

**DOCUMENT
DE RÉFÉRENCE**
2012

DOCUMENT DE RÉFÉRENCE
Sommaire

1	RAPPORT DE GESTION 2012	2
1.1.	Principaux chiffres clés	4
1.2.	Stratégie	6
1.3.	Opérations majeures de la période	9
1.4.	Opérations postérieures à la clôture	11
1.5.	Éléments d'analyse de l'activité	12
1.6.	Éléments d'analyse de l'activité par segment	21
1.7.	Éléments financiers et commentaires	45
1.8.	Actif net réévalué (ANR)	55
1.9.	Expertises immobilières	56
1.10.	Ressources financières	66
1.11.	Facteurs de risque	70
1.12.	Actionnariat	75
1.13.	Bourse – Dividende	86
1.14.	Mandataires sociaux	90
1.15.	Informations relatives à la société et à ses participations	116
1.16.	Éléments d'informations en matière d'impact social et environnemental	119
1.17.	Rapport du Conseil d'Administration sur le texte des projets de résolutions présentés à l'Assemblée Générale Mixte du 24 avril 2013	120
2	DÉVELOPPEMENT DURABLE	127
2.1.	Répondre aux enjeux RSE du secteur immobilier	128
2.2.	Un patrimoine de bureaux verts	135
2.3.	Un partenariat fort avec les locataires pour une gestion durable des murs d'exploitation	145
2.4.	Une activité logistique en plein renouvellement	149
2.5.	Une dynamique de verdissement partagée avec les autres activités	153
2.6.	Agir avec nos parties prenantes	157
2.7.	Ressources Humaines	166
2.8.	Une gouvernance adaptée	174
2.9.	Mesurer la performance	178

3

RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

215

3.1. Comptes consolidés au 31 décembre 2012	216
3.2. Annexe aux comptes consolidés	222
3.3. Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	273
3.4. Comptes sociaux au 31 décembre 2012	275
3.5. Annexes aux comptes sociaux	279
3.6. Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels	304
3.7. Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés	306
3.8. Projets de résolutions	311

4

CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ

321

4.1. Rapport du Président du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne	322
4.2. Rapport des Commissaires aux comptes, établi en application de l'article L. 225-235 du Code de commerce, sur le rapport du Président du Conseil d'Administration de la société Foncière des Régions	344
4.3. Responsables du contrôle des comptes et rémunérations	345

5

RENSEIGNEMENTS ET GESTION

347

5.1. Présentation de la société	348
5.2. Renseignements de caractère général concernant l'émetteur et son capital	352
5.3. Administration et direction	360
5.4. Responsable du document de référence	365
5.5. Document d'information annuel (art. 221-1-1 du règlement général de l'AMF)	366

TABLES DE CONCORDANCE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE

369

REPORTING EPRA AU 31 DÉCEMBRE 2012

373

DÉFINITIONS, ACRONYMES ET ABRÉVIATIONS UTILISÉS

379

AUTORITÉ
DES MARCHÉS FINANCIERS

AMF

Le présent document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 18 mars 2013 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 contient tous les éléments du rapport financier annuel. Il a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires.

1 RAPPORT DE GESTION 2012

1.1. PRINCIPAUX CHIFFRES CLÉS	4	1.8. ACTIF NET RÉÉVALUÉ (ANR)	55
1.2. STRATÉGIE	6	1.9. EXPERTISES IMMOBILIÈRES	56
1.3. OPÉRATIONS MAJEURES DE LA PÉRIODE	9	1.9.1. Préambule	56
1.4. OPÉRATIONS POSTÉRIEURES À LA CLÔTURE	11	1.9.2. Contexte	57
1.5. ÉLÉMENTS D'ANALYSE DE L'ACTIVITÉ	12	1.9.3. Méthode de valorisation des actifs	59
1.5.1. Loyers comptabilisés	12	1.9.4. Synthèse des travaux des experts sur le patrimoine Bureaux France	61
1.5.2. Échéancier des loyers annualisés et taux d'occupation PdG	13	1.9.5. Rapport condensé des experts relatif à l'estimation à fin 2012 de la valeur vénale d'actifs propriétés de la société	61
1.5.3. Répartition des loyers PdG	15	1.9.6. Rapport condensé des experts relatif à l'estimation à fin 2012 de la valeur vénale d'actifs propriétés de la société Foncière Europe Logistique	64
1.5.4. Cessions : 896 M€ PdG	17	1.10. RESSOURCES FINANCIÈRES	66
1.5.5. Acquisitions d'actifs : 137 M€ PdG	17	1.10.1. Caractéristiques principales de l'endettement	66
1.5.6. Projets de développement : 1,2 Md€ PdG	18	1.10.2. Structure financière	69
1.5.7. Patrimoine	19	1.10.3. Indicateurs financiers des principales filiales	70
1.5.8. Liste des dix principaux actifs	21	1.11. FACTEURS DE RISQUE	70
1.6. ÉLÉMENTS D'ANALYSE DE L'ACTIVITÉ PAR SEGMENT	21	1.11.1. Risques relatifs à l'activité et à la stratégie de Foncière des Régions	70
1.6.1. Bureaux France	21	1.11.2. Risques Financiers	72
1.6.2. Bureaux Italie	29	1.11.3. Risques juridiques, fiscaux et réglementaires	73
1.6.3. Murs d'exploitation	35	1.11.4. Risques liés aux réglementations spécifiques	74
1.6.4. Logistique	39	1.11.5. Risques environnementaux	74
1.7. ÉLÉMENTS FINANCIERS ET COMMENTAIRES	45	1.11.6. Risques liés aux coûts et à la disponibilité de couvertures d'assurances appropriées	75
1.7.1. Comptes consolidés	45		
1.7.2. Comptes sociaux	50		

