbée, relatif à l'apport par voie de fusion absorption de l'intégralité de l'actif de la société SNC Cortone à charge pour la Société d'assumer la totalité de son passif selon les conditions et modalités définies par le projet de traité de fusion ;
- prend acte que les conditions suspensives prévues par le projet de traité de fusion ont été intégralement réalisées ;
- prend acte que la fusion envisagée est réalisée sur la base des comptes approuvés de la société SNC Cortone au 31 mars 2011 et de la Société au 31 décembre 2010 ;
- prend acte qu'aux termes du projet de traité de fusion, l'actif net apporté par la société SNC Cortone ressort à un montant de 20 775 818,17 euros ;
- prend acte que la fusion envisagée prend effet rétroactivement au 1er avril 2011 et qu'en conséquence les opérations réalisées par la société SNC Cortone à compter de cette date jusqu'à la date de réalisation définitive de la fusion, sont considérées

de plein droit comme étant faites pour le compte de la Société ;

- accepte et approuve, dans toutes ses stipulations, ce projet de traité de fusion ainsi que la fusion qu'il prévoit ;
- prend acte que la Société étant propriétaire de la totalité des parts sociales composant le capital de la société SNC Cortone, il n'y a pas lieu d'augmenter le capital de la Société en rémunération de l'apport effectué par voie de fusion de la société SNC Cortone, ni de ce fait, de procéder à l'application d'un quelconque rapport d'échange de parts sociales de la société SNC Cortone contre des nouvelles actions de la Société ; et
- prend acte que la différence positive entre le montant de l'actif net comptable apporté au titre de la fusion et la valeur nette comptable des parts sociales de la société SNC Cortone détenues par la Société (incluant le mali technique y afférent), soit 8 786 328,77 euros, constitue un boni de fusion.

## Dix-neuvième résolution

### Constatation de la réalisation définitive de la fusion-absorption de la société SNC Cortone par Foncière des Régions et dissolution sans liquidation de la société SNC Cortone

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, constate la réalisation définitive de la fusion-absorption et de ce fait la dissolution de plein droit de la société SNC Cortone, à l'issue de la présente assemblée, sans liquidation.

## Vingtième résolution

### Pouvoirs au Directeur Général au titre des fusions-absorptions des sociétés Akama, SNC Caudron et SNC Cortone par Foncière des Régions

L'assemblée générale, en conséquence des 14<sup>ème</sup> à 19<sup>ème</sup> résolutions, en tant que de besoin, donne tous pouvoirs au Directeur Général, avec faculté de subdélégation l'effet de :

- réitérer, si besoin est et sous toutes formes, les apports à titre de fusion effectués par les sociétés Akama, SNC Caudron et SNC Cortone à la Société Foncière des Régions, établir tous actes confirmatifs, complémentaires ou rectificatifs qui pourraient être nécessaires, accomplir toutes formalités utiles pour faciliter la transmission des éléments apportés par

les sociétés Akama, SNC Caudron et SNC Cortone dans le cadre de leur fusion-absorption à Foncière des Régions ;

- remplir toutes formalités, faire toutes déclarations ainsi que toutes significations et notifications ;
- aux effets ci-dessus, signer toutes pièces, tous actes et documents, élire domicile, substituer et plus généralement faire tout ce qui sera nécessaire.

## Vingt et Unième résolution

### Pouvoirs pour formalités

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises par la loi, confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal aux fins d'accomplir toutes les formalités légales ou administratives et faire tous dépôts et publicité prévus par la législation en vigueur.

## 3.9 RAPPORTS SPÉCIAUX DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES PROJETS DE RÉSOLUTIONS

### 3.9.1 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'ÉMISSION D' ACTIONS ORDINAIRES ET/OU DE VALEURS MOBILIÈRES DONNANT ACCÈS AU CAPITAL SOCIAL AVEC MAINTIEN OU SUPPRESSION DU DROIT PRÉFÉRENTIEL DE SOUSCRIPTION (9ÈME ET 10ÈME RÉSOLUTIONS)

Aux actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue par le Code de commerce et notamment les articles L.225-135, L.225-136 et L.228-92, nous vous présentons notre rapport sur les propositions de délégation au Conseil d'administration de différentes émissions d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, avec suppression ou non du droit préférentiel de souscription, opérations sur lesquelles vous êtes appelés à vous prononcer.

Votre Conseil d'administration vous propose, sur la base de son rapport de lui déléguer, avec faculté de subdélégation, pour une durée de 26 mois, la compétence pour décider des opérations suivantes et fixer les conditions définitives de ces émissions et vous propose, le cas échéant, de supprimer votre droit préférentiel de souscription :

- émission, en une ou plusieurs fois, d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société ou, conformément à l'article L. 228-93 du Code de commerce, de toute société qui possède directement ou indirectement plus de la moitié de son capital ou dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital, avec maintien du droit préférentiel de souscription (neuvième résolution) ;
- émission, en une ou plusieurs fois, de valeurs mobilières représentatives de titres de créances donnant accès au capital de la société ou, conformément à l'article L. 228-93 du Code de commerce, de toute société qui possède directement ou indirectement plus de la moitié de son capital ou dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital, avec suppression du droit préférentiel de souscription par voie d'offre au public (dixième résolution) ;

Le montant nominal maximum global des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement et/ou à terme ne pourra excéder un montant de 50 000 000 € au titre de la neuvième résolution et 25 000 000 € au titre de la dixième résolution.

Le montant nominal maximum global des titres de créances donnant accès au capital susceptibles d'être émis ne pourra excéder un montant total de 750 000 000 € pour les neuvième et dixième résolutions.

Il appartient à votre Conseil d'administration d'établir un rapport conformément aux articles R. 225-113, R. 225-114 et R. 225-117 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 sur certaines autres informations concernant ces opérations, données dans ce rapport.

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 le contenu du rapport du Conseil d'administration relatif à ces opérations et les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre.

Sous réserve de l'examen ultérieur des conditions des émissions qui seraient décidées, le rapport du Conseil d'administration appelle de notre part l'observation suivante : ce rapport ne précisant pas les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre dans le cadre de la mise en œuvre des neuvième et dixième résolutions, nous ne pouvons donner notre avis sur le choix des éléments de calcul du prix d'émission.

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 émissions seront réalisées et, par voie de conséquence, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription qui vous est faite dans la dixième résolution.

Conformément à l'article R.225-116 du Code de commerce, nous établirons un rapport complémentaire, le cas échéant, lors de l'usage de ces autorisations par votre Conseil d'administration en cas d'émissions d'actions ordinaires avec suppression du droit préférentiel de souscription et d'émissions de valeurs mobilières donnant accès au capital.

**Fait à Paris et Courbevoie, le 29 mars 2011**

Les commissaires aux comptes

**MAZARS**

Denis Grison

Odile Coulaud

**CONSEIL AUDIT & SYNTHÈSE**

MEMBRE DU RÉSEAU ERNST & YOUNG

Benoit Gillet

### 3.9.2 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 (11ÈME RÉOLUTION)

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue par les articles L. 225-135 et suivants et L. 228-92 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur la proposition de délégation à votre Conseil d'Administration 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 groupements d'intérêt économique liés à la société dans les conditions de l'article L.225-180 du Code de Commerce.

Cette augmentation de capital est soumise à votre approbation en application des dispositions de l'article L.225-129-6 du Code de commerce et L.3332-18 et suivants du Code de travail.

Votre Conseil d'Administration vous propose, sur la base de son rapport, de lui déléguer, avec faculté de subdélégation, pour une durée de 26 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 R. 225-113 et R. 225-114 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 Conseil d'Administration 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 seraient décidées, le rapport du Conseil d'administration appelle de notre part l'observation suivante : ce rapport ne précisant pas les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre dans le cadre de la mise en œuvre de la onzième résolution, nous ne pouvons donner notre avis sur le choix des éléments de calcul du prix d'émission.

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 R. 225-116 du Code de commerce, nous établirons un rapport complémentaire, le cas échéant, lors de l'usage de cette autorisation par votre Conseil d'Administration.

**Fait à Paris et Courbevoie, le 29 mars 2011**

Les commissaires aux comptes

**MAZARS**

Denis Grison

Odile Coulaud

**CONSEIL AUDIT & SYNTHÈSE**

MEMBRE DU RESEAU ERNST & YOUNG

Benoit Gillet

### 3.9.3 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LA RÉDUCTION DE CAPITAL PAR ANNULATION D' ACTIONS ACHETÉES (12ÈME RÉOLUTION)

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société Foncière des Régions, et en exécution de la mission prévue à l'article L.225-209 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.

Votre Conseil d'Administration vous propose de lui déléguer, avec faculté de subdélégation, pour une durée de 18 mois à compter du jour de la présente assemblée, tous pouvoirs pour annuler, dans la limite de 10 % de son capital, par période de 24 mois, les actions achetées au titre de la mise en oeuvre d'une autorisation d'achat par votre société de ses propres actions dans le cadre des dispositions de l'article précité.

Nous avons mis en oeuvre 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 conduisent à examiner si les causes et conditions de la réduction de capital envisagée, qui n'est pas de nature à porter atteinte à l'égalité des actionnaires, sont régulières.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur les causes et conditions de la réduction de capital envisagée.

**Fait à Paris et Courbevoie, le 29 mars 2011**

Les commissaires aux comptes

**MAZARS**

Denis Grison

---

Odile coulaud

---

**CONSEIL AUDIT & SYNTHÈSE**

MEMBRE DU RÉSEAU ERNST & YOUNG

Benoit Gillet

---



### 3.9.4 Rapport des commissaires aux comptes sur l'attribution gratuite d'actions existantes ou à émettre au profit des salariés et/ou mandataires de la Société et des sociétés qui lui sont liées (13ème Résolution)

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue par l'article L.225-197-1 du Code de commerce, nous avons établi le présent rapport sur le projet d'attribution gratuite d'actions existantes ou à émettre au profit des salariés et/ ou des mandataires sociaux de la société Foncière des Régions et des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L. 225-197-2 du Code de commerce.

Votre conseil d'administration vous propose de l'autoriser à attribuer gratuitement des actions existantes ou à émettre. Il lui appartient d'établir un rapport sur cette opération à laquelle il souhaite pouvoir procéder. Il nous appartient de vous faire part, le cas échéant, de nos observations sur les informations qui vous sont ainsi données sur l'opération envisagée.

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 notamment que les modalités envisagées et données dans le rapport du conseil d'administration s'inscrivent dans le cadre des dispositions prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations données dans le rapport du conseil d'administration portant sur l'opération envisagée d'attribution gratuite d'actions.

**Fait à Paris et Courbevoie, le 29 mars 2011**

Les commissaires aux comptes

**MAZARS**

Denis Grison

Odile Coulaud

**CONSEIL AUDIT & SYNTHÈSE**

MEMBRE DU RÉSEAU ERNST & YOUNG

Benoit Gillet

3



# 4 CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ

---

<b>4.1</b>	<b>RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE ET LE CONTRÔLE INTERNE</b>	288
4.1.1	PRÉPARATION ET ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	288
4.1.2	LE DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE	301
<b>4.2</b>	<b>RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LE RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION</b>	312
<b>4.3</b>	<b>RESPONSABLES DU CONTRÔLE DES COMPTES ET RÉMUNÉRATIONS</b>	313

# 4 CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ

## 4.1 RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE ET LE CONTRÔLE INTERNE

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

Conformément aux dispositions de l'article L225-37 alinéa 6 et suivants du Code de commerce, le Président du Conseil d'Administration rend compte chaque année aux actionnaires, dans un rapport joint à celui du Conseil d'Administration, des conditions de préparation et d'organisation de ses travaux ainsi que des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place au sein de Foncière des Régions, incluant celles appliquées à l'égard de ses filiales comptablement consolidées. Le présent rapport traite également (i) de la limitation des pouvoirs du Directeur Général, (ii) des

principes de détermination de la rémunération des mandataires sociaux, (iii) des modalités relatives à la participation des actionnaires aux assemblées générales, et (iv) de la publication des informations prévues à l'article L225-100-3 du Code de commerce.

Ce rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2010 présente également la nouvelle gouvernance de la Société adoptée le 31 janvier 2011. Il a été préparé avec l'appui de la Direction de l'Audit Interne et de la Direction Juridique, préalablement à son approbation par le Conseil d'Administration du 21 février 2011. Il sera publié en ligne sur le site internet de la Société.

### 4.1.1 PRÉPARATION ET ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Conseil de Surveillance du 26 novembre 2008 a décidé que les principes énoncés par le Code AFEP-MEDEF constituent le code de gouvernement d'entreprise auquel Foncière des Régions se réfère pour l'élaboration du rapport prévu à l'article L225-68 du Code de commerce. 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](http://www.code-afep_medef.com).

Prenant acte de la fin du pacte d'actionnaires entre Delfin et Batipart intervenue le 19 mars 2010, le Conseil de Surveillance a institué en mars 2010 un Comité de Gouvernance, en charge de proposer au Conseil un projet de gouvernance adapté à la situation nouvelle de l'actionnariat de Foncière des Régions. Les travaux de ce Comité ont eu pour objet de rechercher un mode de gestion de la Société et une composition des instances de gouvernance en adéquation avec ce nouveau contexte actionnarial, en veillant à préserver la diversité des compétences des membres, pour garantir aux

actionnaires et au marché que les missions du Conseil soient accomplies avec l'indépendance et l'objectivité nécessaires.

Sur la base de ces travaux, Foncière des Régions a adopté en assemblée générale, le 31 janvier 2011, la forme de société anonyme à Conseil d'Administration avec dissociation des fonctions de Président et de Directeur Général. Cette structure permet en effet de préserver la séparation des organes de contrôle, d'orientation et de décision d'une part, et les fonctions exécutives d'autre part, tout en simplifiant la structure et le fonctionnement interne des organes de gestion de la Société.

La démarche de gouvernement d'entreprise de Foncière des Régions s'appuie désormais sur les nouveaux statuts de la Société complétés par les dispositions du Règlement Intérieur du Conseil d'Administration adopté le 31 janvier 2011. Ces deux documents peuvent être consultés sur le site internet de la Société. Le Règlement Intérieur du Conseil fera l'objet d'une revue régulière et sera complété ou modifié pour s'adapter au contexte réglementaire.

## 4.1.1.1 Travaux du Conseil de Surveillance et des Comités Spécialisés au 31 décembre 2010

### 4.1.1.1.1 Le Conseil de Surveillance

#### 4.1.1.1.1.1 Composition du Conseil de Surveillance

Pour mémoire, au 31 décembre 2010, le Conseil de Surveillance était composé de quatorze membres :

Nom et Prénom / Dénomination sociale	Titre	Date de première Nomination ou de Cooptation (6 ans)	Date de renouvellement (6 ans)	Echéance du mandat en
M. Jean Laurent	Président du Conseil	15/11/2010 (C)		2013
M. Leonardo Del Vecchio	Vice-président du Conseil	16/05/2008 (N)		2014
M. Nicolas Ruggieri	Membre du Conseil	15/11/2010 (C)		2013
BPLC représentée par M. Dominique Wein	Membre du Conseil	23/10/2006 (N)		2012
Delfin représentée par 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 représentée par M. Philippe Depoux	Membre du Conseil	22/12/2003 (N)	04/05/2007	2013
GMF Vie, représentée par M. Bruno Legros	Membre du Conseil	22/12/2003 (N)	04/05/2007	2013
ACM Vie représentée par Mme Catherine Allonas Barthe	Membre du Conseil	09/03/2009 (C)		2012
Predica représentée par Mme Françoise Debrus	Membre du Conseil	26/07/2005 (C)	04/05/2007	2013
M. Pierre Vaquier	Membre du Conseil	02/04/2001 (N)	04/05/2007	2013
M. Philippe Vidal	Membre du Conseil	02/04/2001 (N)	04/05/2007	2013
M. Olivier Piani	Membre du Conseil	26/11/2008 (C)		2013

Le Conseil de Surveillance, dans sa séance du 25 mars 2010, avait retenu la qualification d'administrateurs indépendants pour MM. Olivier Piani, Jacques Hausler, Pierre Vaquier, et Bertrand de Feydeau.

M. Jean Laurent, nommé membre et Président du Conseil de Surveillance le 25 novembre 2010, satisfait aux critères d'indépendance retenus par l'AFEP-MEDEF.

Ainsi, au 31 décembre 2010, le Conseil de Surveillance comprenait quatre membres indépendants, M. Jacques Hausler ayant quitté ses fonctions au cours de l'exercice.

Le Conseil comptait également trois membres de nationalité italienne.

Les autres mandats et fonctions exercés par les membres du Conseil de Surveillance au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2010 sont indiqués dans le rapport de gestion du Conseil d'Administration.

#### 4.1.1.1.2 Réunions et thèmes abordés par le Conseil de Surveillance en 2010

Au cours de l'exercice 2010, le Conseil de Surveillance s'est réuni sept fois, les 19 février, 25 mars, 27 mai, 26 juillet, 14 septembre, 15 novembre et 17 décembre 2010. Le taux de présence des membres aux réunions du Conseil de Surveillance a été, au cours de l'exercice 2010, de 78,98%.

Les travaux de Conseil ont porté sur les sujets suivants :

##### Séance du 19 février 2010

Présentation et examen des comptes sociaux et consolidés au 31 décembre 2009 ; Compte rendu du Comité d'Audit du 16 février 2010 ; Présentation du plan stratégique ; Proposition de versement de dividende ; Présentation et arrêté de l'avis financier ; Examen du rapport trimestriel d'activité ; Renouvellement des mandats des membres du Conseil d'Administration de Beni Stabili ; Compte rendu du Comité des Rémunérations du 19 février 2010 ; Fixation de l'enveloppe des jetons de présence 2010.

### Séance du 25 mars 2010

Nomination d'un Comité de Gouvernance missionné pour étudier et proposer au Conseil un nouveau projet de gouvernance ; Présentation de la stratégie de la Société ; Examen du projet de rapport du Directoire ; Examen des documents de gestion prévisionnelle ; Examen de la qualification des administrateurs indépendants au regard des critères issus du Code AFEP-MEDEF ; Approbation du rapport du Président du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne ; Examen et adoption du texte des projets de résolutions ; Examen et approbation d'une opération de développement et présentation d'une opération de financement.

### Séance du 27 mai 2010

Constatation de la désignation de M. Philippe Depoux en qualité de représentant permanent de Generali Vie, en remplacement de Mme Anne-Marie de Chalambert et de la désignation de M. Jean-Claude Georges François en qualité de représentant permanent de Batipart SAS, en remplacement de M. Hans-Joachim Kay ; Mise à jour du Règlement Intérieur ; Compte rendu de la séance du Comité d'Audit du 18 mai 2010 ; Point d'avancement sur les travaux du Comité de Gouvernance ; Présentation et adoption de l'option de paiement en actions de la Société de la partie en numéraire du dividende 2009 et fixation du prix d'émission à 65 €/action ; Arrêté du communiqué de presse ; Point sur la stratégie de la Société et présentation d'opérations de développement ; Examen du rapport trimestriel d'activité ; Compte rendu du Comité des Rémunérations du 27 mai 2010 ; Approbation des indemnités versées en cas de départ contraint de Dirigeants ; Autorisation consentie au Directoire de donner caution, aval ou garantie au nom de la Société dans la limite d'un plafond de 10 M€ ; Actualisation du périmètre des actifs cessibles au titre du portefeuille Bureaux ; Autorisation d'une opération de financement.

### Séance du 26 juillet 2010

Point sur la stratégie de la Société et présentation d'opérations de développement ; Présentation des conclusions des travaux du Comité de Gouvernance ; Compte rendu du Comité d'Investissement du 6 juillet 2010 ; Présentation et examen des comptes semestriels consolidés au 30 juin 2010 ; Compte rendu du Comité d'Audit du 20 juillet 2010 ; Arrêté du communiqué financier ; Examen du rapport trimestriel d'activité ; Mise à jour du Règlement Intérieur sur les missions dévolues au Comité d'Audit ; Présentation en matière de prévention du délit d'initié et communication des périodes d'abstention ; Approbation d'une opération de restructuration financière.

### Séance du 14 septembre 2010

Point sur la stratégie de la Société et présentation d'opérations de développement ; Approbation d'une

opération de refinancement ; Compte rendu de la séance du Comité d'Audit du 13 septembre 2010.