1.12. ACTIONNARIAT	75	1.14. MANDATAIRES SOCIAUX	90
1.12.1. Information sur le capital	75	1.14.1. Rémunération des dirigeants mandataires sociaux	90
1.12.2. Titres donnant accès au capital	75	1.14.2. Rémunération brute des membres du Conseil d'Administration	97
1.12.3. Répartition du capital et des droits de vote	76	1.14.3. Mandats et fonctions des mandataires sociaux	99
1.12.4. Déclarations de franchissement de seuils	77		
1.12.5. Déclarations d'intention	78	1.15. INFORMATIONS RELATIVES À LA SOCIÉTÉ ET À SES PARTICIPATIONS	116
1.12.6. Évolution du capital au cours des cinq derniers exercices	79	1.15.1. Organisation du groupe	116
1.12.7. Actionnariat salarié	80	1.15.2. Résultats des filiales et participations	117
1.12.8. Informations relatives au programme de rachat d'actions	80	1.15.3. Informations sur les participations croisées	119
1.12.9. Options de souscription ou d'achat d'actions et actions gratuites	81	1.15.4. Faits exceptionnels et litiges	119
1.12.10. Opérations réalisées par les mandataires sociaux sur les titres de la société	84	1.15.5. Notations	119
1.12.11. Tableau des délégations en cours de validité	86		
1.13. BOURSE – DIVIDENDE	86	1.16. ÉLÉMENTS D'INFORMATIONS EN MATIÈRE D'IMPACT SOCIAL ET ENVIRONNEMENTAL	119
1.13.1. Marchés des titres	86		
1.13.2. Cours de bourse au 31 décembre 2012	87	1.17. RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LE TEXTE DES PROJETS DE RÉSOLUTIONS PRÉSENTÉS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 24 AVRIL 2013	120
1.13.3. Transactions au cours des dix-huit derniers mois	87	1.17.1. À titre ordinaire	120
1.13.4. Informations sur les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique	88	1.17.2. À titre extraordinaire	124
1.13.5. Dividendes distribués au cours des cinq derniers exercices	89		
1.13.6. Affectation du résultat de l'exercice	89		

Mesdames, Messieurs,

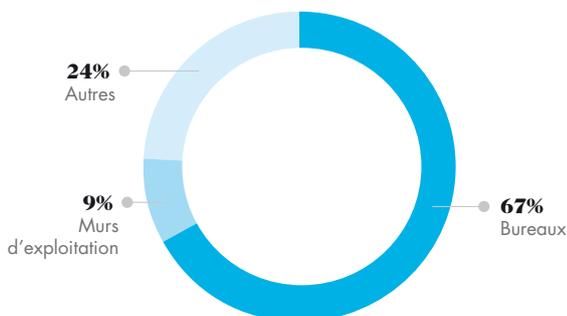
Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Mixte en application des statuts et des dispositions du Code de commerce pour vous rendre compte de l'activité de la société au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2012, des résultats de cette activité ainsi que celle de ses filiales et des perspectives 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.

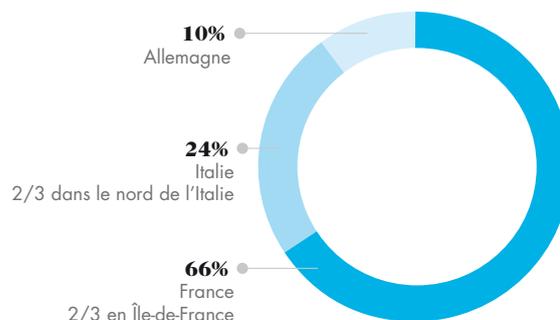
1.1. Principaux chiffres clés

LE CHOIX D'UN POSITIONNEMENT IMMOBILIER



Un patrimoine de 9,3 Md€*

*Exposition économique part du groupe



Des marchés porteurs

Localisations attractives

Paris – IDF	→	250-500 €/m ²
Métropoles Régionales	→	120-200 €/m ²
Italie du nord	→	200-400 €/m ²

Loyers compétitifs

Locataires de qualité

Taux d'occupation > à 95%

Adaptation continue du patrimoine

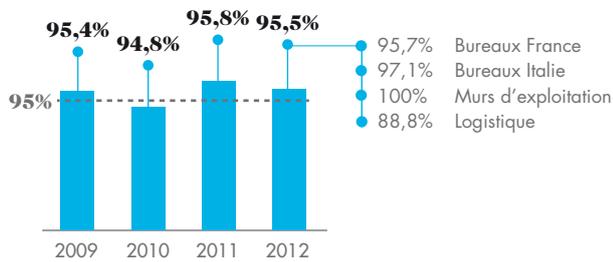
5 à 10% de cessions/an
1,2 Md€ de projets immobiliers

6 années de durée résiduelle ferme de baux

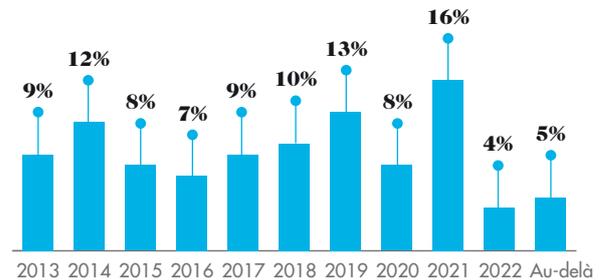
Une offre dédiée Grands Comptes

Une stratégie partenariale de long terme

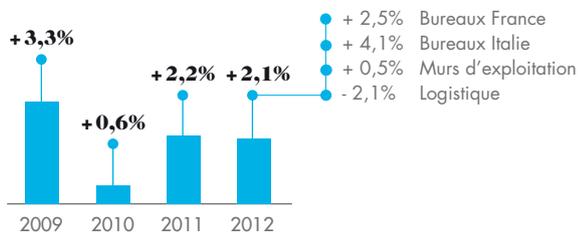
UN MODÈLE IMMOBILIER SOLIDE SUR LE LONG TERME



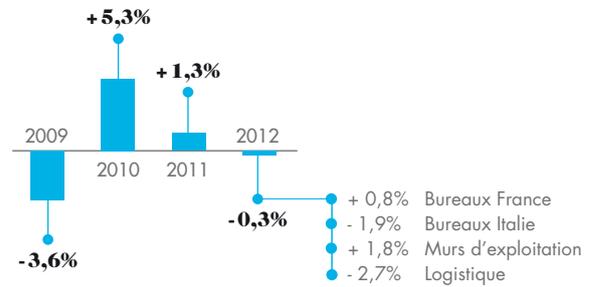
Taux d'occupation élevé



Durée résiduelle ferme élevée



Loyers pérennes (Var. loyers à pc vs N-1)



Valeurs résilientes (Var. valeur à pc vs N-1)

ATTEINTE DES OBJECTIFS FINANCIERS 2012

Objectifs 2012

Réalisations 2012

DÉSENDETTEMENT

600 M€ de cessions → **896 M€** dont plus de 221 M€ de logistique

LTV à 45% → **45,2%**

FINANCEMENTS

1 Md€ de nouveaux financements → **2,1 Md€**

Coût moyen < 4,3% → **4,04%**

RÉSULTATS

Croissance des loyers > 2% à pc → **502 M€** + **2,1%** vs 2011

Croissance du RNR → **292 M€** + **1,3%** vs 2011

Stabilité du RNR par action → **5,2 €/action** **stable**

1,2 MD€ DE PIPELINE DE PROJETS IMMOBILIERS

- 7 nouveaux projets livrés et loués en 2012.
- 13 projets lancés et précommercialisés à plus de 80%.

ANR EPRA 2012 : 78,8 € PAR ACTION

DIVIDENDE 2012 : 4,2 € PAR ACTION

(soumis au vote de l'Assemblée Générale du 24 avril 2013)

1.2. Stratégie

LE MODÈLE DE « FONCIÈRE PARTENAIRE »

Partenaire de la stratégie immobilière des entreprises, Foncière des Régions conçoit à leurs côtés des solutions immobilières durables et innovantes avec un double objectif : valoriser le patrimoine urbain existant et concevoir l'immobilier de demain.

Foncière des Régions détient et gère un patrimoine de 9,3 Md€ loué principalement à des grands comptes leaders de leur secteur (Suez Environnement, Thales, Dassault Systèmes, France Télécom, EDF, Accor, Telecom Italia, IBM, Eiffage...).