### Séance du 15 novembre 2010

Démission de M. Charles Ruggieri de ses fonctions de membre et de Président du Conseil de Surveillance ; Démission de Batipart SAS et Monroe de leur fonction de membre du Conseil de Surveillance ; Cooptation de MM. Nicolas Ruggieri et Jean Laurent en qualité de membre du Conseil de Surveillance ; Nomination prenant effet à l'issue de la séance de M. Jean Laurent en qualité de Président du Conseil de Surveillance et fixation de sa rémunération ; Projet d'adoption de la forme de société anonyme à Conseil d'Administration et définition des principes de la nouvelle gouvernance de la Société ; Constitution d'un comité ad hoc chargé de proposer les candidatures d'administrateurs indépendants ; Convocation d'une assemblée générale pour le 31 janvier 2011 au plus tard en vue de l'adoption de la nouvelle gouvernance ; Résiliation à compter du 15 novembre 2011 de la convention d'assistance au développement de Foncière des Régions liant Batipart SAS et la Société ; Présentation et adoption du projet de simplification des structures du groupe ; Présentation et arrêté du communiqué financier ; Présentation et autorisation d'une opération de développement.

### Séance du 17 décembre 2010

Présentation du texte des projets de résolutions présentés à l'assemblée générale du 31 janvier 2011 ; Examen et approbation des budgets 2010/2011 ; Examen du rapport trimestriel d'activité ; Examen des documents de gestion prévisionnelle.

#### 4.1.1.1.2 Les comités spécialisés

##### 4.1.1.1.2.1 Le Comité d'Audit

Au 31 décembre 2010, le Comité d'Audit était composé de six membres :

- M. Bertrand de Feydeau, Président
- M. Louis Blanc
- M. Leonardo Del Vecchio
- M. Sergio Erede
- M. Nicolas Ruggieri
- Mme Catherine Allonas Barthe

Le Comité d'Audit était présidé par un membre indépendant (M. Bertrand de Feydeau) qui 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.

Le Comité d'Audit s'est réuni quatre fois durant l'exercice, les 16 février, 18 mai, 20 juillet et 13 septembre 2010. Le taux de présence des membres au cours de l'exercice 2010 a été de 70,83%.

L'examen des comptes par le Comité d'Audit a été accompagné d'une présentation des commissaires aux comptes soulignant les points essentiels non seulement des résultats, mais aussi des options comptables retenues, ainsi que d'une présentation du Directeur de l'Audit et du Contrôleur décrivant l'exposition aux risques. Par ailleurs, plusieurs réunions particulières ont été tenues entre les commissaires aux comptes et le Directeur financier, hors la présence de la direction.

Le Comité d'audit a notamment examiné les points suivants :

**Séance du 16 février 2010**

Examen des événements significatifs de l'exercice 2009 ; Point sur les expertises immobilières ; Examen des comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2009 ; Point sur les indicateurs financiers.

**Séance du 18 mai 2010**

Examen de l'agrégat Résultat Net Récurrent et de la politique de dividende de la Société ; Point sur le contrôle interne en termes d'organisation, de mise en place et d'homogénéité entre la France, l'Allemagne et l'Italie ; Point sur les impôts différés.

**Séance du 20 juillet 2010**

Examen des événements significatifs du premier semestre 2010 ; Point sur les expertises immobilières ; Examen des comptes consolidés au 30 juin 2010 ; Point sur les indicateurs financiers.

**Séance du 13 septembre 2010**

Examen de l'activité du contrôle interne et de l'audit en France et à l'international ; Point sur l'évolution des systèmes d'information.

**4.1.1.1.2.3 Le Comité des Rémunérations**

Au 31 décembre 2010, le Comité des rémunérations comptait cinq membres :

- M. Leonardo Del Vecchio
- M. Sergio Erede

- M. Olivier Piani
- M. Hervé Semin
- M. Pierre Vaquier

Le Comité des Rémunérations comprenait deux membres indépendants (MM. Olivier Piani et Pierre Vaquier) et deux membres de nationalité italienne. Le Comité des Rémunérations ne comprenait aucun dirigeant mandataire social.

Le Comité des Rémunération s'est réuni deux fois durant l'exercice, les 19 février et 27 mai 2010. Le taux de présence des membres au cours de l'exercice 2010 a été de 75%.

Le Comité des Rémunérations a notamment examiné les points suivants :

**Séance du 19 février 2010**

Evolution de l'équipe dirigeante ; Résultats du benchmark et détermination des salaires fixes 2010 ; Détermination des bonus 2009 versés en mars 2010 ; Attribution des actions de performance 2009-2010 ; Détermination des critères d'attribution des bonus 2010.

**Séance du 27 mai 2010**

Information sur le renouvellement du contrat de l'Administrateur délégué de Beni Stabili ; Indemnité de fin de contrat des dirigeants.

**4.1.1.1.2.4 Le Comité d'Investissement**

Au 31 décembre 2010, le Comité d'Investissement comptait sept membres :

- M. Nicolas Ruggieri
- M. Leonardo Del Vecchio
- M. Romolo Bardin
- Mme Françoise Debrus
- M. Bruno Legros
- M. Philippe Vidal
- M. Olivier Piani

Le Comité d'Investissement comprenait deux membres de nationalité italienne. Le Comité d'Investissement s'est réuni deux fois durant l'exercice en date des 25 mars et 6 juillet 2010 en vue de statuer sur diverses opérations de développement. Le taux de présence des membres au cours de l'exercice 2010 a été de 77,78%.



### 4.1.1.2 Modaliés d'organisation et de fonctionnement du Conseil d'Administration mis en place le 31 janvier 2011

#### 4.1.1.2.1 Mission du Conseil d'Administration

Le Conseil détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux assemblées générales d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la Société et règle, par ses délibérations, les affaires qui la concernent. Il procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns.

Le Conseil fixe également le mode d'exercice de la direction générale de la Société, assumée soit par le Président, soit par une personne physique, administrateur ou non, nommée par le Conseil et portant le titre de Directeur Général. Il arrête, le cas échéant, les limitations de pouvoir du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués, le Conseil étant libre de modifier à tout moment les pouvoirs attribués au Directeur Général ou aux Directeurs Généraux Délégués.

Le Conseil d'Administration détermine le montant, les modalités de calcul et le paiement de la rémunération du président, s'il y a lieu. Il détermine également la rémunération du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués.

#### 4.1.1.2.2 Mission du Président du Conseil d'Administration

Le Président organise et dirige les travaux du Conseil, dont il rend compte à l'assemblée générale des

actionnaires. Il veille au bon fonctionnement des organes de la Société et s'assure, en particulier, que les administrateurs sont en mesure d'accomplir leur mission.

#### 4.1.1.2.3 Composition du Conseil d'Administration

Les statuts prévoient que le Conseil d'Administration comprend entre 3 et 18, nommés par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires (voir ci-dessous la composition effective).

Le Conseil d'Administration élit parmi ses membres un président, qui doit être une personne physique, et éventuellement, un ou plusieurs vice-présidents.

Le Conseil d'Administration nomme également un secrétaire, qui peut être choisi soit parmi les administrateurs, soit en dehors d'eux. Il fixe le cadre de ses fonctions, auxquelles il peut mettre fin à tout moment.

Le Conseil d'Administration peut nommer un ou plusieurs censeurs (personnes physiques ou morales). Il fixe la durée de leur mandat ainsi que, le cas échéant s'il est leur est confié une mission particulière, le montant de leur rémunération. Les censeurs sont appelés à assister comme observateurs aux réunions du Conseil d'Administration et peuvent être consultés par celui-ci. Ils doivent être convoqués à chaque réunion du Conseil d'Administration. Le Conseil d'Administration peut confier des missions spécifiques aux censeurs.

Au 31 janvier 2011, le nouveau Conseil d'Administration comprend dix membres. Cette composition resserrée a été choisie pour permettre une meilleure efficacité et des échanges plus fluides.



La durée des mandats des administrateurs a été réduite à quatre ans. Compte tenu de l'adoption récente de la nouvelle gouvernance, le renouvellement des mandats des administrateurs est groupé dans le temps. L'évolution naturelle de la composition du Conseil d'Administration devrait favoriser leur échelonnement. Le Conseil veillera dans ses propositions de nomination d'administrateurs à assurer un renouvellement harmonieux entre nouveaux administrateurs et administrateurs reconduits.

NOM ET PRÉNOM OU DÉNOMINATION	TITRE	Date Nomination	Expiration du Mandat à l'AGO tenue en
M. Jean Laurent	Président du Conseil	31/01/2011	2015
M. Leonardo Del Vecchio	Vice-Président du Conseil	31/01/2011	2015
ACM Vie, représentée par Mme Catherine Allonas Barthe	Administrateur	31/01/2011	2015
Aterno, représentée par M. Romolo Bardin	Administrateur	31/01/2011	2015
M. Jean-Luc Biamonti	Administrateur	31/01/2011	2015
GMF Vie, représentée par M. Lionel Calvez	Administrateur	31/01/2011	2015
M. Bertrand de Feydeau	Administrateur	31/01/2011	2015
M. Sergio Erede	Administrateur	31/01/2011	2015
Predica, représentée par M. Jérôme Grivet	Administrateur	31/01/2011	2015
M. Pierre Vaquier	Administrateur	31/01/2011	2015

Le Conseil d'Administration, dans sa séance du 31 janvier 2011, a également procédé à la nomination, pour une durée de quatre ans, de :

- M. Nicolas Ruggieri en qualité de censeur, et
- M. Yves Marque en qualité de Secrétaire du Conseil.

La Société a pris connaissance des nouvelles dispositions prévues par la loi du 27 janvier 2011 relative à la représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein des Conseils. La proportion de femmes administrateurs ou représentants permanents au sein du Conseil d'Administration s'élève à 10%. La Société veillera à se conformer aux futures échéances prévues par la recommandation AFEP/MEDEF du 19 avril 2010 qui préconise d'atteindre une proportion de femmes dans le conseil au moins égale à 20% dès avril 2013, proportion portée à 40% en avril 2016.

Le Conseil comprend 40% de mandataires sociaux de nationalité étrangère, dont trois administrateurs de nationalité italienne et un Monégasque. Le Conseil d'Administration ne comprend pas de membre élu par les salariés de la Société.

Les autres mandats et fonctions exercés par les membres du Conseil d'Administration susmentionnés sont indiqués dans le rapport de gestion du Conseil d'Administration.

#### 4.1.1.2.4 Qualification des membres du Conseil d'Administration

Le Règlement Intérieur de la Société prévoit que le Conseil d'Administration doit comprendre une part significative d'administrateurs indépendants et précise,

en son article 6, qu'est indépendant l'administrateur qui n'entretient aucune relation de quelque nature que ce soit avec la Société, son groupe ou sa direction, qui puisse compromettre l'exercice de sa liberté de jugement.

Il est précisé, pour les besoins du présent Règlement, que le groupe s'entend de toute société ou entité contrôlant la Société, de toute société ou entité contrôlée par la Société ou sous contrôle commun avec la Société. Le terme de contrôle a le sens qui lui est attribué à l'article L233-3 du Code de commerce.

Est réputé indépendant l'administrateur qui cumulativement :

- (i) n'est pas salarié ou mandataire social de la Société, salarié ou administrateur d'une société ou entité du groupe, et qui ne l'a pas été au cours des cinq années précédentes ;
- (ii) n'est pas mandataire social d'une société dans laquelle la Société détient directement ou indirectement un mandat d'administrateur ou dans laquelle un salarié désigné en tant que tel ou un mandataire social de la Société (actuel ou l'ayant été depuis moins de cinq ans) détient un mandat d'administrateur ;
- (iii) n'est pas client, fournisseur, banquier d'affaire, banquier de financement significatif de la Société ou de son groupe, ou pour lequel, la Société ou son groupe représente une part significative de l'activité ou n'est pas lié directement ou indirectement à l'une des personnes mentionnées ci-dessus ;
- (iv) n'a pas de lien familial proche avec un mandataire social de la Société ;



- (v) n'a pas été, au cours des cinq années précédentes, commissaire aux comptes de la Société, ou d'une société ou entité possédant au moins 10% du capital de la Société ou d'une société dont la Société possédait au moins 10% du capital, lors de la cessation de ses fonctions ;
- (vi) n'est pas administrateur de la Société depuis plus de douze ans, étant précisé que la perte de la qualité d'administrateur indépendant n'interviendra qu'à l'expiration du mandat au cours duquel aura été dépassée la durée de douze ans ;
- (vii) n'est pas ou ne représente pas un actionnaire détenant plus de 10% du capital ou des droits de vote de la Société ou de sa société mère.

Lors de sa séance du 31 janvier 2011, le Conseil d'Administration a procédé à l'examen des critères d'indépendance des nouveaux administrateurs et a considéré que MM. Jean Laurent, Jean-Luc Biamonti, Bertrand de Feydeau et Pierre Vaquier, membres du Conseil, satisfaisaient à ces critères d'indépendance. La proportion d'administrateurs indépendants au sein du Conseil est donc de 40%.

L'examen effectué par le Conseil est le suivant pour chacun des administrateurs visés :

- M. Jean Laurent n'a encore jamais été en relation d'affaires ou occupé une quelconque fonction au sein de Foncière des Régions ou d'une société de son groupe ou de sa direction, et ne représente notamment aucun actionnaire. Compte tenu de la dissociation de fonctions opérée par le Conseil d'Administration, M. Jean Laurent ne dispose d'aucune prérogative de gestion et de direction au sein de la Société et, conformément aux dispositions de l'article L225-51 du Code de commerce, limite ses fonctions de Président à l'organisation et à la direction des travaux du Conseil d'Administration ainsi qu'au contrôle du bon fonctionnement des organes sociaux. La nature non exécutive de ce mandat se traduit par la non implication dans la gestion et l'activité opérationnelle de la Société et est un élément contribuant à l'indépendance de M. Jean Laurent qui satisfait ainsi aux critères d'indépendance retenus par l'AFEP/MEDEF.
- M. Jean-Luc Biamonti, outre son expérience et sa compétence d'ancien banquier d'affaires, n'a jamais été en relation d'affaires ou occupé une quelconque fonction au sein de Foncière des Régions ou d'une société de son groupe ou de sa direction. Il satisfait à l'ensemble des critères AFEP/MEDEF précités.
- M. Bertrand de Feydeau, membre du Conseil de Surveillance de Foncière des Régions depuis le 23 novembre 2006, présidait, en qualité d'administrateur indépendant, le Comité d'audit de

Foncière des Régions. Il satisfait à l'ensemble des critères retenus par l'AFEP/MEDEF pour être qualifié d'administrateur indépendant à l'exception de celui tenant au fait qu'il est par ailleurs Président du Conseil d'Administration de la société Foncière Développement Logements (FDL), qui faisait partie jusqu'en novembre 2009 du groupe Foncière des Régions. Cette société n'est plus consolidée par Foncière des Régions, qui en reste l'un des actionnaires et membre de son Conseil d'Administration. Cette situation particulière de mandat de Président de Conseil d'Administration exercé au sein de Foncière Développement Logements a été appréciée par le Conseil d'Administration de Foncière des Régions, lequel a considéré et expliqué qu'elle n'affectait aucunement la qualité d'administrateur indépendant de Foncière des Régions conférée à M. Bertrand de Feydeau, en raison du caractère non exécutif de ce mandat et de la réputation d'indépendance et de compétence qui lui sont déjà reconnues dans le monde de l'immobilier.

- M. Pierre Vaquier était membre à titre personnel du Conseil de Surveillance de Foncière des Régions depuis le 2 avril 2006 et a été qualifié d'administrateur indépendant. Il exerce des fonctions exécutives au sein du groupe Axa, lequel a vu sa participation dans Foncière des Régions passer de 14% en 2004 à moins de 10% en 2005 puis moins de 3% fin 2006, et ne détient plus à ce jour aucune participation dans Foncière des Régions. Il satisfait à l'ensemble des critères d'indépendance retenus par l'AFEP/MEDEF.

La structure de l'actionnariat actuelle, avec un actionnaire principal détenant 29% du capital de la société et plusieurs actionnaires institutionnels, justifie une représentation de chacun de ces actionnaires aux côtés d'une forte proportion d'indépendants. Avec cette nouvelle gouvernance, le Conseil et ses comités peuvent ainsi accomplir leurs missions avec l'efficacité, l'objectivité et l'indépendance nécessaires, s'agissant tant de la prévention d'éventuels conflits d'intérêts que de la prise en compte équitable des intérêts de l'ensemble des actionnaires.

De surcroît, dans sa composition actuelle, le Conseil dispose d'un bon équilibre des compétences immobilières, financières, bancaires et entrepreneuriales.

#### 4.1.1.2.5 Déontologie des membres du Conseil d'Administration

Les dispositions relatives aux règles déontologiques et devoirs des membres du Conseil d'Administration sont exposés dans le Règlement Intérieur de la Société, dont un exemplaire est tenu à la disposition des actionnaires au siège social et au siège de la direction administrative de la Société, ainsi que sur le site internet de la Société.

#### 4.1.1.2.6 Organisation du Conseil d'Administration

##### Tenue des réunions

Le Conseil d'Administration se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige et toutes les fois que le président le juge convenable, sur convocation de son président.

Un dispositif audio de traduction simultanée en langue française et italienne est mis en œuvre pendant les séances pour l'ensemble des participants aux réunions.

##### Forme des convocations

Les convocations sont faites par tous moyens écrits au moins cinq jours à l'avance. Ce délai de cinq jours peut être réduit dans le cas où le tiers des administrateurs ont manifesté leur accord pour une convocation à plus bref délai. Les réunions ont lieu soit au siège social, soit en tout autre endroit indiqué dans la convocation.

##### Autres participants

Le Directeur Général et les Directeurs Généraux Délégués assistent en tant qu'invités aux réunions du Conseil.

Conformément aux dispositions légales (article L2323-62 du Code du travail), deux représentants du Comité d'entreprise, désignés par le comité assistent aux séances du conseil, avec voix consultative. Ces représentants ont droit aux mêmes documents que ceux adressés ou remis aux membres du Conseil.

Les commissaires aux comptes sont convoqués aux réunions au cours desquelles les comptes annuels et semestriels, sociaux ou consolidés, sont examinés ou arrêtés. Ils sont convoqués en même temps que les administrateurs, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Assistent également au Conseil, sans voix délibérative, le ou les censeurs désignés par le Conseil.

En fonction des questions inscrites à l'ordre du jour, le Président peut décider de convier toute personne qu'il jugerait utile, collaborateur ou non de la Société.

##### Information des membres du Conseil

La Société, par l'intermédiaire du Président et du Directeur Général, a l'obligation de fournir à ses administrateurs et aux censeurs l'information utile à une participation efficace aux travaux du Conseil, de manière à les mettre en mesure d'exercer leur mandat dans des

conditions appropriées. Cette information permanente doit comprendre toute information pertinente concernant la Société, et notamment des articles de presse et rapports d'analyse financière.

Lors de chaque séance du Conseil, le Président porte à la connaissance de ses membres les principaux faits et événements significatifs portant sur la vie du groupe et intervenus depuis la date de la précédente séance du Conseil. Par ailleurs, des dossiers à remettre aux administrateurs, aux censeurs et aux représentants du personnel assistant au Conseil, comportant les informations et documents nécessaires aux administrateurs pour remplir leur mission (en ce compris tous documents relatifs aux opérations qui doivent être examinées par le Conseil et permettant au Conseil d'en apprécier la portée) sont préparés avant chaque réunion du Conseil et communiqués aux participants en temps utile, avec un préavis raisonnable avant la tenue du Conseil.

##### Délibérations du Conseil

Le Conseil d'Administration ne délibère valablement que si la moitié au moins de ses membres sont présents. Sous réserve des dispositions légales et réglementaires, les réunions du Conseil d'Administration peuvent intervenir par des moyens de visioconférence ou de télécommunication ou tout autre moyen prévu par la loi ou les règlements dans les conditions prévues par le Règlement Intérieur adopté par le Conseil d'Administration.

Les décisions sont prises à la majorité des membres présents ou représentés. En cas de partage, la voix du président de séance n'est pas prépondérante.

Les délibérations du Conseil d'Administration sont constatées par des procès-verbaux de réunion établis conformément à la loi.

##### Procès-verbaux des réunions

Les procès-verbaux des réunions du Conseil d'Administration sont établis par le Secrétaire du Conseil ou son adjoint à l'issue de chaque réunion et sont communiqués dans les meilleurs délais à tous les membres du Conseil. Ils sont retranscrits dans le registre des procès-verbaux des réunions du Conseil.

#### 4.1.1.2.7 Évaluation des travaux du Conseil

Le nouveau conseil procèdera à l'évaluation de sa capacité à répondre aux attentes des actionnaires qui lui ont donné mandat d'administrer la Société, en passant en revue périodiquement sa composition, son organisation et son fonctionnement.

Aux termes des dispositions de son Règlement Intérieur, le Conseil consacrerait une fois par an, un point de son ordre du jour à l'évaluation de ses travaux et à un débat sur son fonctionnement. Une évaluation formalisée sera réalisée tous les trois ans, éventuellement avec l'aide d'un conseil externe.