Cette culture du partenariat repose sur des valeurs et des savoir-faire clés : vision, partenariat et expertise.

L'année 2012 a été marquée par de nombreuses réalisations immobilières : le modèle de foncière partenaire des Grands Comptes s'est renforcé au cours de l'exercice 2012, d'abord avec l'arrivée de deux nouveaux partenaires : Citroën (acquisition du siège historique à Paris pour 61 M€ HD) et Vinci (acquisition 25 M€ HD d'un actif de 6 700 m² en 1^{er}

couronne et lancement d'un clés en main de 11 100 m² à Nanterre), ensuite avec le renforcement des partenariats locaux en cours, notamment avec la Société Générale (livraison d'un immeuble de 9 200 m² à Fontenay), Thales (lancement d'un clés en main de 45 000 m² à Vélizy), B&B (acquisition auprès d'ANF de 158 hôtels B&B) et EDF (renouvellements de baux).

Loyers : + 2,1% à périmètre constant

Le travail d'asset management fait ressortir des indicateurs immobiliers solides : un taux d'occupation de 95,5% et une durée résiduelle des baux de 5,5 années, procurant une forte visibilité sur les loyers, qui progressent en 2012 de 2,1% à périmètre constant malgré un contexte économique difficile.

Le segment « Bureaux – Grands Comptes », progresse, quant à lui, de 2,7% à périmètre constant et dispose d'une durée résiduelle ferme des baux de six années, pour un taux d'occupation de près de 97%.

POURSUITE DE L'ADAPTATION CONTINUE DU PATRIMOINE

900 M€ de nouvelles cessions en 2012

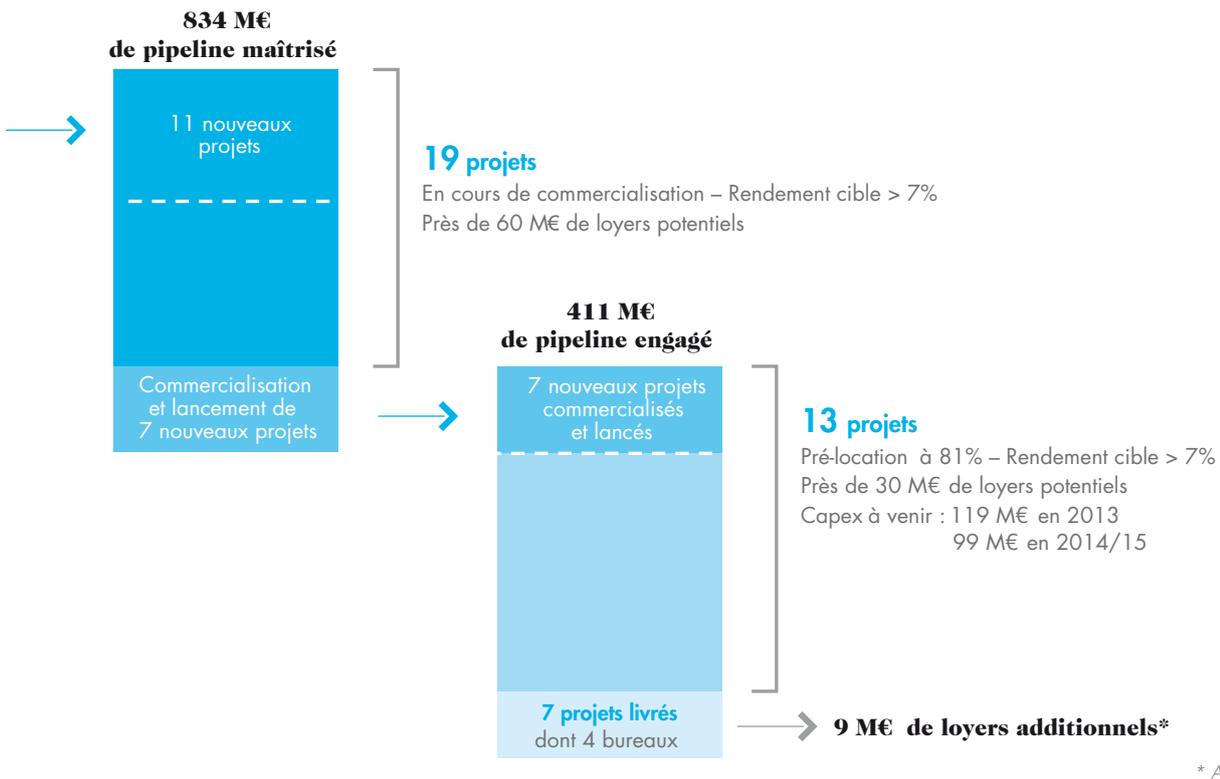
Poursuivant sa stratégie de rotation active du patrimoine, Foncière des Régions a réalisé près de 900 M€ de nouvelles cessions et accords de cession en 2012, dont plus de 200 M€ d'actifs logistiques, en ligne avec la stratégie de renforcement du pôle « Bureaux – Grands Comptes ».

En moyenne, ces cessions ont été réalisées en ligne avec les valeurs d'expertise à fin 2011 et sur la base d'un rendement

moyen de 7,3%. En prenant en compte les reports de 2011, le volume total de cessions et accords atteint 1,2 Md€.

1,2 Md€ de projets immobiliers : 411 M€ de projets engagés et pré-loués à 81%

Dans le même temps, sept projets immobiliers étaient livrés et loués, représentant 9 M€ de loyers annualisés, tandis que 13 projets précommercialisés à 81% ont été lancés.



Ces projets concernent pour l'essentiel des redéveloppements d'immeubles et des clés en main locatifs (bureaux, hôtels...) et ciblent un rendement moyen supérieur à 7%. Ils contribuent au renouvellement progressif du patrimoine.

STRUCTURE FINANCIÈRE SOLIDE : LTV À 45,2% ET RATING « INVESTMENT GRADE »

L'année 2012 a aussi été marquée par l'obtention, fin septembre, d'une notation « investment grade » de la part de Standard & Poor's (BBB- perspective stable), le refinancement des échéances de dettes 2012 et 2013 avec plus de 2 Md€ de nouveaux financements (dont une émission obligataire de

500 M€), et l'atteinte d'une structure financière solide avec une LTV de 45,2% à fin 2012.

L'ensemble de ces nouveaux financements a permis de poursuivre la stratégie de diversification des sources de financements et d'allongement de la maturité de la dette.

RÉSULTAT NET RÉCURRENT : + 1,3% À 292 M€

L'activité immobilière de l'exercice ainsi que la gestion active des financements ont permis de délivrer un Résultat net récurrent EPRA en légère croissance (+ 1,3%), à 292 M€, en ligne avec l'objectif 2012, et ce, malgré la poursuite de la baisse de la LTV initiée depuis 2008.

Cette progression résulte des impacts positifs de l'évolution des loyers à périmètre constant (+ 2,1%), des acquisitions et de la baisse du coût de la dette, et de l'impact négatif des cessions et de la hausse de la fiscalité en Italie.

Par action, le Résultat net récurrent EPRA ressort en ligne avec l'objectif 2012, à 5,2 €, stable par rapport à 2011, du fait de l'impact de l'option du paiement du dividende en actions, souscrite à 66% par les actionnaires.

Le Résultat net part du groupe ressort à - 27 M€, du fait de l'impact négatif de la mise en juste valeur des instruments financiers et de la comptabilisation de l'ORNANE, suite à la baisse des taux.

ANR EPRA/ACTION : 78,8 €/ACTION

La valeur du patrimoine part du groupe consolidée est quasi stable à périmètre constant sur la période (- 0,3%). La stabilité du patrimoine du pôle « Bureaux – Grands Comptes », constitué des Bureaux et des Murs d'exploitation, compense une baisse de 2,7% du patrimoine Logistique.

En prenant en compte la quote-part de l'exposition au secteur résidentiel, l'évolution à périmètre constant ressort légèrement positive (+ 0,1%), pour une valeur de patrimoine de 9,3 Md€.

L'ANR EPRA ressort stable sur 12 mois à 4 518 M€ et 78,8 €/action, tenant compte de l'impact du paiement du dividende en actions nouvelles émises à 51,2 €.

PERSPECTIVES

La solidité des résultats 2012 illustre la pertinence du modèle de Foncière des Régions, qui s'appuie, d'une part, sur un patrimoine de 9,3 Md€ positionné sur des marchés immobiliers profonds et, d'autre part, sur une stratégie de partenariats avec des grands locataires, lui assurant une forte visibilité en termes de loyers.

Malgré un environnement économique qui reste difficile, et compte tenu de son positionnement immobilier partenarial, ainsi que de l'ensemble des réalisations de l'année 2012, la société se donne pour objectif un Résultat net récurrent stable pour 2013.

1.3. Opérations majeures de la période

8 NOVEMBRE 2012 – LIVRAISON DE L'IMMEUBLE LE FLORIA : RENFORCEMENT DU PARTENARIAT AVEC LA SOCIÉTÉ GÉNÉRALE

Foncière des Régions a renforcé son partenariat avec la Société Générale en livrant fin septembre 2012 le Floria, immeuble de 9 200 m² à Fontenay, loué dans le cadre d'un bail de 6 ans fermes. Entièrement restructuré, le Floria est le 1^{er} immeuble en France à obtenir la certification HQE Rénovation, niveau « exceptionnel ».