### 4.1.1.3 Les Comités Spécialisés contribuant à l'efficacité des travaux du Conseil d'Administration

Dans le cadre de l'application des principes de la gouvernance d'entreprise et afin d'améliorer la qualité de ses travaux, le Conseil d'Administration a décidé, lors de sa réunion du 31 janvier 2011, la création de trois comités spécialisés qui ont un rôle d'étude et de préparation de certaines délibérations du Conseil et lui soumettent leurs avis, propositions ou recommandations.

Le Règlement Intérieur du Conseil d'Administration détermine les attributions et modalités de fonctionnement de chaque Comité et rend compte au Conseil (via son Président) de ses travaux, avis, propositions ou recommandations. Une description de l'activité de ces Comités est insérée chaque année dans le rapport annuel de la Société.

#### 4.1.1.3.1 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. La Réglementation de ses missions, de sa composition et de son organisation est régie par les articles L823-19 et suivants du Code de commerce.

##### 4.1.1.3.1.1 Composition

En vertu des dispositions de l'article 19 du Règlement Intérieur de la Société, le Comité d'audit est composé de cinq membres au plus, dont trois administrateurs indépendants, parmi lesquels le Président est désigné. Cette composition est justifiée par le besoin d'assurer en son sein une représentation des différentes composantes de son actionnariat.

Le Comité d'Audit est composé des personnes suivantes :

M. Bertrand de Feydeau	Président du Comité
M. Lionel Calvez	
M. Jean Laurent	
M. Jean-Luc Biamonti	
M. Romolo Bardin	

Il comprend deux membres étrangers de nationalités italienne et monégasque.

Les membres qualifiés d'indépendants sont MM. Bertrand de Feydeau, Jean Laurent et Jean-Luc Biamonti.

M. Bertrand de Feydeau, Président du Comité d'Audit et administrateur indépendant de plusieurs sociétés immobilières cotées, dispose d'une forte notoriété dans le monde de l'immobilier et présente des compétences particulières en matière financière et comptable, notamment en tant qu'ancien directeur financier de l'Union Internationale Immobilière, puis directeur central des actifs immobiliers du groupe Axa et Membre de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

Le Comité d'audit ne comprend aucun dirigeant mandataire social.

#### 4.1.1.3.1.2 Fonctionnement

Le Comité d'Audit se réunit à l'initiative de son Président ou à la demande du Président. Il se réunit au moins deux fois par an pour examiner les comptes semestriels et annuels, et en principe avant les réunions du Conseil dont l'ordre du jour comporte la prise d'une décision entrant dans le domaine d'attribution assigné au Comité d'Audit par le Conseil.

Le Président du Comité d'Audit fixe l'ordre du jour des réunions du Comité d'Audit ; il dirige les débats et organise le vote des délibérations soumises au Comité d'Audit.

La convocation des membres du Comité d'Audit est faite par tout moyen écrit au moins cinq jours à l'avance (sauf cas d'urgence manifeste).

La présence de la moitié au moins des membres du Comité d'Audit est nécessaire pour la validité des réunions.

Les avis du Comité d'Audit sont adoptés à la majorité simple des membres présents ou représentés.

#### 4.1.1.3.1.3 Missions

Aux termes de l'article 22 du Règlement Intérieur, le Comité d'Audit doit assurer le suivi des questions relatives à l'élaboration et au contrôle de l'information comptable et financière. Il est chargé plus particulièrement :

- (i) d'assurer le suivi du processus d'élaboration de l'information financière ;
- (ii) d'examiner les méthodes comptables et les modalités d'évaluation des actifs du groupe Foncière des Régions ;

- (iii) d'examiner les projets de comptes sociaux et consolidés, préparés par la Société, avant leur présentation au Conseil ;
- (iv) de préparer les décisions du Conseil en matière de suivi de l'audit interne ;
- (v) d'assurer le suivi de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques ;
- (vi) d'assurer le suivi du contrôle légal des comptes annuels et des comptes consolidés par les commissaires aux comptes ;
- (vii) de s'assurer de l'indépendance des commissaires aux comptes ;
- (viii) d'examiner les conventions conclues entre la Société et les personnes détenant une participation directe ou indirecte dans la Société ;
- (ix) d'examiner les propositions de nomination des commissaires aux comptes de la Société et d'émettre une recommandation sur les commissaires aux comptes dont la désignation est proposée à l'assemblée générale ; et
- (x) d'assurer le contrôle de la gestion et la vérification et la clarté des informations qui seront fournies aux actionnaires et au marché.

Le Comité d'Audit rend compte au Conseil de ses travaux, exprime tous avis ou toute suggestion qui lui sembleraient opportuns et porte à sa connaissance les points qui nécessitent une décision du Conseil.

#### 4.1.1.3.2 Le Comité des Rémunérations et des Nominations

Aux termes de la recommandation AFEP-MEDEF, le Comité des Rémunérations et des Nominations doit permettre de placer le Conseil d'Administration dans les meilleures conditions pour déterminer l'ensemble des rémunérations et avantages des dirigeants mandataires sociaux, le Conseil d'Administration ayant la responsabilité de la décision.

##### 4.1.1.3.2.1 Composition

En vertu des dispositions de l'article 15 du Règlement Intérieur de la Société, le Comité des Rémunérations et des Nominations est composé de quatre membres au plus, dont deux administrateurs indépendants, parmi lesquels le Président est désigné.

Le Comité des Rémunérations et des Nominations est composé des personnes suivantes :

M. Pierre Vaquier	Président du Comité
M. Sergio Erede	
M. Jérôme Grivet	
M. Jean-Luc Biamonti	

Les deux membres indépendants sont MM. Pierre Vaquier et Jean-Luc Biamonti. Le Comité des Rémunérations et des Nominations comprend un membre étranger de nationalité monégasque.

Il ne comprend aucun dirigeant mandataire social.

La composition de ce comité, dont le président est administrateur indépendant, ainsi que les échanges qui auront lieu entre cet administrateur indépendant et les autres membres indépendants du Conseil d'Administration, paraît conforme à la bonne représentation des intérêts des différents actionnaires de la Société.

##### 4.1.1.3.2.2 Fonctionnement

Le Comité des Rémunérations et des Nominations se réunit à l'initiative de son Président ou à la demande du Président. Il se réunit au moins deux fois par an et en principe avant les réunions du Conseil dont l'ordre du jour comporte la prise d'une décision entrant dans le domaine d'attribution assigné au Comité des Rémunérations et des Nominations par le Conseil.

Le Président du Comité des Rémunérations et des Nominations, ou en son absence le Président, fixe l'ordre du jour des réunions du Comité des Rémunérations et des Nominations ; il dirige les débats et organise le vote des délibérations soumises au Comité des Rémunérations et des Nominations.

Les avis du Comité de Rémunérations et des Nominations sont adoptés à la majorité simple des membres présents ou représentés et le Comité rend compte de ses travaux à la plus prochaine réunion du Conseil.

##### 4.1.1.3.2.3 Missions

Aux termes de l'article 18 du Règlement Intérieur, le Comité des Rémunérations et des Nominations est chargé de :

- (i) examiner toute candidature à la nomination à un poste du Conseil ou à mandat de Directeur Général, de Directeur Général Délégué, et/ou rechercher ou apprécier les candidats possibles et de formuler sur ces candidatures un avis et/ou une recommandation auprès du Conseil en tenant compte notamment de l'équilibre souhaitable de la composition du Conseil au vu de la composition et de l'évolution de l'actionnariat de la Société,
- (ii) d'apprécier l'opportunité des renouvellements de mandats,
- (iii) déterminer le montant de l'enveloppe globale des jetons de présence qui sera soumis à l'approbation de l'assemblée générale,



- (iv) formuler des propositions quant à la rémunération du Président, du Directeur Général, des Directeurs Généraux Délégués (montant des rémunérations fixes et définition des règles de fixation des rémunérations variables, en veillant à la cohérence de ces règles avec l'évaluation faite annuellement des performances des mandataires sociaux et avec la stratégie à moyen terme de l'entreprise et en contrôlant l'application annuelle de ces règles),
- (v) d'émettre un avis préalable sur toute proposition de rémunération exceptionnelle proposée par le Conseil en vue de rémunérer l'un de ses membres qu'il aura chargé d'une mission ou d'un mandat conformément aux dispositions de l'article L225-46 du Code de commerce,
- (vi) faire le cas échéant des propositions au Conseil quant aux programmes de stock-options, d'attribution d'actions gratuites, aux règlements et à l'attribution de celles-ci,
- (vii) donner un avis au Conseil sur la qualification des membres du Conseil au regard des critères d'indépendance mis en œuvre par la Société,
- (viii) faire des recommandations relatives aux conditions financières de cessation des mandats sociaux.

#### 4.1.1.3.3 Le Comité Stratégique et des Investissements

Le Comité Stratégique et des Investissements a un rôle d'étude et de préparation des délibérations du Conseil d'Administration en matière de stratégie, d'investissements et de cessions, et soumet au Conseil ses avis.

##### 4.1.1.3.3.1 Composition

En vertu des dispositions de l'article 11 du Règlement Intérieur de la société, le Comité Stratégique et des Investissements est composé de cinq membres au plus, dont un administrateur indépendant.

Le Comité Stratégique et des Investissements est composé des personnes suivantes :

M. Leonardo Del Vecchio	Président du Comité
M. Sergio Erede	
M. Jérôme Grivet	
Mme Catherine Allonas	
M. Jean Laurent	

Le Comité Stratégique et des Investissements comprend un membre indépendant, M. Jean Laurent, ainsi que deux membres de nationalité italienne.

Il est précisé que M. Calvez, représentant la société GMF Vie, participe aux travaux et séances du Comité Stratégique et des Investissements sans voix délibérative.

##### 4.1.1.3.3.2 Fonctionnement

Le Comité Stratégique et des Investissements se réunit à l'initiative de son Président ou à la demande du Président, et en principe avant les réunions du Conseil dont l'ordre du jour comporte la prise d'une décision entrant dans le domaine d'attribution assigné au Comité Stratégique et des Investissements par le Conseil.

Le Président du Comité Stratégique et des Investissements, ou en son absence le Président du Conseil, fixe l'ordre du jour des réunions du Comité Stratégique et des Investissements ; il dirige les débats et organise le vote des délibérations soumises au Comité Stratégique et des Investissements.

Les avis du Comité Stratégique et des Investissements sont adoptés à la majorité simple des membres présents ou représentés et le Comité Stratégique et des Investissements rend compte de ses travaux à la plus prochaine réunion du Conseil.

##### 4.1.1.3.3.3 Missions

Aux termes de l'article 18 du Règlement Intérieur, le Comité Stratégique et des Investissements est chargé, préalablement à toute décision du Conseil, d'examiner et d'émettre un avis sur les opérations suivantes :

- (i) investissement réalisé directement par la Société ou par l'intermédiaire d'une filiale consolidée par intégration globale dès lors que le montant global de l'investissement, augmenté, le cas échéant, de tous passifs attachés aux actifs concernés, est supérieur à 100 000 000 € (part du groupe) ;
- (ii) cession par la Société ou par l'intermédiaire d'une filiale consolidée par intégration globale, à l'exception des sociétés dont les actions sont admises aux négociations sur un marché Réglementé, de toute branche d'activité, toute participation dans toute société ou tout actif, dans chaque cas dès lors que le montant global du désinvestissement correspondant, augmenté, le cas échéant, de tous passifs attachés et transférés, est supérieur à 100 000 000 € (à l'exception des opérations intragroupe).

Par ailleurs, le Comité Stratégique et des Investissements est chargé, préalablement à toute décision du Directeur Général, d'examiner et d'autoriser les opérations suivantes :

- (i) investissement réalisé directement par la Société ou par l'intermédiaire d'une filiale consolidée par

intégration globale dès lors que le montant global de l'investissement, augmenté, le cas échéant, de tous passifs attachés aux actifs concernés, est supérieur à 30 000 000 € (part du groupe) ;

- (ii) cession par la Société ou par l'intermédiaire d'une filiale consolidée par intégration globale, à l'exception des sociétés dont les actions sont admises aux négociations sur un marché Réglementé, de toute branche d'activité, toute participation dans toute société ou tout actif, dans chaque cas dès lors que le montant global du désinvestissement correspondant, augmenté, le cas échéant, de tous passifs attachés et transférés, est supérieur à 30 000 000 € (à l'exception des opérations intragroupe).

Plus généralement, le Comité Stratégique et des Investissements est chargé notamment :

- (i) d'examiner les projets majeurs à caractère stratégique de développement via croissance externe ou de partenariat ;
- (ii) d'analyser, le cas échéant, les plans et prévisions du groupe Foncière des Régions à moyen terme ;
- (iii) de réunir le cas échéant des experts afin d'examiner l'opportunité des choix stratégiques envisagés ; et
- (iv) d'entretenir la réflexion du Conseil sur la stratégie entre les séances qui y sont spécifiquement dédiées.

Une réunion annuelle du Comité Stratégique et des Investissements est exclusivement consacrée à l'examen de la stratégie.

#### 4.1.1.4 DIRECTION GÉNÉRALE DE LA SOCIÉTÉ

Aux termes des décisions adoptées par le Conseil d'Administration en date du 31 janvier 2011, la direction générale de la Société a été confiée à M. Christophe Kullmann, Directeur Général, qui est assisté par MM. Olivier Estève et Aldo Mazzocco, désignés Directeurs Généraux Délégués.

##### 4.1.1.4.1 Pouvoirs du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués

Le Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société. Il exerce ces pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi et les présents statuts attribuent expressément aux assemblées d'actionnaires et au Conseil d'Administration. Le Directeur Général représente la Société dans ses rapports avec les tiers.

En accord avec le Directeur Général, le Conseil d'Administration détermine l'étendue et la durée des pouvoirs accordés aux Directeurs Généraux Délégués. À l'égard des tiers, les Directeurs Généraux Délégués disposent des mêmes pouvoirs que le Directeur Général.

##### 4.1.1.4.2 Limitations aux pouvoirs du Directeur Général

Le Conseil d'Administration, dans sa séance du 31 janvier 2011, a autorisé, pour une durée d'un an à compter de la présente décision, le Directeur Général à consentir, au nom de la Société, des cautions, avals et garanties quelle que soit la durée des engagements cautionnés, avalisés ou garantis, dans la limite de 10 M€.

En application des dispositions de l'article 4.2 du Règlement Intérieur, le Conseil fixe chaque année un montant global à l'intérieur duquel le Directeur Général peut prendre des engagements au nom de la Société sous forme de cautions, avals ou garanties, et/ou un montant au-delà duquel chacun des engagements ci-dessus ne peut être pris.

Tout dépassement du plafond global ou du montant maximum fixé pour un engagement doit faire l'objet d'une autorisation spéciale du Conseil.

Le Directeur Général est par ailleurs autorisé à prendre les décisions suivantes :

- (i) investissement réalisé directement par la Société ou par l'intermédiaire d'une filiale consolidée par intégration globale dès lors que le montant global de l'investissement, augmenté, le cas échéant, de tous passifs attachés aux actifs concernés, est inférieur à 30 000 000 € (part du groupe) ;
- (ii) cession par la Société ou par l'intermédiaire d'une filiale consolidée par intégration globale, à l'exception des sociétés dont les actions sont admises aux négociations sur un marché Réglementé, de toute branche d'activité, toute participation dans toute société ou tout actif, dans chaque cas dès lors que le montant global du désinvestissement correspondant, augmenté, le cas échéant, de tous passifs attachés et transférés, est inférieur à 30 000 000 € (part du groupe) ainsi que toute opération de cession intragroupe.

L'autorisation du Comité Stratégique et des Investissements est requise préalablement aux décisions suivantes par le Directeur Général :

- (i) investissement réalisé directement par la Société ou par l'intermédiaire d'une filiale consolidée par intégration globale dès lors que le montant global de l'investissement, augmenté, le cas échéant, de tous passifs attachés aux actifs concernés, est compris entre 30 000 000 € et 100 000 000 € (part du groupe) ;



- (ii) cession par la Société ou par l'intermédiaire d'une filiale consolidée par intégration globale, à l'exception des sociétés dont les actions sont admises aux négociations sur un marché Réglementé, de toute branche d'activité, toute participation dans toute société ou tout actif, dans chaque cas dès lors que le montant global du désinvestissement correspondant, augmenté, le cas échéant, de tous passifs attachés et transférés, est compris entre 30 000 000 € et 100 000 000 € (à l'exception des opérations intragroupe).

L'autorisation du Conseil d'Administration, après avis du Comité Stratégique et des Investissements, est requise préalablement aux décisions suivantes par le Directeur Général :

- (i) investissement réalisé directement par la Société ou par l'intermédiaire d'une filiale consolidée par intégration globale dès lors que le montant global de l'investissement, augmenté, le cas échéant, de tous passifs attachés aux actifs concernés, est supérieur à 100 000 000 € (part du groupe) ;
- (ii) cession par la Société ou par l'intermédiaire d'une filiale consolidée par intégration globale, à l'exception des sociétés dont les actions sont admises aux négociations sur un marché Réglementé, de toute branche d'activité, toute participation dans toute société ou tout actif, dans chaque cas dès lors que le montant global du désinvestissement correspondant, augmenté, le cas échéant, de tous passifs attachés et transférés, est supérieur à 100 000 000 € (à l'exception des opérations intragroupe).

En outre, l'autorisation préalable du Conseil est requise concernant l'adoption des décisions suivantes :

- (i) approbation du budget annuel et du business plan stratégique et leurs avenants significatifs ultérieurs ;
- (ii) endettement (y compris l'émission d'obligations) ou prise en charge de passifs dès lors, dans chaque cas, que le montant total excède 100 000 000 € (à l'exception des opérations intragroupe) ;
- (iii) 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 des paragraphes (a) à (c) ci-dessus.

Les décisions visées au présent paragraphe seront prises par le Conseil statuant à la majorité simple.

#### 4.1.1.5 Principes de détermination de la rémunération des mandataires sociaux

La détermination de la rémunération des mandataires sociaux relève de la responsabilité du Conseil d'Administration et se fonde sur les propositions du Comité des Rémunérations et des Nominations.

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.

Le Conseil d'Administration du 31 janvier 2011 a procédé à la fixation de la rémunération du Président du Conseil d'Administration, du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués, en suivant les principes arrêtés par le Comité des Rémunérations.

Les salaires fixes sont déterminés au regard de plusieurs benchmarks mis à jour chaque année, dont un commandé pour Foncière des Régions auprès du Cabinet de conseil AON Hewitt.

Les parts variables du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués sont calculées à partir de critères opérationnels et corporate déterminés en début d'année par le Comité des Rémunérations. Elles ne sont pas versées si les résultats de la société sont sensiblement en deçà des budgets approuvés par le Conseil. De la même façon, elles comportent un upside en cas de surperformance, qui est versé en actions de la société et non en cash, de façon à aligner les intérêts des dirigeants et des actionnaires.

Enfin, l'Intéressement long terme du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués, constitué d'actions gratuites, est déterminé sur la base des benchmarks précités, de façon à assurer un équilibre entre les parties cash de la rémunération et les parties actions.

Le Comité des Rémunérations et des Nominations veille en permanence à assurer des rémunérations situées dans les normes du marché, comportant des éléments incitatifs reposant sur des critères opérationnels objectifs et assurant un alignement d'intérêt entre actionnaires et dirigeants, dans un objectif de fidélisation et d'implication de ces derniers.

S'agissant des jetons de présence, qui représentent la part de rémunération allouée aux membres du Conseil d'Administration pour leur participation aux réunions et travaux du Conseil et des comités spécialisés, leur fixation se décompose en une somme fixe annuelle et une somme variable qui tient compte de l'assiduité de chaque membre au Conseil et dans les Comités.



L'assemblée générale mixte du 31 janvier 2011 a alloué au Conseil d'Administration une somme totale brute de 500 000 € au titre de jetons de présence pour l'exercice en cours et les exercices ultérieurs et ce, jusqu'à une nouvelle décision de sa part. Les modalités de fixation des jetons de présence ont été adoptées par le Conseil d'Administration du 31 janvier 2011 dans le cadre de la nomination de la nouvelle gouvernance de la Société.

Participation aux réunions du Conseil

Part fixe annuelle attribuée au Président	10 000 €
Part fixe annuelle attribuée à chaque membre	6 000 €
Part variable attribuée au Président et à chaque membre	3 000 €

Participation aux réunions des Comités

Part fixe annuelle attribuée au Président du Comité d'Audit et du Comité Stratégique et des Investissements	6 000 €
Part fixe annuelle attribuée au Président du Comité des Rémunérations et des Nominations	5 000 €
Part fixe annuelle attribuée à chaque membre des Comités	3 000 €
Part variable attribuée au Président et à chaque membre du Comité Stratégique et des Investissements et du Comité des Rémunérations et des Nominations	2 000 €
Part variable attribuée au Président et à chaque membre du Comité d'Audit	3 000 €

Les jetons de présence alloués en 2010 aux membres du Conseil de Surveillance pour leur participation aux travaux de celui-ci et des comités spécialisés se sont élevés à 246 987,50 €.