Cette opération illustre la stratégie partenariale de Foncière des Régions, ainsi que la démarche d'adaptation continue du patrimoine, dont l'objectif est de répondre aux attentes du marché et de disposer à terme de 50% de patrimoine vert en France.

9 OCTOBRE 2012 – SUCCÈS DE L'ÉMISSION OBLIGATAIRE INAUGURALE DE 500 M€

Foncière des Régions a émis, auprès d'investisseurs français et européens, une obligation de 500 M€ à échéance janvier 2018, offrant un coupon fixe de 3,875%. Cette émission fait suite à l'obtention, le 28 septembre 2012, du rating BBB- perspective stable, auprès de l'agence de notation Standard & Poor's.

Cette première émission a permis de poursuivre la diversification des sources de financement et l'allongement de la maturité de la dette.

20 SEPTEMBRE 2012 – RETRAIT DE LA COTE DE FONCIÈRE EUROPE LOGISTIQUE

Foncière Europe Logistique a été retirée de la cote (Euronext Paris) fin septembre 2012. Ce retrait de la cote fait suite :

- à la montée du capital de Foncière des Régions dans Foncière Europe Logistique à hauteur de 98,9%

- à l'offre publique de retrait suivie d'un retrait obligatoire sur le solde du capital, conformément au Règlement général de l'AMF. Le prix de l'offre s'élevait à 3,20 € par action.

28 JUIN 2012 – FONCIÈRE DES RÉGIONS RÉCOMPENSÉE PAR UN IPD EUROPEAN INVESTMENT AWARD 2012 POUR LA PERFORMANCE DE SON PATRIMOINE IMMOBILIER

Foncière des Régions a reçu le 28 juin un *IPD European Property Investment Award 2012*, dans la catégorie *Specialized* (70% dans une même classe d'actifs parmi les acteurs français). Ce prix, remis à l'occasion de la conférence annuelle IPD qui s'est tenue à Francfort, récompense le meilleur rendement long terme pour les investisseurs immobiliers.

Foncière des Régions, seul investisseur coté récompensé, a été choisi pour avoir délivré le rendement annualisé le plus élevé sur les trois dernières années. Le patrimoine de Foncière des Régions affiche en effet une performance globale de 8,8%, soit un écart de performance de + 4,5 points par rapport au panel de cette catégorie.

26 JUIN 2012 – FONCIÈRE DES RÉGIONS ARRIVE EN TÊTE DU BAROMÈTRE NOVETHIC 2012

Foncière des Régions a obtenu la meilleure note du Baromètre Novethic 2012, à égalité avec Altarea-Cogedim.

Ce Baromètre évalue la qualité du reporting sur la performance énergétique et les émissions de CO₂ des entreprises cotées du secteur immobilier. Publiés le 26 juin, les résultats de ce 5^e Baromètre Novethic font ressortir une très forte progression

de la notation de Foncière des Régions, qui passe ainsi de 47% en 2011 à 78% de performance moyenne en 2012. Foncière des Régions affiche notamment la meilleure note (au-delà de 90%) pour la partie « Performance énergétique et CO₂ des bâtiments », qui constitue l'un des trois piliers de la notation Novethic.

5 JUIN 2012 – RACHAT DE LA PARTICIPATION DE SOPHIA GE DANS FEL PAR FONCIÈRE DES RÉGIONS – PROJET DE RETRAIT DE LA COTE DE FEL

Signature entre Foncière des Régions, Foncière Europe Logistique (« FEL ») et Sophia GE (une entité de GE Capital Real Estate France) d'un accord portant d'une part sur l'acquisition par Foncière des Régions, auprès de Sophia GE, de sa participation dans FEL de 9,7%, d'autre part sur la cession par FEL à Sophia GE de deux entrepôts logistiques.

À l'issue de ces opérations, Foncière des Régions, détenait 98,9% de FEL et a déposé une Offre Publique de Retrait suivie d'un Retrait Obligatoire sur le solde du capital.

24 MAI 2012 – FONCIÈRE DES RÉGIONS A RENFORCÉ SES FONDS PROPRES DE 150 M€ VIA L'OPTION DE PAIEMENT DU DIVIDENDE 2011 EN ACTIONS

Foncière des Régions a renforcé ses fonds propres de 150 M€ à la suite de la souscription à hauteur de 66% à l'option de paiement du dividende en actions proposée aux actionnaires à l'occasion du paiement du dividende 2011 (prix d'émission fixé à 51,2 €/action).

En conséquence, 2 930 739 actions nouvelles ont été créées, livrées et admises aux négociations le 29 mai 2012. Le montant du dividende payé en numéraire a été limité à 78,9 M€. À l'issue de l'opération, le nombre d'actions en circulation était de 57 896 147 actions.

25 AVRIL 2012 – DEUX NOUVEAUX ADMINISTRATEURS POUR FONCIÈRE DES RÉGIONS

L'Assemblée Générale des actionnaires de Foncière des Régions a décidé de nommer à son Conseil d'Administration deux nouveaux administrateurs : Micaela Le Divelec et Christophe Kullmann.

Micaela Le Divelec est Vice-Présidente Exécutive et Directrice Financière de Gucci, membre du groupe PPR. Elle est notamment responsable de la finance, des affaires juridiques et des ressources humaines. Sa nomination permet d'enrichir et de compléter les compétences financières au sein du Conseil d'Administration.

Christophe Kullmann est Directeur Général de Foncière des Régions. Il est à l'origine du développement de Foncière des Régions, qu'il dirige depuis sa création en 2001. Cette nomination l'associe, en qualité d'administrateur, de manière encore plus directe à la stratégie de la société.

À la suite de ces deux nominations, le Conseil d'Administration se compose à 17% de femmes (deux femmes sur 12 administrateurs) et à 42% d'administrateurs indépendants.

19 AVRIL 2012 – FONCIÈRE DES RÉGIONS DÉVELOPPE UN CAMPUS DE 49 000 M² POUR THALES À VÉLIZY-VILLACOUBLAY ET PARTAGE LES OPÉRATIONS DS CAMPUS ET NEW VÉLIZY

Foncière des Régions et Thales ont renforcé leur partenariat avec la conception d'un Campus urbain nouvelle génération de 49 000 m² (45 000 m² de surface utile) avenue Morane Saulnier à Vélizy-Villacoublay. Suite logique d'un partenariat initié en 2003, ce Campus, livré mi-2014, sera occupé par Thales dans le cadre d'un bail de 9 ans. Les deux partenaires confirment ainsi leur présence sur ce marché tertiaire porteur. Ce projet, qui représente un investissement de 192 M€, est financé à hauteur de 110 M€ par deux banques allemandes sur une durée de 6 ans.

Avec ce nouvel immeuble développé pour Thales, Vélizy aurait représenté à terme près de 8% du patrimoine total de Foncière des Régions (soit environ 700 M€). Aussi, afin de maintenir une exposition sur ce marché cohérente avec la taille de son patrimoine, Foncière des Régions a conclu un projet d'accord de partage 50/50 en mai 2012 avec Crédit Agricole Assurances, sur deux des opérations de ce site :

- DS Campus : 60 000 m² loués à Dassault Systèmes (accord finalisé en octobre 2012)
- New Vélizy (accord finalisé en février 2013).

Foncière des Régions restera en charge de l'asset et du Property Management.

13 AVRIL 2012 – RENFORCEMENT DE FONCIÈRE DES RÉGIONS DANS LES MURS D'EXPLOITATION VIA SA PARTICIPATION À L'AUGMENTATION DE CAPITAL DE FONCIÈRE DES MURS

Foncière des Régions a souscrit à hauteur de 56 M€ à l'augmentation de capital de Foncière des Murs de 125 M€ (16 €/action).

Suite à cette opération, Foncière des Régions s'est renforcée dans le capital de Foncière des Murs, avec un taux de détention de 28,3% vs 26,0% avant l'opération.

1.4. Opérations postérieures à la clôture

12 MARS 2013 – PLACEMENT PRIVÉ OBLIGATAIRE POUR 180 M€

Faisant suite à son émission obligataire inaugurale en octobre 2012 de 500 M€, Foncière des Régions a réalisé un placement privé obligataire pour 180 M€ à 7 ans (échéance avril 2020) et de coupon 3,30% faisant ressortir une marge de 197 bps au-dessus des taux de swap. Cette opération permet de poursuivre la diversification de la dette de Foncière des Régions et le rallongement de sa maturité.

Les obligations feront l'objet d'une demande d'admission aux négociations sur Euronext Paris avec un prospectus soumis au visa préalable de l'Autorité des Marchés Financiers. Le règlement-livraison et l'admission aux négociations des obligations sur Euronext Paris devraient intervenir le 28 mars 2013.

1^{ER} FÉVRIER 2013 – LES OPÉRATIONS FONCIÈRE DES RÉGIONS SÉDUISENT LES UTILISATEURS : SUCCÈS LOCATIFS À LYON ET METZ

Après les trois premières signatures réalisées avec Opteven, Hankook et PagesJaunes en novembre 2012, trois nouveaux baux ont été signés sur l'immeuble le Patio, pour une surface totale de 4 232 m² et pour une durée moyenne ferme de 5 ans (loyer moyen de 185 €/m²/an). Cet immeuble, après une lourde restructuration, bénéficie d'une certification HQE Renovation et BREEAM, ainsi que d'une labellisation BBC Renovation en cours.