Le détail de ces jetons de présence figure dans le rapport de gestion du Conseil d'Administration.

#### 4.1.1.6 Modalités particulières relatives à la participation des actionnaires aux assemblées générales

Ces modalités sont décrites aux articles vingt-quatre et vingt-cinq des statuts de la société qui figurent in extenso dans le Document de référence, en partie 5 « Renseignements et Gestion ».

### 4.1.2 LE DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE

#### Évolution de la gouvernance

Comme rappelé dans la partie I de ce rapport, au cours de l'exercice 2010, Foncière des Régions était gouvernée par un Conseil de Surveillance et un Directoire jusqu'à l'Assemblée Générale extraordinaire du 31 janvier 2011. Depuis cette date, Foncière des Régions est une société à Conseil d'Administration qui a opté pour la dissociation des fonctions de Président et de Directeur Général, mettant ainsi un terme à l'existence du Directoire.

#### Métiers et risques associés

La société Foncière des Régions, de par son activité de foncière cotée à dominante bureaux, est exposée à différentes natures de risques.

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.

#### 4.1.1.7 Information complémentaire relatives aux éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique

Les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique ayant pour cible Foncière des Régions sont présentés dans le rapport de gestion du Conseil d'Administration.

Ceux-ci sont soit purement exogènes (cycles immobiliers, marchés financiers, réglementation, solvabilité des locataires,...), soit endogènes (organisation, systèmes d'information, circuits de décisions, gestion des actifs, maîtrise des opérations de développement,...).

Afin de limiter l'impact de ces risques, Foncière des Régions a mis en place, en France, en Allemagne et en Italie, un dispositif de contrôle interne qui couvre non seulement la qualité de l'information comptable et financière, mais également les aspects opérationnels.

Ce dispositif est un outil de management qui contribue à la fiabilité des données et à l'efficacité des équipes.



### 4.1.2.1 Périmètre sous revue, référentiel, objectifs et limites

#### 4.1.2.1.1 Périmètre sous revue

En France, le périmètre auquel Foncière des Régions applique son dispositif de contrôle interne comprend : Foncière des Murs, Foncière Développement Logements, Foncière Europe Logistique, Urbis Park, GFR Property et Foncière des Régions Développement.

L'importance des actifs détenus indirectement par Foncière des Régions en Allemagne et en Italie l'a conduit à s'assurer que les dispositifs de contrôle interne mis en œuvre par les structures propriétaires et gérantes de droit allemand (Immeo-Wohnen, filiale de Foncière Développement Logements) et italien (Beni Stabili, filiale de Foncière des Régions) sont bien conformes à ses attentes.

#### 4.1.2.1.2 Référentiel

La société Foncière des Régions s'appuie sur le « cadre de référence » préconisé par l'Autorité des Marchés Financiers, et sur le rapport du groupe de travail « Comité d'Audit » de l'AMF du 22 juillet 2010, tant pour la rédaction du présent rapport que pour la mise en œuvre du dispositif de contrôle interne.

#### 4.1.2.1.3 Objectifs

Dans ce cadre, le dispositif de contrôle interne vise plus particulièrement à s'assurer :

- que les activités sont conformes aux lois et règlements ;
- que les actes de gestion correspondent aux orientations fixées par les organes sociaux ;
- que les risques résultant des activités sont correctement évalués et suffisamment maîtrisés ;
- que les informations financières sont fiables ;
- que les processus internes, notamment ceux qui concourent à la sauvegarde des actifs ou à la constitution de l'information financière, sont efficaces.

#### 4.1.2.1.4 Limites

Le dispositif de contrôle interne, dont le but est de fournir une assurance raisonnable de la maîtrise des risques, n'est cependant pas une garantie parfaite de la réalisation des objectifs de l'entreprise.

Des modifications imprévisibles de l'environnement géopolitique, social ou macroéconomique restent susceptibles d'impacter de manière peu prévisible les objectifs, voire les actifs de l'entreprise.

### 4.1.2.2 Les composantes du dispositif de contrôle interne

Conformément aux recommandations de l'AMF, le dispositif de contrôle interne de Foncière des Régions comprend, notamment, les cinq composantes suivantes :

#### 4.1.2.2.1 Une organisation structurée, des outils et des pratiques adéquats :

##### Une organisation structurée

Le dispositif de contrôle interne forme un cadre dédié à la réalisation des objectifs.

Cette organisation s'appuie sur des objectifs connus, sur une répartition des responsabilités, et sur une gestion adéquate des ressources et des compétences.

##### Des outils de pilotage

Le business plan, les objectifs individualisés, les situations mensuelles, les prévisions de résultats et les reportings permettent de planifier, suivre, et contrôler les activités nécessaires à la réalisation des objectifs.

##### Des responsabilités et des pouvoirs clairement établis

Les délégations et subdélégations de pouvoirs ont été revues au cours de l'exercice 2010.

En effet, compte tenu de la taille acquise par le groupe Foncière des Régions, de la dispersion de ses implantations et du patrimoine géré ainsi que d'une réglementation attachée aux différents métiers exercés dans le groupe de plus en plus sanctionnée pénalement, il est apparu opportun de faire évoluer le schéma des délégations intragroupe.

En complément des simples délégations de signatures, de nouvelles délégations de pouvoirs ont été mises en place.

Le Directeur Général transfère ainsi une fraction des pouvoirs qui lui sont conférés à une autorité subordonnée, le délégataire, plus à même de connaître et d'appliquer les obligations qui doivent être respectées, et qui assume alors les obligations et responsabilités liées aux pouvoirs qui lui ont été délégués.

Par voie de conséquence, la responsabilité pénale attachée aux dits pouvoirs est également transférée au délégataire.

Cette délégation permet une meilleure organisation de l'entreprise ainsi qu'une plus grande adéquation entre les responsabilités de « terrain » et les responsabilités juridiques en matière pénale.

Ces délégations et subdélégations de pouvoirs accordées par la Direction de la société évolueront en fonction des périmètres gérés et des organigrammes.

### Une politique de gestion des ressources humaines

Les objectifs, les performances, et les besoins de formation des collaborateurs de Foncière des Régions et de ses filiales sont examinés chaque année lors des Entretiens Annuels d'Évaluation et de Développement entre le collaborateur et son manager.

En complément de ces entretiens et de la revue annuelle des rémunérations, les capacités et les perspectives d'évolution de chaque collaborateur sont analysées par plusieurs managers lors de « People Reviews ».

### Des systèmes d'information performants et sécurisés

Les progiciels de gestion immobilière et de comptabilité générale et analytique ont été changés au 1<sup>er</sup> juillet 2010. Les migrations se sont opérées dans de bonnes conditions, les tests et les audits effectués sont satisfaisants. Ces nouveaux logiciels apportent aux équipes des fonctionnalités supplémentaires.

Un plan de secours existe pour palier toute atteinte physique ou immatérielle des systèmes d'information. Les sauvegardes effectuées quotidiennement sont entreposées en dehors de l'immeuble d'exploitation des principaux serveurs.

En complément de ces dispositions, la sécurité des transactions effectuées sur les systèmes d'informations est assurée par :

1. la mise à jour des habilitations par profil utilisateur ;
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 lancement des décaissements.

### Des procédures actualisées, validées et diffusées

- En France, un Comité de Validation des Procédures, composé notamment de plusieurs membres du Comité de Direction, est en charge du processus d'analyse et de validation des projets de procédures nouvelles ou actualisées.

La centaine de procédures validées est en cours d'actualisation du fait :

- de la migration réalisée en juillet 2010 vers de nouveaux logiciels de gestion et de comptabilité ;
- du transfert vers Foncière Développement Logements de personnels dédiés aux domaines juridiques, financiers et assurances ;
- des recommandations issues des missions d'audit interne ;
- de la transposition des règles de Développement Durable dans nos processus ;
- des actions à mener pour mettre en œuvre le dispositif anti blanchiment (art 324-1 du code pénal). cf. 2.2.2.3.

Cette procédure **anti blanchiment** a pour but de :

- En Allemagne, l'ensemble des procédures a été actualisé au cours de l'exercice 2009.
- En Italie, trois quart des procédures ont été actualisées et approuvées par le Comité de Contrôle Interne en 2009, et le dernier quart l'a été en 2010.

### Communication et 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 et en France, les procédures sont diffusées directement au personnel.

#### Des bonnes pratiques communément admises

En complément du corpus de procédures évoqué ci-dessus, et afin de définir les comportements et les bonnes pratiques à adopter, Foncière des Régions dispose de différentes chartes :

- une charte éthique sur les comportements à tenir ;
- une charte informatique sur l'utilisation des outils de bureautique et de communication, en cours d'élaboration
- une charte des bonnes pratiques, en cours d'élaboration également.

Ces codes de conduite incluent la prévention des délits d'initiés, et la protection des informations.

#### 4.1.2.2.2 Des informations intra groupe pertinentes et fiables

Afin de permettre la circulation des informations nécessaires à la bonne marche de l'entreprise, il existe différentes réunions au sein des Directions fonctionnelles et opérationnelles : réunion de service, réunion mensuelle d'activité, réunion mensuelle de présentation des résultats au Directeur Général.

Ces réunions font l'objet de comptes rendus écrits dont la diffusion est adaptée aux types d'informations et au degré de confidentialité.

#### 4.1.2.2.3 Un système de recensement, d'analyse, et de gestion des risques

Conformément aux règles de gouvernance, les décisions portant sur les risques les plus élevés sont placées, au delà de certains montants, sous le contrôle du Conseil d'Administration et de ses comités spécialisés :

- Les acquisitions et cessions ;
- Les financements à moyen et long terme ;
- Les business plan et les objectifs budgétaires.

Les autres risques sont placés sous le contrôle du Directeur Général, notamment :

- Le contrôle budgétaire et le respect des objectifs ;

- La gestion de la trésorerie ;

- Les plans d'actions investissement, cession, travaux dans la limite de ses pouvoirs.

Nonobstant ce dispositif de contrôle interne, et afin de recenser, analyser et gérer les risques pouvant affecter la société, Foncière des Régions et ses filiales ont procédé à une cartographie des risques résiduels comme suit :

#### Cartographie des risques

Les questionnaires présentés individuellement aux principaux managers de Foncière des Régions et de ses filiales, ont permis de recenser les risques et de les caractériser en impact potentiel et en risque d'occurrence.

#### Analyse des risques

Ces risques, regroupés par typologie, ont été présentés aux membres d'un Comité de Direction pour analyse et discussion. Au cours de ce comité spécifique, vingt-deux types de risques ont été retenus et présentés sous forme de cartographie.

#### Gestion et contrôle des risques

Cette cartographie établie fin 2009, a été exploitée courant 2010.

Sur les vingt-deux types de risques, les 8 qui présentaient des risques d'occurrence ou d'impacts potentiels élevés ont été sélectionnés pour faire l'objet de plans d'actions. Les quatorze autres ont été considérés comme étant suffisamment maîtrisés.

Chacun des huit types de risques a été confié à l'un des membres du Comité de Direction pour définir et mettre en œuvre un plan d'action.

L'actualisation régulière de la cartographie des risques et des procédures qui est supervisée par la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne puis validée par le Directeur Général. Elle doit permettre d'adapter le dispositif de contrôle interne à l'évolution des risques.

#### Description et analyse des risques pouvant impacter les résultats

Les principaux risques opérationnels sont détaillés dans le paragraphe 8 « Gestion des risques » du rapport annuel de gestion du Conseil d'Administration contenu dans le présent document de référence.

#### 4.1.2.2.4 Des activités de contrôle proportionnées aux risques

Les activités de contrôle, en France et à l'étranger, sont conçues pour réduire les risques susceptibles d'affecter la réalisation des objectifs de l'entreprise. Ces contrôles sont adaptés à l'importance et à la nature des risques.

#### Contrôle des risques sur investissements, cessions, et financements.

Les risques importants et notamment : les cessions d'immeubles, les cessions de participations, la constitution de sûretés, les cautions, avals et garanties, doivent être autorisés après examen par le Conseil d'Administration dès lors que ces opérations excèdent les limites qu'il a fixées.

Par ailleurs, les projets majeurs, les développements en cours, et les rapports d'activités sont présentés mensuellement au Directeur Général par chacun des Directeurs concernés.

#### Contrôle des activités récurrentes

##### ■ Contrôle des sociétés propriétaires

Les points de contrôle des activités récurrentes portent sur les actions nécessaires pour :

- délivrer les recettes budgétées
- maîtriser les charges d'exploitation liées aux actifs.
- maîtriser les charges directes de fonctionnement qu'elles engagent (charges de personnel, expertises, asset management...).

Le respect du budget des charges directes engagées par les directions fonctionnelles (assurance corporate, honoraires CAC, juridique...) sont de la responsabilité des directions fonctionnelles.

Les sociétés propriétaires sont responsables de la détermination de leur besoin de financement ; la validation du cash-flow financier est de la responsabilité de la Direction Financière.

##### ■ Contrôle des sociétés de Gestion GFR Property et Foncière des Régions Développement

Les points de contrôle des sociétés de gestion portent sur les actions nécessaires pour :

- délivrer les services prévus par les conventions ;
- générer les recettes budgétées ;

- maîtriser les charges directes de fonctionnement qu'elles engagent (charge de personnel, frais de mission et représentation...);
- respecter le budget des coûts supports (RH, DSI, Bureaux,).

##### ■ Contrôle des directions fonctionnelles

- Les directions fonctionnelles sont des centres de coûts et sont contrôlées sur la maîtrise de leurs dépenses et le respect de leur budget.

#### Processus de reporting

En France, le contrôle des écarts entre le « réalisé » et les prévisions du Contrôle de Gestion, ainsi que les indicateurs et les tableaux de bord, sont examinés lors de réunions mensuelles d'activités auxquelles la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne participe. Par ailleurs, les équipes d'Asset de Foncière des Régions se réunissent mensuellement avec les prestataires : GFR Property pour la Gestion locative, et Foncière des Régions Développement pour les grands projets immobiliers.

En Allemagne, le Directeur Général de Foncière Développement Logements, qui est également Président de la gérance d'Immeo Wohnen, participe aux réunions hebdomadaires du Comité Exécutif ainsi qu'aux revues mensuelles de résultats d'Immeo Wohnen. Par ailleurs, les équipes comptables et financières de Foncière Développement Logements se réunissent mensuellement avec leurs homologues allemands.

En Italie, le contrôle des écarts entre le « réalisé » et les prévisions du Contrôle de Gestion, les indicateurs et les tableaux de bord sont examinés lors de réunions mensuelles avec la Direction Générale de Foncière des Régions.

#### 4.1.2.2.5 Une surveillance et une actualisation du dispositif de contrôle interne

##### Actualisation du dispositif de contrôle interne

Chaque Direction opérationnelle et chaque Direction fonctionnelle, tant au sein de Foncière des Régions que de ses filiales, est responsable de la mise en place et de l'actualisation du dispositif de contrôle interne qui lui permet de maîtriser ses activités, de veiller à l'efficacité de ses équipes et à l'utilisation efficiente de ses ressources.

Ce dispositif de contrôle interne évolue en permanence pour être cohérent avec les objectifs, les processus, et le niveau de maîtrise de risque définis par Foncière des Régions.



Les demandes d'actualisation ou de création de procédures sont coordonnées par la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne, puis proposées au Comité de Validation des procédures.

### Examen régulier du fonctionnement du dispositif de contrôle interne

Le plan annuel d'audit interne définit les thèmes et le calendrier des missions à effectuer par les auditeurs internes. En complément de ce programme, des missions ponctuelles peuvent être demandées par le Directeur Général.

Les travaux effectués par les auditeurs internes sont présentés mensuellement au Directeur Général et une synthèse est présentée deux fois par an en Comité d'Audit.

Ces missions d'audit internes sont essentiellement de trois natures :

- Audit de conformité (« Respecte-t-on les procédures ? »)
- Audit de management (« Comment faire mieux ? »)
- Audit d'incidents (« Vérification de dysfonctionnement et/ou d'irrégularité »)

Ces missions sont effectuées par les auditeurs internes avec, selon les pays, un recours plus ou moins fréquent à des prestataires.

Un suivi formalisé et régulier des recommandations émanant des rapports d'audit interne est en place en France, en Allemagne, et en Italie. La mise en œuvre de ces recommandations renforce le processus d'actualisation du dispositif de contrôle interne.

Notons qu'à ce titre, au cours du 2nd semestre 2010, un dispositif de suivi de l'ensemble des courriers recommandés reçus allant jusqu'à la validation du traitement a été mis en place en France.

En complément de ces contrôles ponctuels, des questionnaires d'auto-évaluation développés sur la base du référentiel préconisé par l'Autorité des Marchés Financiers, sont en cours de déploiement. Ces questionnaires contribuent à parfaire la réflexion, la communication, et l'actualisation du contrôle interne.

Une démarche d'harmonisation des dispositifs français, allemand et italien a été amorcée en 2010, afin que les procédures, les plans annuels d'audit internes et les contrôles clés soient homogènes.

## 4.1.2.3 Les Acteurs du Contrôle Interne

### 4.1.2.3.1 En France

**Le Conseil d'Administration :** le Président du Conseil d'Administration de Foncière des Régions, est, selon l'article 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 d'Administration dans sa séance du 21 février 2011.

Le Conseil d'Administration oriente et contrôle l'action du Directeur Général ; 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 Conseil d'Administration exerce ainsi, avec le Directeur Général, un contrôle permanent des opérations de gestion.

Le Conseil d'Administration définit et organise avec le Directeur Général, les différents organes de contrôle interne. Il propose, si besoin est, d'actualiser les règles de Gouvernement d'Entreprise, et les limites de pouvoirs donnés au Directeur Général.

S'agissant des pouvoirs et attributions du Conseil d'Administration et du Directeur Général, il convient de se reporter au point deux de la Partie I : *Modalités d'organisation et de fonctionnement du conseil d'Administration* et au point 4.1 *Limitations aux pouvoirs du DG*.

**Le Comité d'audit :** ce comité spécialisé du Conseil d'Administration assure le suivi des questions relatives à l'élaboration et au contrôle de l'information comptable et financière. Ses missions sont décrites au point 4.1.3.1.3 *Missions du Comité d'audit*.

**Le Directeur Général :** sous le contrôle de son Président, le Directeur Général met en place l'organisation qu'il estime être la plus efficace pour réaliser les objectifs et pour que le dispositif de contrôle interne soit adapté aux missions qui lui sont confiées.

Il sollicite la programmation de missions auprès de la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne de Foncière des Régions.

Il 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.

**Les Directeurs Généraux Délégués :** sur proposition du Directeur Général, le Conseil d'Administration du 31 janvier 2011 a nommé deux Directeurs Généraux Délégués. Le nombre maximum de directeurs généraux délégués est fixé à cinq.

L'étendue et la durée des pouvoirs accordés aux Directeurs Généraux Délégués sont déterminées par le Conseil d'Administration, en accord avec le Directeur Général.

**Le Comité Exécutif :** Composé du Directeur Général, des Directeurs Généraux Délégués et du Conseiller du Président, il assure une coordination et une consultation entre les membres à chaque décision ou opération importante pour la marche générale de Foncière des Régions et de ses filiales en termes de :

- (a) Gouvernance : validation des dossiers à adresser au Conseil et à ses comités spécialisés : Comité d'Audit, Comité Stratégique et des Investissements, Comité des Rémunérations et des Nominations, Projet des résolutions d'AG, et autres points juridiques ;
- (b) Suivi des filiales et participations : le Comité Exécutif s'assurera notamment que les représentants de Foncière des Régions prennent des décisions, au niveau des filiales, conformes à celles définies par le groupe ;
- (c) Politique financière : financements, résultats trimestriels, semestriels et annuels, projets de communication financière ;
- (d) Politique de rotation des actifs : validation des projets d'investissement ou de désinvestissement supérieurs à 5 M€.

**Le Comité de Direction France :** Composé de membres représentant les principales Directions de Foncière des Régions et de ses filiales, ce comité se réunit toutes les semaines autour du Directeur Général.

Le Directeur de l'Audit et du Contrôle Interne, qui en est membre, présente régulièrement à ce comité le tableau de bord qui permet de suivre la mise en place des recommandations émises par les Auditeurs.

Ce comité a pour but de suivre les activités opérationnelles en France et en Italie : la mise en œuvre des budgets, la réalisation des opérations d'investissements, les financements, les sujets transverses (développement durable, audit et contrôle interne, informatique, juridique, fiscalité, ressources humaines, communication), et de partager les informations métier : Road shows, EPRA, FSIF, IPD.

**Le Comité de Direction Italie :** Composé de membres représentant les principales Directions de Beni Stabili, ce comité se réunit une fois par mois autour du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués de Foncière des Régions.

**Autres réunions de Direction Générale :** Une réunion de présentation des résultats au Directeur Général a lieu chaque mois avec chacune des filiales.

**La Direction de l'Audit et du Contrôle Interne de Foncière des Régions :** Cette direction veille à l'efficacité du dispositif de contrôle interne de la société et de l'ensemble de ses filiales, tant en France qu'en Allemagne et en Italie.

Elle est composée d'un directeur et de deux auditeurs.

Ses actions sont encadrées par une charte d'audit interne qui rappelle les fondements du contrôle interne et définit la mission de l'audit interne en termes d'évaluation, de maîtrise des risques, d'étendue et de limite de ses responsabilités, ainsi que les conditions de ses interventions.

Dans l'exercice de ses missions, l'audit interne est naturellement promoteur du contrôle interne et contribue ainsi à son efficacité :

- il étudie les processus sensibles suivant les demandes du Directeur Général de Foncière des Régions ou des directeurs des filiales et peut être amené à examiner certains dysfonctionnements suivant les demandes du Directeur Général de Foncière des Régions.
- il donne un point de vue indépendant sur le contrôle interne car il n'est pas directement impliqué dans les activités opérationnelles.
- il effectue des missions de contrôle, de régularité, de conformité, de performance et de management.
- il formule au Directeur Général de Foncière des Régions et aux directeurs des filiales, puis au personnel, des préconisations.

Ses missions conduisent la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne :

- (a) Au titre des audits :
  - à mener les missions inscrites au plan annuel d'audit pour s'assurer que le dispositif de contrôle interne en place répond aux attentes du Directeur Général ;
  - à veiller à la cohérence des dispositifs de contrôle interne mis en place en France et à l'étranger ;
  - à suivre la mise en œuvre des recommandations émises par les auditeurs ;
  - à travailler avec les équipes de Foncière des Régions et avec les auditeurs externes.



(b) Au titre des procédures :

- à participer, en France, au processus de validation des procédures dans le cadre du comité ad-hoc ;
- à suivre les plans d'actualisation et d'harmonisation des procédures en France, et à l'étranger.

(c) Au titre du reporting :

- à rapporter deux fois par an au Comité d'Audit de Foncière des Régions, et à ceux de ses filiales ;
- à participer aux réunions mensuelles qui présentent successivement les activités puis les résultats de Foncière des Régions et aux réunions similaires tenues dans les filiales ;
- à animer une réunion mensuelle d'audit et de contrôle interne à laquelle participe le Directeur Général de Foncière des Régions, au cours de laquelle sont validées les recommandations issues des audits.

**Les collaborateurs :** Les collaborateurs de Foncière des Régions ont un rôle de veille et de proposition concernant l'actualisation du dispositif de contrôle interne et des processus applicables à ses activités.

**Les correspondants de contrôle interne :** Foncière des Régions dispose 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 quatorze en France et sept en Allemagne, ils sont les relais de la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne. Leur rôle est de :

- diffuser une culture de contrôle interne au sein de leur direction en faisant connaître les procédures et en incitant à leur application ;
- être force de proposition en matière d'organisation et de formalisation de processus ;
- proposer au Comité de Validation l'actualisation de procédures ;
- être « relais » entre les opérationnels et le management, en faisant appliquer les recommandations des audits internes et externes et les questionnaires d'auto-évaluation ;
- 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.

**Les Dirigeants des filiales consolidées :** Avec l'appui de la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne de Foncière

des Régions, les dirigeants des filiales dans le périmètre de Foncière des Régions mettent en œuvre un dispositif de contrôle interne adapté aux risques de leurs activités.

#### 4.1.2.3.2 En Allemagne et en Italie

Les filiales étrangères de Foncière des Régions, Immeo Wohnen en Allemagne, et Beni Stabili en Italie, ont des organisations et des dispositifs de contrôle interne qui leur sont propres. Cependant, en tant que filiales, elles sont également soumises aux règles de gouvernance de Foncière des Régions.

Au sein de ces filiales, le responsable de l'audit et du contrôle interne 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 de l'Audit et du Contrôle Interne de Foncière des Régions organise régulièrement des réunions de coordination avec les équipes allemandes et italiennes qui agissent localement selon un plan d'action annuel de contrôle interne.

Ces responsables sont rattachés localement :

- au Vice-président chargé des finances en Allemagne ;
- à l'Administrateur Délégué en Italie.

Ils sont en relation fonctionnelle avec la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne de Foncière des Régions.

Les plans d'action annuels, dans chacun des pays, sont établis en cohérence avec celui de Foncière des Régions et validés par le Comité de Contrôle Interne en Italie et par le Comité Exécutif en Allemagne.

En Italie, le Responsable de l'audit et du contrôle interne est assisté par un cabinet d'audit externe qui réalise les missions inscrites au plan d'audit. Par ailleurs, Beni Stabili, en tant que société cotée en Bourse, dispose d'un Comité de Contrôle Interne (« Comitato di Controllo Interno ») composé de trois auditeurs indépendants nommés par l'Assemblée Générale. Il se réunit au moins une fois par trimestre et émet un rapport annuel sur le respect des règles de gouvernance et l'adéquation du dispositif de contrôle interne. Un organisme de vigilance (« Organismo di Vigilanza »), composé de deux membres indépendants et du responsable de l'audit interne, est en place.

Plus généralement, le dispositif de contrôle interne est soutenu par une culture de contrôle interne dont la Direction de l'Audit et du Contrôle interne, la Direction Générale, et le Comité d'Audit sont les promoteurs.



#### 4.1.2.4 Le contrôle interne de l'information comptable et financière

Le contrôle interne de l'information comptable et financière de Foncière des Régions et de ses filiales est l'un des éléments majeurs du dispositif de contrôle interne. Il vise à assurer :

- La conformité à la réglementation des comptes et des informations comptables et financières ;
- La fiabilité des comptes publiés et des informations communiquées au marché ;
- L'application des instructions fixées par la Direction Générale ;
- La prévention et la détection des fraudes et irrégularités comptables ;
- La préservation des actifs.

#### Périmètre

Dans le cadre de la production des comptes consolidés, le périmètre de contrôle interne comptable et financier de Foncière des Régions comprend : Foncière des Murs, Foncière Europe Logistique, Urbis Park, GFR Property, Foncière des Régions Développement. Foncière Développement Logements, non consolidée par Foncière des Régions, bénéficie également du dispositif de contrôle interne de Foncière des Régions.

#### Acteurs

##### Les organes de gouvernance

Les règles de gouvernance de Foncière des Régions décrites en supra détaillent les règles de fonctionnement du Conseil d'Administration et de ses comités spécialisés.

En tant que société consolidante, Foncière des Régions définit et supervise le processus d'élaboration de l'information comptable et financière publiée. L'animation de ce processus, placée sous la responsabilité du Directeur Financier, est assurée par la Direction Comptable, qui compte en son sein la Responsable Consolidation. La responsabilité de la production des comptes sociaux et des comptes consolidés des filiales incombe aux Directeurs Financiers des filiales, sous le contrôle de leurs mandataires sociaux.

Deux acteurs sont particulièrement concernés :

**1°/ Le Directeur Général** est responsable de l'organisation et de la mise en œuvre du contrôle interne comptable et financier ainsi que de la préparation des comptes.

- Il présente semestriellement au Comité d'Audit un projet d'arrêté comptable et un compte rendu d'activité.
- Il présente les comptes sociaux et consolidés (semestriels et annuels) au Comité d'Audit puis au Conseil d'Administration qui les arrête.
- Il veille à ce que le processus d'élaboration de l'information comptable et financière produise une information fiable et donne en temps utile une image fidèle des résultats et de la situation financière de la Société.
- Il se procure et revoit ainsi toutes les informations qu'il juge utiles, notamment les informations relatives aux options de clôture, aux situations et jugements comptables déterminants et aux changements de méthode comptable, les résultats des travaux des Commissaires aux comptes, ou encore l'explication de la formation du résultat et de la présentation du bilan, de la situation financière et de l'annexe.

**2°/ Le Comité d'Audit**, en tant qu'émanation du Conseil d'Administration, effectue les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns.

##### Production des informations comptables et financières

En France, comme à l'étranger, la qualité du processus de production des états financiers provient :

- de la formalisation des procédures comptables adaptées aux travaux récurrents, à la clôture et à la consolidation des comptes ;
- des automatismes permettant de mieux cerner le « cut off » des postes du compte de résultat ;
- du 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 séparation des tâches nécessitant des pouvoirs d'engagement (pouvoirs bancaires ou autorisation d'engagement de dépenses) de celles relevant d'activités d'enregistrement comptable ;
- de la revue du reporting de consolidation de chacune des filiales, lors de chaque clôture, afin de s'assurer que les principes et méthodes comptables du Groupe sont corrects et homogènes ;
- de la revue des impacts fiscaux et des litiges.

Par ailleurs, chaque 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.

La fiabilité des processus permet aux équipes de Foncière des Régions de se consacrer davantage :

- à la validation des budgets opérationnels et financiers ;
- aux contrôles de cohérence des informations financières concernant les activités à l'étranger ;
- aux provisions pour risques et charges ;
- à l'enregistrement des actifs et passifs à leur juste valeur ;
- aux traitements des opérations de cessions et d'acquisitions ;
- aux contrôles des opérations effectuées dans le cadre des conventions internes.

Ces contrôles réalisés par l'équipe comptable et financière de Foncière des Régions sont également appliqués au sein des filiales par les équipes comptables.

### Production des comptes consolidés

Dans le cadre de l'établissement des comptes consolidés, la Direction Comptable de Foncière des Régions a rédigé un manuel de consolidation détaillé, et définit des instructions spécifiques à destination de ses filiales françaises et étrangères.

Le processus d'élaboration des comptes consolidés est animé et coordonné par la Responsable Consolidation. Elle établit les comptes, les annexes et le tableau de flux de trésorerie consolidés sous le contrôle du Directeur des Comptabilités.

La production des comptes consolidés est effectuée sur un progiciel accessible par les différents comptables de

Foncière des Régions et de ses filiales. Cet outil est actualisé régulièrement pour respecter les exigences des normes IFRS et les spécificités des différentes activités opérationnelles et financières de Foncière des Régions et de ses filiales. Les entités consolidées disposent d'un plan de compte unique. La remontée des données retraitées dans l'outil est organisée sous forme de liasse.

Un prestataire externe, spécialiste des questions techniques liées aux IFRS et à l'outil de consolidation, assiste, si besoin, la Responsable Consolidation lors de la préparation des opérations de clôture.

Lors de chaque clôture semestrielle et annuelle, les comptables des différents sous paliers de consolidation reçoivent des instructions détaillées établies par la Responsable Consolidation.

Des instructions, diffusées bien avant la date de clôture, informent par ailleurs les différents autres contributeurs des données à transmettre et des dates à respecter.

### Les revues indépendantes

Au sein des services comptabilité de Foncière des Régions et de ses filiales, les écritures comptables enregistrées par les collaborateurs du service font l'objet d'une revue par les responsables comptables. Le traitement comptable des opérations complexes et les travaux d'arrêté sont réalisés par le Directeur des comptabilités.

### Contrôle de la communication des informations financières et comptables

Le Directeur Général définit la stratégie de communication financière.

Le Directeur Général prépare l'arrêté des comptes et les transmet au Conseil d'Administration qui prend aussi connaissance du compte-rendu du Président du Comité d'Audit.

Les communiqués de presse relatifs à l'information financière et comptable sont validés au préalable par le Conseil d'Administration.

Depuis l'exercice 2010, Foncière des Régions applique les « best practices recommandations » de l'EPRA notamment pour présenter les états financiers, harmoniser les indicateurs d'actifs net réévalués et le résultat net récurrent.

La nouvelle présentation du compte de résultat sous format EPRA ne modifie pas les principes de comptabilisation de Foncière des Régions mais apporte une meilleure lisibilité entre les résultats opérationnels de location, d'activités annexes, et les produits de cessions.

Avant l'annonce des résultats semestriels, annuels et des informations trimestrielles, Foncière des Régions s'astreint à une « quiet period » de deux semaines pendant laquelle la Société s'abstient de contacter les analystes et les investisseurs.

L'information financière et comptable de Foncière des Régions est mise en forme par la Direction Communication qui veille à s'appuyer sur les principes généraux et les bonnes pratiques de communication financière telles qu'elles figurent dans le guide « Cadre et Pratiques de Communication Financière » rédigé par l'Observatoire de la Communication Financière sous l'égide de l'AMF.

Les actionnaires sont ensuite appelés à approuver les résolutions en Assemblée Générale annuelle, et notamment celles portant sur les comptes de l'exercice.

#### 4.1.2.5 Évolution du contrôle interne en 2011

En 2011, la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne veillera plus particulièrement à :

- Poursuivre l'actualisation des procédures vis-à-vis des nouveaux logiciels, du développement durable, et des évolutions organisationnelles ;
- Mettre en œuvre les recommandations émanant de la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne ;
- Terminer la mise en œuvre des questionnaires d'auto évaluation ;
- Finaliser les plans d'actions issus de la cartographie des risques.

## 4.2 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES ÉTABLI EN APPLICATION DE L'ARTICLE L225-235 DU CODE DE COMMERCE, SUR LE RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ FONCIÈRE DES RÉGIONS

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la Société Foncière des Régions et en application des dispositions de l'article L 225-235 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le Président de votre société conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2010.

Il appartient au Président d'établir et de soumettre à l'approbation du conseil d'administration un rapport rendant compte des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place au sein de la société et donnant les autres informations requises par l'article L. 225-37 du Code de commerce relatives notamment au dispositif en matière de gouvernement d'entreprise.

Il nous appartient :

- de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations contenues dans le rapport du Président, concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, et
- d'attester que le rapport comporte les autres informations requises par l'article L. 225-37 du Code de commerce, étant précisé qu'il ne nous appartient pas de vérifier la sincérité de ces autres informations.

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France.

### **Informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière**

Les normes d'exercice professionnel requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du Président.

Ces diligences consistent notamment à :

- prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentées dans le rapport du Président ainsi que de la documentation existante ;
- prendre connaissance des travaux ayant permis d'élaborer ces informations et de la documentation existante ;
- déterminer si les déficiences majeures du contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière que nous aurions relevées dans le cadre de notre mission font l'objet d'une information appropriée dans le rapport du Président.

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques de la société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du Président du conseil d'administration, établi en application des dispositions de l'article L 225-37 du Code de commerce.

### **Autres informations**

Nous attestons que le rapport du Président du conseil d'administration comporte les autres informations requises à l'article L. 225-37 du Code de commerce.

**Fait à Paris et Courbevoie, le 29 mars 2011**

Les commissaires aux comptes

#### **CONSEIL AUDIT & SYNTHÈSE**

MEMBRE DU RÉSEAU ERNST & YOUNG

Benoit Gillet

#### **MAZARS**

Denis Grison

Odile Coulaud

## 4.3 RESPONSABLES DU CONTRÔLE DES COMPTES ET RÉMUNÉRATIONS

	Commissaires aux comptes	Date de nomination	Date de renouvellement	Echéance du mandat
<b>Titulaires</b>	<b>Cabinet Mazars</b> Tour Exaltis 61 Rue Henri Regnault 92400 Courbevoie	22 mai 2000	11 avril 2006	AGO statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2011
	<b>Conseil Audit &amp; Synthèse membre du réseau Ernst &amp; Young</b> 5 rue Alfred de Vigny 75008 Paris	4 mai 2007		AGO statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2012
<b>Suppléants</b>	<b>Monsieur Cyrille Brouard</b> Tour Exaltis 61 Rue Henri Regnault 92400 Courbevoie	22 mai 2000	11 avril 2006	AGO statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2011
	<b>Conseil Expertise Commissariat</b> 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

<b>5.1</b>	<b>PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ</b>	316
5.1.1	HISTORIQUE DE LA SOCIÉTÉ	316
5.1.2	ORGANIGRAMME DU GROUPE	318
<b>5.2</b>	<b>RENSEIGNEMENTS DE CARACTÈRE GÉNÉRAL CONCERNANT L'ÉMETTEUR ET SON CAPITAL</b>	319
5.2.1	RENSEIGNEMENTS DE CARACTÈRE GÉNÉRAL CONCERNANT L'ÉMETTEUR	319
5.2.2	RENSEIGNEMENTS DE CARACTÈRE GÉNÉRAL CONCERNANT LE CAPITAL	322
5.2.3	ACTIONNARIAT DE LA SOCIÉTÉ	323
<b>5.3</b>	<b>ADMINISTRATION ET DIRECTION</b>	328
5.3.1	CONSEIL D'ADMINISTRATION	328
5.3.2	DIRECTION GÉNÉRALE	331
5.3.3	COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	332
5.3.4	CURRICULUM VITÆ ET MANDATS DES MANDATAIRES SOCIAUX EXERCÉS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES	332
5.3.5	CONDAMNATION POUR FRAUDE PRONONCÉE AU COURS DES CINQ DERNIÈRES ANNÉES	332
5.3.6	FAILLITE, MISE SOUS SÉQUESTRE AU COURS DES CINQ DERNIÈRES ANNÉES	332
5.3.7	INCRIMINATION ET/OU SANCTION PUBLIQUE OFFICIELLE CONTRE LES MEMBRES DES ORGANES D'ADMINISTRATION OU DE DIRECTION	332
5.3.8	CONFLITS D'INTÉRÊTS - LIENS FAMILIAUX	332
5.3.9	FAITS EXCEPTIONNELS ET LITIGES	333
<b>5.4</b>	<b>RESPONSABLE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE</b>	333
5.4.1	RESPONSABLE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE	333
5.4.2	ATTESTATION DU RESPONSABLE	333
5.4.3	RESPONSABLE DE L'INFORMATION	333
<b>5.5</b>	<b>DOCUMENT D'INFORMATION ANNUEL</b>	334
5.5.1	COMMUNICATION AU TITRE DE L'INFORMATION RÉGLEMENTÉE PUBLIÉE SUR LE SITE INTERNET DE L'AMF ET SUR LE SITE INTERNET DE FONCIÈRE DES RÉGIONS	334
5.5.2	PUBLICATION AU BALO (BULLETIN DES ANNONCES LÉGALES ET OBLIGATOIRES)	336

# 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<sup>2</sup>. La valeur patrimoniale de la société est multipliée par 2,5.

Signature d'un accord de partenariat exclusif dans le cadre de l'acquisition d'actifs tertiaires avec le fonds MSREF (Morgan Stanley). Acquisition de cinquante-six sièges régionaux d'EDF.

2002 Changement de dénomination sociale : GSFR devient « Foncière des Régions », avec pour sigle « GFR ».

Acquisitions de :

- Quatre cent cinquante-sept immeubles France Télécom répartis sur l'ensemble du territoire national, 92 000 m<sup>2</sup> (en partenariat avec MSREF) de bureaux et locaux d'activité situés à Vélizy-Villacoublay ;
- 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 :

- l'acquisition de la pleine propriété des actifs acquis en partenariat avec Morgan Stanley : quatre cent trente-quatre immeubles EDF et trois cent quatre-vingt-neuf ensembles immobiliers France Télécom (la valeur de ces actifs représente 1,15 million de m<sup>2</sup> et est valorisé 850 millions d'euros).
- l'acquisition de cent trente-trois immeubles auprès de l'assureur Azur-GMF.

2004 Acquisition du siège du Commissariat à l'Energie Atomique (CEA) à Paris : 25 500 m<sup>2</sup> de bureaux situés rue de la Fédération.

Création de Foncière des Murs (société foncière cotée de statut SIIC) qui a pour activité l'acquisition et la gestion d'immeubles d'exploitation dans les secteurs de l'hôtellerie, de la santé et des loisirs.

Foncière des Régions lance une OPA amicale sur la société Bail Investissement Foncière.

2005 Au terme de l'OPA amicale sur la société Bail Investissement Foncière, Foncière des Régions détient près de 37% du capital de Bail Investissement.

Acquisition de 5 500 logements en Allemagne.

Création de Foncière Développement Logements et apports d'actifs logements à cette structure.

2006 Acquisition par Bail Investissement Foncière, en partenariat avec GE Real Estate, de la société Technical, propriétaire de deux cent six immeubles de bureaux loués à France Télécom.

Lancement, sur le site de Vélizy-Villacoublay, de la construction du siège social mondial de Dassault Systèmes (60 000 m<sup>2</sup>) et à Paris, démarrage des travaux de rénovation du siège du CEA à Paris (opération Carré Suffren).

Foncière des Régions affirme sa présence à Marseille (projet Euromed) et à Metz (ZAC de l'Amphithéâtre).

Signature d'un accord avec le port autonome de Dunkerque portant sur l'aménagement de plusieurs zones.

Acquisition d'une plate-forme logistique de 85 000 m<sup>2</sup> à Saint-Martin-de-Crau.

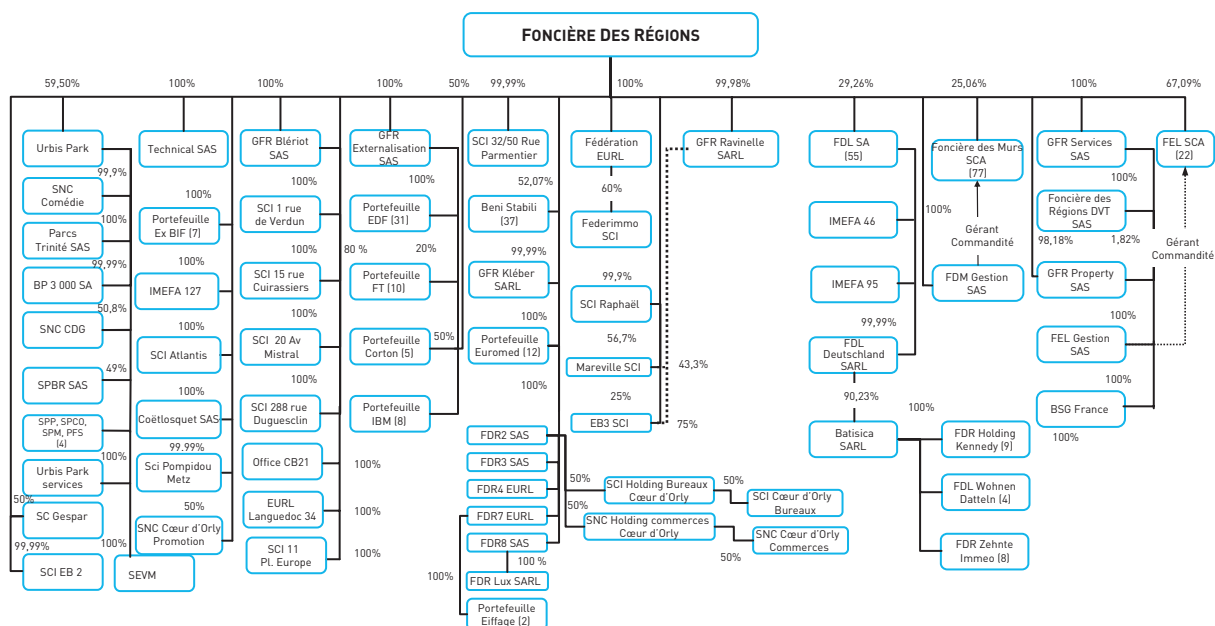
Fusion-absorption de Bail Investissement par Foncière des Régions.



- 2007 Foncière des Régions acquiert 68% du capital de Beni Stabili, 2<sup>e</sup> société immobilière en Italie.
- Acquisition de la quote part détenue par GE Real Estate, sous forme d'obligations convertibles en actions, dans la société Technical, propriétaire d'un portefeuille de plus de 200 immeubles de bureaux loués à France Télécom,
- Acquisition de la Tour CB21 (ex-Tour Gan) dans le quartier d'affaires de la Défense.
- Lancement de Foncière Europe Logistique (création d'une structure dédiée à l'activité logistique) et apport d'actifs à cette structure cotée.
- 
- 2008 Acquisition auprès d'Eiffage d'un portefeuille de 190 000 m<sup>2</sup> valorisé 102 millions d'euros. Eiffage reste occupant et signe des baux fermes de neuf ans.
- Projet Cœur d'Orly : le groupement Aéroports de Paris / Altarea / Foncière des Régions donne naissance à un projet immobilier de premier plan à proximité de l'aéroport d'Orly, au sud de Paris. La première tranche de cette phase du projet Cœur d'Orly comporte 160 000 m<sup>2</sup> de bureaux, commerces et hôtel.
- Foncière des Régions intègre le SBF 120.
- Livraison du programme « Vélizy Campus », siège social mondial de Dassault Systèmes, 60 000 m<sup>2</sup> de bureaux.
- Acquisition auprès d'ETDE (filiale de Bouygues Construction) d'un portefeuille mixte de dix-huit sites Bureaux/Activité d'une surface de 19 200 m<sup>2</sup>.
- Refinancement de 240 M€ au titre du projet CB21 (ex tour GAN) à La Défense.
- 
- 2009 Signature d'un accord avec Suez Environnement portant sur la location de 42 000 m<sup>2</sup> 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).
- 
- 2010 Rachat au 1<sup>er</sup> trimestre 2010 des 75% détenus par Morgan Stanley dans la Joint Venture MSREF/Foncière des Régions détentrice d'un portefeuille de bureaux de 115 000 m<sup>2</sup>.
- Avril : cession par Beni Stabili de 134,8 millions d'actions propres à un prix de 0,66 € / action, pour un montant total de 89 M€, soit 7,04% de son capital.
- Mai : Approbation du paiement du dividende 2009 via un dispositif créateur de valeur tant pour les actionnaires de Foncière des Régions que de Beni Stabili : paiement en numéraire (option pour le paiement en actions Foncière des Régions) et en actions Beni Stabili
- Juillet : Livraison de la Tour CB21 (La Défense).
- Août : Signature avec France Télécom d'un nouveau protocole : allongements de baux de six, neuf et douze ans fermes, soit 70% des actifs, représentant 35,2 M€ de loyers annuels.
- Novembre : Évolution de l'actionnariat et de la gouvernance : Batipart cède une part significative de sa participation au capital de Foncière des Régions à Delfin, Predica et Assurances du Crédit Mutuel Vie (ACM Vie).
- Charles Ruggieri, Président de Batipart, quitte ses fonctions de Président du Conseil de Surveillance de Foncière des Régions. Jean Laurent est coopté et nommé Président du Conseil de Surveillance.
- Partage de la Tour CB21 : Foncière des Régions signe en novembre 2010 avec un investisseur institutionnel français, un accord de cession de 25% de la Tour CB21.
- Foncière des Régions signe au cours du 3<sup>e</sup> trimestre 2010 un nouveau financement pour la Tour CB21 pour un montant de 270 M€ sur 7 ans à un coût annuel inférieur à 3,50%.
- Foncière des Régions renforce ses fonds propres de près de 200 M€ suite à l'exercice de la quasi totalité des BSA (Bon de Souscription d'Actions) en circulation depuis décembre 2009.
- Location de 23 000 m<sup>2</sup> de l'immeuble Carré Suffren à AON, au Ministère de l'Education Nationale et à l'Institut Français.

### 5.1.2 ORGANIGRAMME DU GROUPE

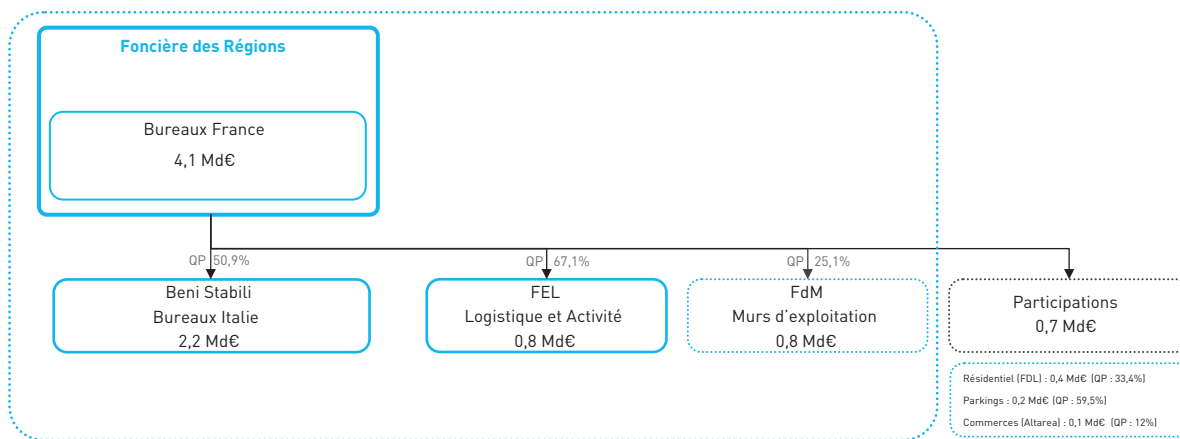
#### Organigramme simplifié du Groupe au 31 décembre 2010



#### Patrimoine simplifié du Groupe au 31 décembre 2010

Périmètre consolidé de 7,9 Md€ (en part du groupe) tt  
4 sociétés cotées

Participations 0,7 Md€  
2 sociétés cotées



## 5.2 RENSEIGNEMENTS DE CARACTÈRE GÉNÉRAL CONCERNANT L'ÉMETTEUR ET SON CAPITAL

### 5.2.1 RENSEIGNEMENTS DE CARACTÈRE GÉNÉRAL CONCERNANT L'ÉMETTEUR

#### Dénomination sociale (article 2 des statuts)

Foncière des Régions

#### Forme juridique (article 1 des statuts)

L'assemblée générale mixte tenue le 31 janvier 2011 a procédé à la modification du mode d'administration et de direction de la Société, et a adopté le régime de société anonyme à Conseil d'Administration.

#### 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.

#### Marché de cotation des actions

Les actions Foncière des Régions (Code ISIN : FR0000064578) sont admises aux négociations sur le marché Euronext Paris – Compartiment A.

#### Nationalité

La Société est soumise au droit français.

#### Durée de la Société (article 5 des statuts)

La société a été créée le 2 décembre 1963 et pour une durée de quatre-vingt dix-neuf ans.

#### 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

Au siège de la direction administrative de la Société : 30 avenue Kléber – 75116 Paris

Sur le site internet : [www.foncieredesregions.fr](http://www.foncieredesregions.fr)

Sur le site de l'AMF : [www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)

## Exercice social (article 26 des statuts)

Chaque exercice social a une durée de douze mois qui commence le 1<sup>er</sup> janvier et finit le 31 décembre de chaque année.

## Répartition statutaire des bénéfices (article 27 des statuts)

Sur le bénéfice de l'exercice diminué, le cas échéant, des pertes antérieures, il est prélevé cinq pour cent (5%) au moins pour constituer le fonds de réserve légale. Ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque le fonds de réserve atteint le dixième du capital social.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures et des sommes à porter en réserve, en application de la loi et des statuts, et augmenté du report bénéficiaire.

Sur ce bénéfice, l'assemblée générale peut prélever toutes sommes qu'elle juge à propos d'affecter à la dotation de tous fonds de réserves facultatives, ordinaires ou extraordinaires, ou de reporter à nouveau.

Le solde, s'il en existe, est réparti par l'Assemblée entre tous les actionnaires proportionnellement au nombre d'actions appartenant à chacun d'eux.

En outre, l'Assemblée Générale peut décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition, en indiquant expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont

effectués. Toutefois, les dividendes sont prélevés par priorité sur les bénéfices de l'exercice.

Hors le cas de réduction du capital, aucune distribution ne peut être faite aux actionnaires lorsque les capitaux propres sont ou deviendraient à la suite de celle-ci, inférieurs au montant du capital augmenté des réserves que la loi ou les statuts ne permettent pas de distribuer. L'écart de réévaluation n'est pas distribuable. Il peut être incorporé en tout ou partie au capital.

Les pertes, s'il en existe, sont après l'approbation des comptes par l'Assemblée Générale, reportées à nouveau, pour être imputées sur les bénéfices des exercices ultérieurs jusqu'à extinction.

Les modalités de mise en paiement des dividendes votés par l'Assemblée Générale sont fixées par elle, ou à défaut par le Conseil d'Administration. Toutefois, la mise en paiement des dividendes doit avoir lieu dans un délai maximal de (9) mois après la clôture de l'exercice. La prolongation de ce délai peut être accordée par décision de justice.

L'assemblée générale peut ouvrir aux actionnaires, pour tout ou partie du dividende mis en distribution, une option entre le paiement en numéraire et le paiement en actions nouvelles de la Société dans les conditions fixées par la loi.

L'assemblée générale ordinaire peut décider de la distribution de bénéfices ou de réserves par répartition de valeurs mobilières négociables figurant à l'actif de la Société, avec obligation pour les actionnaires, s'il y a lieu, de se grouper pour obtenir un nombre entier de valeurs mobilières ainsi réparties.

Tout Actionnaire Concerné dont la situation propre ou celle de ses associés rend la Société redevable du prélèvement (le « Prélèvement ») visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts (un « Actionnaire à Prélèvement ») sera tenu d'indemniser la Société du prélèvement dû en conséquence de la distribution de dividendes, réserves, primes ou « produits réputés distribués » au sens du Code général des impôts.

Tout Actionnaire Concerné est présumé être un Actionnaire à Prélèvement. S'il déclare ne pas être un Actionnaire à Prélèvement, il devra en justifier à la Société en fournissant au plus tard cinq jours ouvrés avant la mise en paiement des distributions un avis juridique satisfaisant et sans réserve émanant d'un cabinet d'avocats de réputation internationale et ayant une compétence reconnue en matière de droit fiscal français attestant qu'il n'est pas un Actionnaire à Prélèvement et que les distributions mises en paiement à son bénéfice ne rendent pas la Société redevable du Prélèvement.

Dans l'hypothèse où la Société détiendrait, directement ou indirectement, un pourcentage des droits à

dividendes au moins égal à celui visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts ou plus d'une ou plusieurs sociétés d'investissements immobiliers cotées visées à l'article 208 C du Code général des impôts (une « SIIC Fille ») et, où la SIIC Fille, du fait de la situation de l'Actionnaire à Prélèvement, aurait acquitté le Prélèvement, l'Actionnaire à Prélèvement devra, selon le cas, indemniser la Société soit, pour le montant versé à titre d'indemnisation par la Société à la SIIC Fille au titre du paiement du Prélèvement par la SIIC Fille soit, en l'absence d'indemnisation de la SIIC Fille par la Société, pour un montant égal au Prélèvement acquitté par la SIIC Fille multiplié par le pourcentage des droits à dividende de la Société dans la SIIC Fille, de telle manière que les autres actionnaires de la Société ne supportent pas économiquement une part quelconque du Prélèvement payé par l'une quelconque des SIIC dans la chaîne des participations à raison de l'Actionnaire à Prélèvement (l'« Indemnisation Complémentaire »). Le montant de l'Indemnisation Complémentaire sera supporté par chacun des Actionnaires à Prélèvement en proportion de leurs droits à dividendes respectifs divisé par les droits à dividendes totaux des Actionnaires à Prélèvement.

La Société sera en droit d'effectuer une compensation entre sa créance indemnitaire à l'encontre de tout Actionnaire à Prélèvement, d'une part, et les sommes devant être mises en paiement par la Société à son profit, d'autre part. Ainsi, les sommes prélevées sur les bénéfices de la Société exonérés d'impôt sur les sociétés en application de l'article 208 C II du Code général des impôts devant, au titre de chaque action détenue par ledit Actionnaire à Prélèvement, être mises en paiement en sa faveur en application de la décision de distribution susvisée ou d'un rachat d'actions, seront réduites à concurrence du montant du Prélèvement dû par la Société au titre de la distribution de ces sommes et/ou de l'Indemnisation Complémentaire.

Le montant de toute indemnisation due par un Actionnaire à Prélèvement sera calculé de telle manière que la Société soit placée, après paiement de celle-ci et compte tenu de la fiscalité qui lui serait éventuellement applicable, dans la même situation que si le Prélèvement n'avait pas été rendu exigible.

La Société et les Actionnaires Concernés coopéreront de bonne foi en sorte de quoi soient prises toutes mesures raisonnables pour limiter le montant du Prélèvement dû ou à devoir et de l'indemnisation qui en a résulté ou qui en résulterait.

Dans l'hypothèse où (i) il se révélerait, postérieurement à une distribution de dividendes, réserves ou primes, ou « produits réputés distribués » au sens du Code général des impôts prélevée sur les 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 28.2 ci-dessus, cet Actionnaire à Prélèvement sera tenu de verser à la Société, à titre d'indemnisation du préjudice subi par cette dernière, une somme égale à, d'une part, le Prélèvement qui aurait alors été acquitté par la Société au titre de chaque action de la Société qu'il détenait au jour de la mise en paiement de la distribution de dividendes, réserves ou prime concernée et d'autre part, le cas échéant, le montant de l'Indemnisation Complémentaire (l'« Indemnité »).

Le cas échéant, la Société sera en droit d'effectuer une compensation, à due concurrence, entre sa créance au titre de l'Indemnité et toutes sommes qui pourraient être mises en paiement ultérieurement au profit de cet Actionnaire à Prélèvement sans préjudice, le cas échéant de l'application préalable sur lesdites sommes de la compensation prévue au huitième alinéa de l'article 28.2 ci-dessus. Dans l'hypothèse où, après réalisation d'une telle compensation, la Société resterait créancière de l'Actionnaire à prélèvement susvisé au titre de l'Indemnité, la Société sera en droit d'effectuer à nouveau une compensation, à due concurrence, avec toutes sommes qui pourraient être mises en paiement ultérieurement au profit de cet Actionnaire à Prélèvement jusqu'à l'extinction définitive de ladite créance.

#### • Assemblées générales (articles 24 et 25 des statuts)

Les Assemblées Générales sont convoquées dans les conditions fixées par les dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Les réunions ont lieu au siège social ou en tout autre lieu précisé dans l'avis de convocation.

Tout actionnaire a le droit d'assister aux assemblées générales et de participer aux délibérations, personnellement ou par mandataire, sur simple justification, dans les conditions légales et réglementaires applicables, de son identité et de l'enregistrement comptable des titres au nom de l'actionnaire ou d'un intermédiaire inscrit pour son compte.

Les Assemblées sont présidées par le Président du Conseil d'Administration ou, en son absence, par un membre du Conseil d'Administration spécialement délégué à cet effet par le Conseil. À défaut, l'Assemblée élit elle-même son Président.

Les fonctions de Scrutateurs sont remplies par les deux membres de l'Assemblée présents et acceptant qui disposent du plus grand nombre de voix.

Le bureau désigne le Secrétaire, lequel peut être choisi en dehors des Actionnaires.

Il est tenu une feuille de présence dans les conditions prévues par la loi. Les copies ou extraits des procès-verbaux de l'assemblée sont valablement certifiés par le Président du Conseil d'Administration, par un membre du Conseil d'Administration ou par le Secrétaire de l'Assemblée.

Les Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires, statuant dans les conditions de quorum et de majorité par les dispositions qui les régissent respectivement, exercent les pouvoirs qui leur sont attribués par la loi.

Les actionnaires peuvent voter par correspondance ou donner pouvoir en exprimant leur vote ou en adressant leur pouvoir par tous moyens dans les conditions légales et réglementaires en vigueur. Notamment, les actionnaires peuvent transmettre à la société des formulaires de procuration et de vote par correspondance par télétransmission ou par voie électronique avant l'Assemblée dans les conditions prévues par la loi. Lorsqu'il y est fait recours, la signature électronique des formulaires de procuration et de vote par correspondance peut prendre la forme d'un procédé répondant aux conditions définies à la première phrase du second alinéa de l'article 1316-4 du Code civil.

Sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les actionnaires qui participent à l'assemblée par des moyens de visioconférence ou de télécommunication ou tout autre moyen permettant l'identification des actionnaires dans les conditions prévues par la loi et les règlements.

- **Franchissement de seuils statutaires (article 8 des statuts)**

Outre, les seuils prévus par les dispositions législatives et réglementaires applicables, toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, venant à détenir ou cessant de détenir, directement ou indirectement, au moins un pour cent (1%) du capital ou des droits de vote de la Société, ou un quelconque multiple de ce pourcentage, y compris au-delà des seuils légaux et réglementaires, est tenue d'informer celle-ci par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au siège social dans le délai prévu à l'article L233-7 I du Code de commerce et d'indiquer également le nombre de titres qu'elle détient donnant accès à terme au capital social, et le nombre de droits de vote qui y sont attachés ainsi que l'ensemble des informations mentionnées à l'article L233-7 I du Code de commerce. Les sociétés de gestion de fonds communs de placement sont tenues de procéder à cette information pour l'ensemble des actions de la Société détenues par les fonds qu'elles gèrent.

En cas de non respect de cette obligation de déclaration, les actionnaires détenant ensemble au moins 1% du capital peuvent demander, à l'occasion d'une assemblée, que les actions excédant la fraction qui aurait dû être

déclarée soient privées de droit de vote dans les assemblées d'actionnaires se tenant jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la déclaration.

Tout actionnaire autre qu'une personne physique venant à détenir, directement ou par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article 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'il 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 précédant cette assemblée générale.

## 5.2.2 RENSEIGNEMENTS DE CARACTÈRE GÉNÉRAL CONCERNANT LE CAPITAL

- **Forme des actions – identification des actionnaires (article 7 des statuts)**

Les actions sont nominatives ou au porteur, au choix de l'actionnaire.

Les actions donnent lieu à inscription au compte de leur propriétaire dans les conditions et selon les modalités prévues par les dispositions légales en vigueur.

La Société est autorisée à faire usage à tout moment des dispositions prévues par les articles 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.

- **Cession des actions (article 9 des statuts)**

Les actions sont librement négociables.

- **Droits et obligations attachés aux actions (article 10 des statuts)**

Chaque action donne droit, dans la propriété de l'actif social, dans le partage des bénéfices et dans le boni de liquidation, à une quotité proportionnelle au nombre des actions existantes.

Chaque actionnaire a autant de voix qu'il possède ou représente d'actions.

Les actionnaires ne sont pas engagés au-delà du montant nominal qu'ils possèdent.

La propriété d'une action emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux décisions des assemblées générales de la Société.

Chaque fois qu'il sera nécessaire de détenir plusieurs actions pour exercer un droit quelconque, en cas d'échange, de regroupement ou d'attribution d'actions, ou en cas d'augmentation ou de réduction de capital, de fusion ou autres opérations sociales, les propriétaires d'actions isolées ou en nombre inférieur à celui requis ne peuvent exercer ces droits qu'à la condition de faire leur affaire personnelle du groupement et éventuellement de l'achat ou de la vente des actions ou des droits d'attribution nécessaires.

Les actions étant indivisibles à l'égard de la Société, celle-ci ne reconnaît qu'un propriétaire pour chaque action. Les copropriétaires indivis sont tenus de se faire représenter auprès de la Société par une seule personne. Le droit de vote attaché à l'action appartient à l'usufruitier dans les assemblées générales ordinaires et au nu-propriétaire dans les assemblées générales extraordinaires.

- **Conditions de modification du capital**

L'assemblée générale extraordinaire peut déléguer au Conseil d'Administration 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.

- **Titres donnant accès au capital social**

Au 31 décembre 2010, le nombre d'options de souscription exerçables post réajustement s'élève à 395 736.

Sur la base des effectifs présents au 31 décembre 2010, 169 979 actions gratuites sont exerçables.

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 et 28 mai 2010 figure dans le rapport de gestion du Conseil d'Administration.

- **Évolution du capital au cours des cinq derniers exercices**

Le tableau d'évolution du capital social au cours des cinq derniers exercices figure dans le rapport de gestion du Conseil d'Administration.

### 5.2.3. ACTIONNARIAT DE LA SOCIÉTÉ

La répartition du capital et des droits de vote sur les trois derniers exercices est présentée dans le rapport de gestion du Conseil d'Administration.

#### 5.2.3.1 Informations sur les principaux actionnaires au 31 décembre 2010

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	28,92%
Groupe Crédit Mutuel-CIC	7,34%
Groupe Predica	7,28%
Groupe Covea Finance	7,83%
Groupe Batipart	7,04%

#### Groupe Delfin

Delfin est une holding familiale qui appartient à la famille Del Vecchio. Delfin détient le contrôle de la société Redfern SARL, société de droit luxembourgeois, qui détient elle-même le contrôle d'Aterno.

La société Delfin SARL 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 M. Del Vecchio, de laquelle Delfin SARL 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.

### 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 7,04% de Foncière des Régions à début mars 2011.
- les participations dans le secteur de la santé et des maisons de retraite : à début mars 2011, détention de 23,60% 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 35,73% 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.

### Groupes d'assurances

Une information complète sur ces sociétés est disponible sur leurs sites internet :

Axa	<a href="http://www.axa.com">http://www.axa.com</a>
Generali	<a href="http://www.generali.com">http://www.generali.com</a>
GMF Vie	<a href="http://www.gmf.fr">http://www.gmf.fr</a>
Predica	<a href="http://www.credit-agricole.fr">http://www.credit-agricole.fr</a>

### Groupes bancaires

Une information complète sur ces sociétés est disponible sur leurs sites internet :

Crédit Mutuel	<a href="http://www.creditmutuel.com">http://www.creditmutuel.com</a>
Natixis – Banque Populaire	<a href="http://www.natixis.com">http://www.natixis.com</a>
BNP Paribas	<a href="http://www.bnpparibas.com">http://www.bnpparibas.com</a>

## 5.2.3.2 Nombre approximatif d'actionnaires au 31 décembre 2010

Une enquête sur la connaissance de l'actionariat de la Société a été réalisée auprès d'Euroclear. Les résultats obtenus début janvier 2011 font ressortir un nombre d'actionnaires de l'ordre de vingt mille dont près de trois cent cinquante sont des institutions financières.

## 5.2.3.3 Pactes d'actionnaires et conventions

### ■ Pactes et conventions poursuivis au cours de l'exercice 2010

#### 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 six 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 dix 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 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 Urbis Park et d'arrêter les principes généraux appelés à régir leur coopération en vue de la réalisation d'opérations d'investissements dans le domaine des parcs de stationnement.

L'accord de partenariat s'articule autour de deux structures dont :

- Urbis Park 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 Services 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 Urbis Park 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 Urbis Park. Il a fait l'objet d'un avenant en date du 25 août 2008.

Suite aux cessions de titres Urbis Park et Urbis Park Services intervenues en décembre 2009, les sociétés Heulin Frères, XH Invest et XH Invest, ainsi que Messieurs Xavier Heulin et Frédéric Heulin ne sont plus partis 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 des dites 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 cinq 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 cinq ans puis sera renouvelée tacitement par périodes successives de même durée sauf dénonciation avec un préavis de six 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 neuf cent cinquante 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'Étranger.

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. 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.

### **9. Protocole d'accord entre Aéroports de Paris, Altarea et Foncière des Régions**

Dans le cadre d'un groupement à 50/50, les sociétés Altarea et Foncière des Régions ont été retenues à l'issue d'une consultation de promoteurs-investisseurs pour développer, aux côtés d'Aéroports de Paris, la première tranche de 160 000 m<sup>2</sup> SHON de l'opération Cœur d'Orly. Ce partenariat s'est concrétisé courant 2008 par la création de sociétés de développement spécialisées selon la nature des immeubles (bureaux ou

commerces) et détenues par Aéroports de Paris (50%) d'une part et les sociétés Altarea (25%) et Foncière des Régions (25%) d'autre part. Les actionnaires des sociétés sont liés par un protocole d'accord et un pacte d'actionnaires régissant leurs droits et leurs obligations signé le 10 mars 2008.

### **10. 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 trente 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 dix 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.

## ■ Pactes et conventions ayant pris fin au cours de l'exercice 2010

### 1. 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 (GE Real Estate) et Delfin, pour une durée de cinq ans, était constitutif d'une action de concert entre ses signataires vis-à-vis de Foncière des Régions.

Par courrier du 9 octobre 2008, complété par un courrier du 10 octobre 2008, la société ISM, contrôlée par GE Real Estate, a informé l'AMF qu'elle n'était plus partie au dit pacte et n'agissait plus de concert avec Batipart et Delfin depuis le 1<sup>er</sup> 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 ayant pour objet de supprimer les dispositions contractuelles rendues caduques suite à la sortie de GE Real Estate du concert. Cet avenant précise que les droits des groupes Delfin et Batipart sur la gouvernance de Foncière des Régions ne sont pas modifiés.

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.

## ■ Pactes et conventions conclus au cours de l'exercice 2010

### 1. Pacte d'associés entre Foncière des Régions et CNP Assurances en présence d'Office CB21 et BSG France

Ce pacte fait suite à la conclusion le 25 novembre 2010 d'un protocole ayant pour objet de définir les principaux termes et conditions de l'accord de partenariat relatif au partage de la propriété de la Tour CB21, pour laquelle un organisme de placement collectif immobilier, Office CB21, a été constitué en vue de détenir indirectement la Tour CB21.

En conséquence, Foncière des Régions et CNP Assurances ont conclu le 20 décembre 2010, pour une durée de dix ans, un pacte d'associés en vue d'organiser leurs relations au sein de la SPPICAV Office CB21, et de déterminer leurs engagements respectifs et les conditions de cession de leurs participations. Le pacte prévoit notamment :

- une période d'inaliénabilité des titres de la SPPICAV Office CB21, de la Tour CB21 ainsi que les titres de la société FDR4 pendant quatre ans à compter de la signature du pacte,

- un droit de premier refus dans l'hypothèse où l'un des associés souhaiterait céder sa participation à l'expiration de la période d'inaliénabilité, ainsi qu'un droit de cession conjointe,

- un droit de première offre en cas de cession par la SPPICAV Office CB21 des titres de la société FDR4 ou de la Tour CB21 à l'issue de la période d'inaliénabilité.

## 5.3. ADMINISTRATION ET DIRECTION

### 5.3.1 CONSEIL D'ADMINISTRATION

Foncière des Régions a adopté en assemblée générale, le 31 janvier 2011, la forme de société anonyme à Conseil d'Administration avec dissociation des fonctions de Président et de Directeur Général. Cette structure permet en effet de préserver la séparation des organes de contrôle, d'orientation et de décision d'une part, et les fonctions exécutives d'autre part, tout en simplifiant la structure et le fonctionnement interne des organes de gestion de la Société.

#### • Nomination – Composition – Durée des fonctions – Révocation (articles 12 et 13 des statuts)

La Société est administrée par un Conseil d'Administration de trois membres au moins et dix-huit membres au plus, nommés par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires.

La durée des fonctions des administrateurs est de quatre années. Les fonctions d'un administrateur prennent fin à l'issue de la réunion de l'assemblée générale ordinaire des actionnaires ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat du dit administrateur.

Le nombre des membres du Conseil d'Administration ayant dépassé l'âge de soixante-quinze ans ne peut être supérieur au tiers des membres en fonction. Lorsque ce nombre est dépassé, à défaut de la démission volontaire d'un membre du Conseil d'Administration âgé de soixante-quinze ans ou plus dans un délai de trois mois à compter du dépassement, le membre le plus âgé est réputé démissionnaire d'office.

Les administrateurs sont indéfiniment rééligibles, sous réserve de l'application des dispositions ci dessus relatives à la limite d'âge.

Les administrateurs peuvent être révoqués à tout moment par l'assemblée générale, sans indemnité ni préavis.

- **Bureau du Conseil d'Administration (article 16 des statuts)**

Le Conseil d'Administration élit parmi ses membres un président, qui doit être une personne physique, et éventuellement, un ou plusieurs vice-présidents. Il fixe la durée de leurs fonctions qui ne peut excéder celle de leur mandat d'administrateur, fonctions auxquelles il peut mettre fin à tout moment. Le président et les vice-présidents sont rééligibles.

La limite d'âge pour l'exercice des fonctions de président du Conseil d'Administration est fixée à soixante-quinze ans. Lorsqu'en cours de fonctions, cette limite d'âge aura été atteinte, le président du Conseil d'Administration sera réputé démissionnaire d'office.

En cas d'empêchement temporaire ou du décès du président, le vice-président du Conseil d'Administration le plus âgé est délégué dans les fonctions de président. En cas d'empêchement temporaire, cette délégation est donnée pour une durée limitée ; elle est renouvelable. En cas de décès, elle vaut jusqu'à l'élection du nouveau président.

Le Conseil d'Administration nomme également en fixant la durée de ses fonctions un secrétaire qui peut être choisi soit parmi les administrateurs soit en dehors d'eux. Il fixe le cadre de ses fonctions, auxquelles il peut mettre fin à tout moment. En l'absence du président et des vice-présidents, le Conseil d'Administration désigne celui des administrateurs présents qui présidera la séance.

- **Pouvoirs du Conseil d'Administration (article 14 des statuts)**

Le Conseil d'Administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la Société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.

Le Conseil d'Administration procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns.

Chaque administrateur reçoit toutes les informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission et peut se faire communiquer par le président ou le directeur général tous les documents nécessaires à l'accomplissement de sa mission.

Le Conseil d'Administration peut conférer à un ou plusieurs de ses membres, ou à des tiers, actionnaires ou non, tous mandats spéciaux pour un ou plusieurs objets déterminés.

Il peut également décider la création en son sein de comités spécialisés, permanents ou non, chargés

d'étudier les questions que lui-même ou son Président, soumet pour avis à leur examen, et notamment d'un comité d'audit, d'un comité des rémunérations et des nominations ou d'un comité stratégique et des investissements. Ces comités, dont la composition et les attributions sont fixées par le Conseil, exercent leurs activités sous la responsabilité de celui-ci.

- **Convocation et délibérations du Conseil d'Administration (article 15 des statuts)**

Le Conseil d'Administration se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige et toutes les fois que le président le juge convenable, sur convocation de son président.

Des administrateurs constituant le tiers au moins des membres du Conseil d'Administration peuvent, à tout moment, demander au président de convoquer celui-ci sur un ordre du jour déterminé.

Le directeur général peut également, à tout moment, demander au président de convoquer le Conseil d'Administration sur un ordre du jour déterminé.

Le président est lié par les demandes qui lui sont adressées en vertu des dispositions ci-dessus.

Les convocations sont faites par tous moyens écrits au moins cinq jours à l'avance. Ce délai de cinq jours peut être réduit dans le cas où le tiers des administrateurs ont manifesté leur accord pour une convocation à plus bref délai. Les réunions ont lieu soit au siège social, soit en tout autre endroit indiqué dans la convocation.

Le Conseil d'Administration ne délibère valablement que si la moitié au moins de ses membres sont présents.

Les décisions sont prises à la majorité des membres présents ou représentés. En cas de partage, la voix du président de séance n'est pas prépondérante.

Sous réserve des dispositions légales et réglementaires, les réunions du Conseil d'Administration peuvent intervenir par des moyens de visioconférence ou de télécommunication ou tout autre moyen prévu par la loi ou les règlements dans les conditions prévues par le règlement intérieur adopté par le Conseil d'Administration.

Les délibérations du Conseil d'Administration sont constatées par des procès-verbaux de réunion établis conformément à la loi.

- **Rémunérations des administrateurs (article 17 des statuts)**

Les membres du Conseil d'Administration peuvent recevoir à titre de jetons de présence une rémunération dont le montant global, déterminé par l'assemblée générale, est réparti librement par le Conseil d'Administration.

Le Conseil d'Administration peut allouer une rémunération exceptionnelle aux administrateurs exerçant des missions ou mandats à titre exceptionnel.

- **Pouvoirs du Président du Conseil d'Administration (article 18 des statuts)**

Le Président du Conseil d'Administration organise et dirige les travaux de celui-ci, dont il rend compte à l'assemblée générale.

Il veille au bon fonctionnement des organes de la Société et s'assure, en particulier, que les administrateurs sont en mesure de remplir leur mission.

Le Conseil d'Administration détermine le montant, les modalités de calcul et le paiement de la rémunération du président, s'il y a lieu.

- **Devoirs des membres du Conseil d'Administration – Déontologie (article 5 du Règlement Intérieur)**

## Compétence

Avant d'accepter ses fonctions, chaque membre du Conseil doit prendre connaissance des textes légaux ou réglementaires liés à ses fonctions, des statuts de la Société, ainsi que des règles de fonctionnement interne au Conseil.

## Détention d'actions

Les actions de la Société détenues par chacun des membres du Conseil, au moment où celui-ci accède à cette fonction, doivent être inscrites sous forme nominative (pure ou administrée). Il en sera de même de toutes actions acquises ultérieurement.

À titre de règle interne, afin de traduire leur implication dans la gestion de la Société, les membres du Conseil doivent détenir un minimum d'une action de la Société.

## Transparence

Conformément aux dispositions de l'article L621-18-2 du Code monétaire et financier et des dispositions applicables du Règlement général de l'AMF, chaque membre du Conseil est tenu de déclarer à la Société et à l'Autorité des marchés financiers les opérations d'acquisition, de cession, de souscription ou d'échange qu'il a réalisées sur les titres de la Société ainsi que sur des instruments financiers qui leur sont 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 L225-38 du Code de commerce sont soumises aux formalités de communication, d'autorisation et de contrôle prescrites par les articles L225-38 à L225-42 du même code.

## Devoir de loyauté

Chacune des personnes participant aux travaux du Conseil, qu'elle soit membre du Conseil ou qu'elle soit le représentant permanent d'une personne morale membre du Conseil, a l'obligation de faire ses meilleurs efforts pour déterminer de bonne foi l'existence ou non d'un conflit d'intérêts et a l'obligation de faire part au Président, dès qu'elle en a connaissance, de toute situation susceptible de constituer un conflit d'intérêt entre, d'une part, elle-même ou la société dont elle est le représentant permanent, ou toute société dont elle serait salariée ou mandataire social, ou tout société du même groupe, et, d'autre part, la Société ou toute société de son groupe.

Ces dispositions s'appliqueront notamment lorsque, au titre de toute opération étudiée ou engagée par la Société ou toute société de son groupe, un membre du Conseil ou une société dont un membre du Conseil serait salarié ou mandataire social (ainsi que toute société du même groupe) aurait des intérêts concurrents ou opposés de ceux de la Société ou des sociétés de son groupe.

Dans une telle hypothèse, le membre du Conseil concerné (ou le représentant permanent de la personne morale membre du Conseil concernée) devra s'abstenir de participer aux délibérations du Conseil (ou de tout Comité – tel que défini ci-après) relatives à ladite opération, et plus généralement respecter un strict devoir de confidentialité.

En cas de conflit d'intérêt permanent, le membre du Conseil concerné (ou le représentant permanent de la personne morale membre du Conseil concerné) devra présenter sa démission.

## Devoir de diligence

Chaque membre du Conseil est tenu de consacrer le temps et l'attention nécessaires à l'exercice de ses fonctions. Il doit être assidu et participer, dans la mesure du possible, à toutes les réunions du Conseil et, le cas échéant, des Comités dont il est membre.

## Devoir de confidentialité

S'agissant des informations non publiques acquises dans le cadre de ses fonctions, lesquelles sont réputées présenter un caractère confidentiel, chaque personne assistant au Conseil sera 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 et ce conformément aux principes prévus par le Guide de prévention des délits d'initiés figurant en Annexe.

- **Censeurs (article 22 des statuts)**

Le Conseil d'Administration peut nommer un ou plusieurs censeurs (personnes physiques ou morales). Il fixe la durée de leur mandat ainsi que, le cas échéant s'il est leur est confié une mission particulière, le montant de leur rémunération.

Les censeurs sont appelés à assister comme observateurs aux réunions du Conseil d'Administration et peuvent être consultés par celui-ci. Ils doivent être convoqués à chaque réunion du Conseil d'Administration. Le Conseil d'Administration peut confier des missions spécifiques aux censeurs.

Le Conseil d'Administration peut décider de reverser aux censeurs une quote-part des jetons de présence qui lui sont alloués par l'assemblée générale et autoriser le remboursement des dépenses engagées par les censeurs dans l'intérêt de la Société.

Les censeurs sont soumis aux obligations, notamment en termes de confidentialité, prévues par le Conseil d'Administration dans son règlement intérieur.

### 5.3.2 DIRECTION GÉNÉRALE

- **Direction Générale de la Société (article 19 des statuts)**

Conformément aux dispositions légales et réglementaires, la direction générale de la Société est assumée, sous sa responsabilité, soit par le président du Conseil d'Administration, soit par une autre personne physique nommée par le Conseil d'Administration et portant le titre de directeur général.

Le choix entre ces deux modalités d'exercice de la direction générale est effectué par le Conseil d'Administration qui doit en informer les actionnaires et les tiers dans les conditions prévues par la loi.

La délibération du Conseil d'Administration relative au choix de la modalité d'exercice de la direction générale est prise à la majorité des administrateurs présents ou représentés.

- **Directeur Général (article 20 des statuts)**

En fonction du choix effectué par le Conseil d'Administration conformément aux dispositions de l'article 19 des statuts, la direction générale est assurée soit par le président, soit par une personne physique, nommée par le Conseil d'Administration et portant le titre de directeur général. Le directeur général est rééligible.

Lorsque le Conseil d'Administration choisit la dissociation des fonctions de président et de directeur général, il procède à la nomination du directeur général, fixe la durée de son mandat, détermine sa rémunération et, le cas échéant, les limitations de ses pouvoirs.

La limite d'âge pour l'exercice des fonctions de directeur général, dissociées des fonctions de président, est fixée à soixante-sept ans. Le mandat du Directeur Général prendra fin au plus tard à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale appelée à approuver les comptes de l'exercice écoulé au cours duquel le directeur général a atteint l'âge de soixante-sept ans.

Le directeur général est révocable à tout moment par le Conseil d'Administration. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages et intérêts, sauf lorsque le directeur général assume les fonctions de président du Conseil d'Administration.

Le directeur général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société. Il exerce ces pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi et les présents statuts attribuent expressément aux assemblées d'actionnaires et au Conseil d'Administration.

Le directeur général représente la Société dans ses rapports avec les tiers. La Société est engagée même par les actes du directeur général qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

- **Directeurs Généraux Délégués (article 21 des statuts)**

Sur proposition du directeur général, le Conseil d'Administration peut nommer une ou plusieurs personnes physiques chargées d'assister le directeur général avec le titre de directeur général délégué.

Le nombre maximum de directeurs généraux délégués est fixé à cinq.

En accord avec le directeur général, le Conseil d'Administration détermine l'étendue et la durée des pouvoirs accordés aux directeurs généraux délégués.

À l'égard des tiers, le ou les directeurs généraux délégués disposent des mêmes pouvoirs que le directeur général.

La limite d'âge pour l'exercice des fonctions de directeur général délégué est fixée à soixante-sept ans.

Quelle que soit la durée pour laquelle elles ont été conférées, les fonctions de directeur général délégué prennent fin au plus tard à l'issue de la réunion de l'assemblée générale ordinaire des actionnaires ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle le directeur général délégué atteint l'âge de soixante-sept ans.

Le Conseil d'Administration détermine la rémunération des directeurs généraux délégués.

En cas de cessation des fonctions ou d'empêchement du directeur général, les directeurs généraux délégués conservent, sauf décision contraire du Conseil d'Administration, leurs fonctions et leurs attributions jusqu'à la nomination d'un nouveau directeur général.

Aux termes des décisions adoptées par le Conseil d'Administration en date du 31 janvier 2011, la direction générale de la Société a été confiée à M. Christophe Kullmann, Directeur Général, qui est assisté par MM. Olivier Estève et Aldo Mazzocco, désignés Directeurs Généraux Délégués.

### **5.3.3 COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

La nouvelle composition du Conseil d'Administration de la Société est présentée dans le Rapport du Président du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne.

### **5.3.4 CURRICULUM VITÆ ET MANDATS DES MANDATAIRES SOCIAUX EXERCÉS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES**

Les curriculum vitæ de l'ensemble des mandataires sociaux ainsi que les mandats et fonctions exercés par ces derniers au cours des cinq derniers exercices figurent dans le rapport de gestion du Conseil d'Administration.

### **5.3.5 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 d'Administration.

### **5.3.6 FAILLITE, MISE SOUS SÉQUESTRE AU COURS DES CINQ DERNIÈRES ANNÉES**

À la connaissance de la Société, aucun des membres actuels des organes de Direction n'a été associé à une mise sous faillite, mise sous séquestre ou liquidation au cours des cinq dernières années en tant que membres du Conseil de d'Administration.

### **5.3.7 INCRIMINATION ET/OU SANCTION PUBLIQUE OFFICIELLE CONTRE LES MEMBRES DES ORGANES D'ADMINISTRATION 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 d'Administration par des autorités statutaires ou réglementaires.

### **5.3.8 CONFLITS D'INTÉRÊTS – LIENS FAMILIAUX**

Il n'existe pas de liens familiaux entre les membres composant le Conseil d'Administration.

En l'état actuel, la Société ne dispose pas d'information permettant de conclure à d'autres conflits d'intérêts potentiels.

Le Règlement Intérieur du Conseil d'Administration prévoit, dans son article 8, une procédure de prévention des conflits d'intérêts dans le cadre de la présentation des dossiers d'investissement soumis au Conseil et/ou au Comité Stratégique et des Investissements.

Sous réserve de confirmation par chaque membre du Conseil ou du Comité Stratégique et des Investissements de l'absence de Conflit d'Intérêts en ce qui concerne chacun des dossiers d'investissement présentés, les



membres du Conseil ou du Comité Stratégique et des Investissements recevront les dossiers complets de présentation des opérations concernées et seront alors autorisés à participer aux délibérations du Conseil ou du Comité Stratégique et des Investissements portant sur ce point de l'ordre du jour.

À défaut de confirmation par un membre du Conseil ou du Comité Stratégique et des Investissements concerné de l'absence de Conflit d'Intérêts, ce dernier ne sera pas rendu destinataire des dossiers de présentation des opérations en cause et ne pourra pas participer à la séance du Conseil ou du Comité Stratégique et des Investissements lors de l'examen des points correspondants de l'ordre du jour.

En cas de survenance d'une situation de Conflit d'Intérêts au cours de l'examen d'un dossier d'investissement, le membre concerné devra, dès qu'il en a connaissance, en avvertir le Président et le Président du Comité Stratégique et des Investissements, restituer les pièces en sa possession et ne pourra plus participer aux séances du Conseil ou du Comité Stratégique et des Investissements consacrées à l'examen des points de l'ordre du jour concernant ce projet d'investissement.

## 5.4 RESPONSABLE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE

### 5.4.1 RESPONSABLE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE

Monsieur Christophe Kullmann

Directeur Général

### 5.4.2 ATTESTATION DU RESPONSABLE

J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent document de référence incluant le rapport financier annuel sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'atteste, 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 du Conseil d'Administration (partie 1) présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

J'ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir

Dans l'hypothèse où une situation de Conflit d'Intérêts viendrait à ne plus exister, le membre du Conseil ou du Comité Stratégique et des Investissements pourra à nouveau prendre part aux délibérations du Conseil ou du Comité Stratégique et des Investissements à compter de la réception par le Président du Comité Stratégique et des Investissements et le Président de la notification par le membre concerné de la disparition du Conflit d'Intérêt.

### 5.3.9 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 1.8.C « 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.

procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes donnés 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 29 mars 2011 figurant dans les paragraphes :

- 3.3 pour le rapport sur les comptes consolidés de l'exercice 2010, qui contiennent des observations,
- 3.6 pour le rapport sur les comptes annuels de l'exercice 2010,
- 3.7 pour le rapport spécial sur les conventions et engagements réglementés, et
- 4.1 pour le rapport du président sur le contrôle interne relatif à l'exercice 2010.

### 5.4.3 RESPONSABLE DE L'INFORMATION

Sébastien Bonneton

Communication financière  
Adresse : 30, avenue Kléber – 75016 Paris  
Téléphone : + 33 1 58 97 52 44  
e-mail : sebastien.bonneton@fdr.fr  
Site internet : www.foncieredesregions.fr

## Calendrier prévisionnel des communications financières 2010 :

Assemblée Générale : 6 mai 2011

Publication des résultats semestriels 2010 : 27 juillet 2011

Les actionnaires disposent de plusieurs supports et outils pour se tenir informés sur la Société et sur la vie du titre.

Le site Internet [www.foncieredesregions.fr](http://www.foncieredesregions.fr), les avis financiers dans la presse, la lettre aux actionnaires, un numéro vert dédié (0 805 400 810) ainsi que le rapport d'activité.

## Informations financières historiques :

Les comptes annuels et consolidés (comprenant le bilan, comptes de résultat, le tableau de flux de trésorerie et

annexes) ainsi que les rapports des Commissaires aux comptes sont présentés dans :

- le document de référence 2009 enregistré le 16 avril 2010 sous le n° D10-0276 pour l'exercice clos au 31 décembre 2009
- le document de référence 2008 enregistré le 8 avril 2009 sous le n° D09-0214 pour l'exercice clos au 31 décembre 2008
- le document de référence 2007 enregistré le 28 avril 2008 sous le n° D08-0310 pour l'exercice clos au 31 décembre 2007
- le document de référence 2006 enregistré le 20 avril 2007 sous le n° D07-0356 pour l'exercice clos au 31 décembre 2006

Ces documents sont disponibles au siège de la Société au 46, avenue Foch – 57000 Metz ainsi que sur son site ([www.foncieredesregions.fr](http://www.foncieredesregions.fr)) et sur le site de l'Autorité des Marchés Financiers ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)).

## 5.5 DOCUMENT D'INFORMATION ANNUEL (ART. 221-1-1 DU RÈGLEMENT GÉNÉRAL AMF)

### 5.5.1 Communication au titre de l'information réglementée publiée sur le site internet de l'AMF et sur le site internet de Foncière des Régions

#### 22 février 2011 – Communiqué publié au titre de l'information annuelle

Rapport financier annuel – Foncière des Régions : Des fondamentaux renforcés et des projets de développement pour aborder 2011

#### 04 février 2011 – Communiqué publié au titre de l'information permanente

Publication des éléments liés à l'indemnité à verser, en cas de cessation de ses fonctions, à Monsieur Christophe Kullmann, directeur général, conformément aux dispositions des articles L225-42-1 et R225-34-1 du Code de commerce

#### 02 février 2011 – Descriptif du programme de rachat d'actions propres

Mise à jour du descriptif du programme de rachat d'actions autorisé par l'AG mixte des actionnaires du 28 mai 2010

#### 01 février 2011 – Communiqué précisant les modalités de mise à disposition des documents préparatoires à l'Assemblée Générale

Foncière des Régions : compte rendu et résultats des votes de l'assemblée générale mixte des actionnaires réunie le 31 janvier 2011

#### 31 janvier 2011 – Communiqué publié au titre de l'information permanente

L'Assemblée Générale de Foncière des Régions adopte la nouvelle gouvernance annoncée le 15 novembre 2010

#### 11 janvier 2011 – Communiqué publié au titre de l'information permanente

Foncière des Régions : succès locatifs pour Carré Suffren

#### 10 janvier 2011 – Information relative au nombre total de droits de vote et d'actions composant le capital

Déclaration décembre 2010

**10 janvier 2011 – Information relative au nombre total de droits de vote et d'actions composant le capital**

Foncière des Régions renforce ses fonds propres de près de 200 M€ suite à l'exercice de la quasi totalité des BSA en circulation

**24 décembre 2010 – Communiqué précisant les modalités de mise à disposition des documents préparatoires à l'Assemblée Générale**

Avis de réunion valant avis de convocation

**17 décembre 2010 – Communiqué publié au titre de l'information permanente**

Approbation par le Conseil de Surveillance de Foncière des Régions des résolutions proposées à l'Assemblée Générale du 31 janvier 2011

**09 décembre 2010 – Information relative au nombre total de droits de vote et d'actions composant le capital**

Novembre 2010

**30 novembre 2010 – Communiqué publié au titre de l'information permanente**

Foncière des Régions acquiert le futur siège social d'Eiffage Construction réalisé par Eiffage Immobilier Ile-de-France

**17 novembre 2010 Information relative au nombre total de droits de vote et d'actions composant le capital**

Déclaration novembre 2010

**15 novembre 2010 – Communiqué publié au titre de l'information permanente**

Foncière des Régions : évolution de l'actionnariat et de la gouvernance

**09 novembre 2010 – Communiqué publié au titre de l'Information trimestrielle**

Solidité des revenus locatifs 9M 2010 (+ 1,2% à périmètre constant) et gestion active des financements

**18 octobre 2010 – Information relative au nombre total de droits de vote et d'actions composant le capital**

Déclaration septembre 2010

**08 octobre 2010 – Communiqués publiés au titre de l'information permanente**

Foncière des Régions respecte les conditions d'actionnariat du régime SIIQ

**08 septembre 2010 – Information relative au nombre total de droits de vote et d'actions composant le capital**

Déclaration août 2010

**20 août 2010 – Information relative au nombre total de droits de vote et d'actions composant le capital**

Déclaration juillet 2010

**20 août 2010 – Communiqué publié au titre de l'Information semestrielle**

Rapport Financier Semestriel 2010 S1

**17 août 2010 – Communiqués publiés au titre de l'information permanente**

Annule et remplace le communiqué publié le 27 juillet 2010 intitulé

**27 juillet 2010 – Communiqué publié au titre de l'information permanente**

Renforcement des fondamentaux et poursuite de l'amélioration des résultats

**27 juillet 2010 – Communiqués publiés au titre de l'information permanente**

Publication des éléments de rémunération conformément aux dispositions des articles L225-90-1 et R265-60-1 du Code de commerce : indemnité de départ du président du directoire

**15 juillet 2010 – Information relative au nombre total de droits de vote et d'actions composant le capital**

Déclaration juin 2010

**12 juillet 2010 – Information relative au nombre total de droits de vote et d'actions composant le capital**

Foncière des Régions renforce ses fonds propres de près de 100 M€ via l'option de paiement du dividende 2009 en actions

**12 juillet 2010 – Descriptif du programme de rachat d'actions propres**

Bilan semestriel du contrat de liquidité Foncière des Régions contracté avec la société Exane BNP Paribas

**17 juin 2010 – Descriptif du programme de rachat d'actions propres**

Descriptif du programme de rachat d'actions autorisé par l'assemblée générale mixte des actionnaires du 28 mai 2010

**15 juin 2010 – Communiqués publiés au titre de l'information permanente**

Foncière des Régions : Avis aux titulaires de bons de souscription d'actions émis par décision de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires du 15 décembre 2009 (les « BSA »)

**08 juin 2010 – Information relative au nombre total de droits de vote et d'actions composant le capital**

Déclaration mai 2010

**28 mai 2010 – Communiqué précisant les modalités de mise à disposition des documents préparatoires à l'Assemblée Générale**

Communiqué de mise à disposition de la note résumée de présentation de Beni Stabili, suite à l'approbation le 27 mai 2010 par le Conseil d'admission de NYSE Euronext Paris de l'introduction de Beni Stabili sur son marché européen

**17 mai 2010 – Communiqué précisant les modalités de mise à disposition des documents préparatoires à l'Assemblée Générale**

Modalités de mise à disposition des documents préparatoires à l'assemblée générale mixte du 28 mai 2010

**07 mai 2010 – Information relative au nombre total de droits de vote et d'actions composant le capital**

Déclaration avril 2010

**05 mai 2010 Information relative au nombre total de droits de vote et d'actions composant le capital**

Déclaration mars 2010

**21 avril 2010 – Communiqué précisant les modalités de mise à disposition des documents préparatoires à l'Assemblée Générale**

Modalités de mise à disposition des documents préparatoires à l'Assemblée Générale mixte du 28 mai 2010

**19 avril 2010 – Communiqué précisant les modalités de mise à disposition des documents préparatoires à l'Assemblée Générale**

Foncière des Régions annonce la publication de son document de référence 2009

**08 avril 2010 – Information relative au nombre total de droits de vote et d'actions composant le capital**

Déclaration février 2010

**17 mars 2010 Information relative au nombre total de droits de vote et d'actions composant le capital**

Déclaration de février 2010

**15 février 2010 – Information relative au nombre total de droits de vote et d'actions composant le capital**

Déclaration janvier 2010

**18 janvier 2010 – Information relative au nombre total de droits de vote et d'actions composant le capital**

Déclaration de décembre 2009

**11 janvier 2010 – Information sur contrat de liquidité**

Bilan semestriel du contrat de liquidité Foncière des Régions

**5.5.2 PUBLICATION AU BALO  
(BULLETIN DES ANNONCES  
LÉGALES ET OBLIGATOIRES)**

**14 janvier 2011 – Bulletin n°6 : Convocations**

Avis de convocation pour l'Assemblée Générale Mixte du 31 janvier 2011

**24 décembre 2010 – Bulletin n°154 : Convocations**

Avis de réunion valant avis de convocation

**30 juin 2010 – Bulletin n°78 : Publication périodique**

Comptes annuels approuvés par l'Assemblée Générale Mixte du 28 mai 2010

**18 juin 2010 – Bulletin n°73 : Avis divers (Avis aux titulaires d'options de souscription d'actions)**

Ajustement du prix et du nombre d'options de souscription d'actions

**12 mai 2010 – Bulletin n°62 : Convocations**

Avis de Convocation pour l'Assemblée Générale Mixte du 28 mai 2010

**21 avril 2010 – Bulletin n°48 : Convocations**

Avis de réunion valant avis de convocation l'Assemblée Générale Mixte du 28 mai 2010

# TABLES DE CONCORDANCE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE

(en application du schéma de l'Annexe I du Règlement (CE) n° 809/2004 de la commission du 29 avril 2004)

Nature de l'information	Parties concernées	Parties concernées
<b>1. Personnes responsables</b>		
I. Personnes responsables des informations		5.4.1
II. Déclaration des personnes responsables		5.4.2
<b>2. Contrôleurs légaux</b>		
I. Noms et adresses		4.3
<b>3. Informations financières sélectionnées</b>		
I. Présentation des informations financières historiques sélectionnées		1.5
<b>4. Facteurs de risque</b>		
I. Risques financiers		1.8
II. Risques juridiques		1.8
III. Risques environnementaux		1.8
IV. Assurances et couverture des risques		1.8
<b>5. Informations concernant l'émetteur</b>		
I. Histoire de la société		5.1
II. Investissements		1.3
<b>6. Aperçu des activités</b>		
I. Principales activités		1.3
II. Principaux marchés		1.4
III. Événements exceptionnels		5.3.9
IV. Dépendance		NA
V. Position concurrentielle		NA
<b>7. Organigramme et liste des principales filiales</b>		<b>5.1.2</b>
<b>8. Propriétés immobilières</b>		
I. Immobilisations corporelles importantes		1.5
II. Questions environnementales		2.
<b>9. Renseignements de caractère général</b>		
I. Situation financière		1.5/1.6/1.7
II. Résultat d'exploitation		1.5
<b>10. Trésorerie et capitaux</b>		
I. Capitaux de l'émetteur		1.9/3.1
II. Flux de trésorerie		3.1
III. Conditions d'emprunts et structure de financement de l'émetteur		1.7
IV. Restriction à l'utilisation des capitaux		NA
V. Sources de financement nécessaires pour honorer les engagements relatifs aux décisions d'investissement		1.6
<b>11. Recherche et développement, brevets et licences</b>		<b>NA</b>
<b>12. Information sur les tendances</b>		
I. Principales tendances		1.4
II. Événements		3.2.1
<b>13. Prévisions ou estimations du bénéfice</b>		<b>1.14</b>
<b>14. Organes d'administration, de direction et de surveillance et direction générale</b>		<b>4.1</b>
I. Informations concernant les membres des organes d'administration de direction ou de surveillance		1.11/4.1.1

Nature de l'information	Parties concernées	Parties concernées
II. Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la direction Générale		1.11/4.1/5.3.8
<b>15. Rémunération et avantages</b>		
I. Rémunérations et avantages versés		1.11
II. Montants provisionnés		1.11
<b>16. Fonctionnement des organes d'administration et de direction</b>		
I. Date d'expiration du mandat		4.1.1.1
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		5.2.3.3
III. Informations sur le Comité d'Audit et le Comité de rémunération de l'émetteur		4.1.3.1/4.1.3.2
IV. Conformité de l'émetteur au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur		4.1
<b>17. Salariés</b>		
I. Nombre de salariés à la fin de la période couverte par les informations financières historiques		2.4.1
II. Participations et stock-options		2.4.4
III. Accord de participation des salariés dans le capital de l'émetteur		NA
<b>18. Principaux actionnaires</b>		
I. Noms de toute personne non membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance qui détient un pourcentage du capital social		1.9
II. Principaux actionnaires de l'émetteur disposant de droits de vote différents		NA
III. Contrôle		5.2.3
IV. Accord entraînant un changement de contrôle		NA
<b>19. Opérations avec des apparentés</b>		<b>1.12</b>
<b>20. Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'émetteur</b>		
I. Informations financières historiques		3.1
II. Informations financières pro forma		1.5/3.1
III. États financiers		3.1
IV. Vérification des informations financières historiques annuelles		3.1
V. Date des dernières informations financières		3.1
VI. Informations financières intermédiaires et autres		NA
VII. Politique de distribution de dividende		1.10
VIII. Procédures judiciaires et d'arbitrage		NA
IX. Changement significatif de la situation financière ou commerciale		NA
<b>21. Informations complémentaires</b>		
I. Capital social		1.9/5.2.2
II. Actes constitutifs et statuts		5.2
<b>22. Contrats importants</b>		<b>1.4</b>
<b>23. Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts</b>		<b>1.6</b>
<b>24. Documents accessibles au public</b>		<b>5.2.1</b>
<b>25. Informations sur les participations</b>		<b>5.1.2</b>

## TABLE DE RAPPROCHEMENT AVEC LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL<sup>(1)</sup>

<b>Nature de l'information</b>	<b>Parties concernées</b>	<b>parties concernées</b>
1 – Comptes annuels		3.4/3.5
2 – Comptes consolidés		3.1/3.2
3 – Rapport de gestion		1
4 – Déclaration des personnes physiques qui assument la responsabilité du document		5.4.2
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*

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 39 55 00  
Fax : 00 33 (0)8 21 20 01 57

[www.fonciere-des-regions.fr](http://www.fonciere-des-regions.fr)