L'immeuble le Divo, situé à proximité du centre Pompidou et de la gare TGV de Metz, proposant une surface de 5 300 m²,

certifié HQE et labellisé BBC-effinergie, affiche, depuis début 2013, un taux d'occupation de 80%. Les locataires sont la Banque Populaire Lorraine Champagne et les équipes lorraines de Foncière des Régions. Le loyer moyen s'établit à 185 €/m²/an.

Les atouts communs de ces deux opérations, emplacement stratégique, exigences environnementales fortes, qualité des prestations et services, participent au confort des occupants et ont su séduire les utilisateurs.

30 JANVIER 2013 – RE-DÉVELOPPEMENT DE GARONOR : SIGNATURE D'UN NOUVEAU CLÉS EN MAIN POUR SAMADA

Samada, filiale logistique de Monoprix, a signé un BEFA pour la construction d'une plateforme de 51 000 m², dans le cadre d'un bail de 12 ans fermes, sur le site de Garonor, 1^{er} site de logistique urbaine en France. La livraison interviendra au 4^e trimestre 2013. Cette nouvelle opération, 4^e clés en main du site, s'inscrit dans la démarche de développer des bâtiments de dernière génération sur le plan technique,

réglementaire et environnemental. L'ensemble des bâtiments est certifié BREEAM.

La durée ferme moyenne des baux pour Garonor s'établit ainsi à plus de 5 ans. Par cette opération, Foncière des Régions confirme son ambition de valorisation des sites stratégiques de Logistique Urbaine avec Garonor et Pantin Logistique.

17 JANVIER 2013 – BENI STABILI ÉMET UNE OBLIGATION CONVERTIBLE DE 175 M€

Dans le cadre de la diversification de ses sources de financement, Beni Stabili a émis le 17 janvier 2013 une obligation convertible de 175 M€ à 3,375%, avec une échéance le

17 janvier 2018 (maturité de 5 ans). Le prix de conversion initial a été fixé à 0,5991 €.

1.5. Éléments d'analyse de l'activité

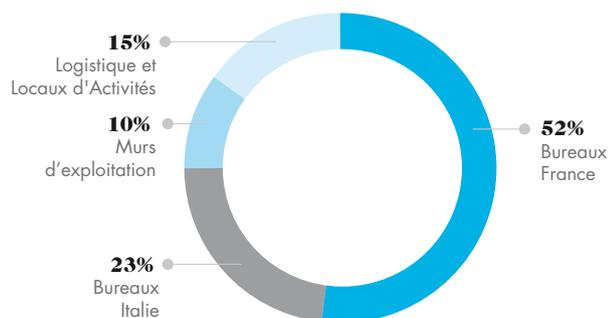
Sauf indication contraire, les éléments de valorisation figurant dans cette partie sont indiqués en juste valeur.

1.5.1. LOYERS COMPTABILISÉS

(M€)	100%			Part du groupe				
	2011	2012	Var. (%)	2011	2012	Var. (%)	Var. (%) à pc ⁽¹⁾	En % des loyers
Bureaux France	278,1	271,8	- 2,2%	270,8	262,0	- 3,2%	2,5%	52%
Paris	81,1	78,1	- 3,8%	79,0	73,7	- 5%		15%
IDF	111,0	112,2	1,1%	108,1	106,8	0%		22%
Régions	85,9	81,5	- 5,1%	83,7	81,5	- 6%		16%
Bureaux Italie	220,1	228,5	3,8%	112,0	116,3	3,8%	4,1%	23%
Portefeuille « Core »	210,1	223,8	6,5%	106,9	113,9	7%		23%
Portefeuille Dynamique	10,0	4,7	- 52,6%	5,1	2,4	- 53%		0%
Portefeuille Développement	0,0	0,0	N/A	0,0	0,0	N/A		0%
TOTAL BUREAUX	498,1	500,4	0,4%	382,7	378,3	- 1,1%	3,0%	75%
Murs d'exploitation	203,6	184,8	- 9,3%	51,9	50,6	- 2,5%	0,5%	10%
Hôtellerie	133,3	116,6	- 12,5%	34,0	31,8	- 7%		6%
Santé	26,8	24,4	- 8,9%	6,8	6,7	- 1%		1%
Commerces d'exploitation	43,6	43,7	0,3%	11,1	12,1	9%		2%
TOTAL « BUREAUX – GRANDS COMPTES »	701,8	685,1	- 2,4%	434,6	428,9	- 1,3%	2,7%	86%
Logistique et locaux d'activités	85,1	77,0	- 9,6%	65,1	72,5	11,4%	- 2,1%	15%
Logistique France	45,0	39,9	- 11,4%	34,4	37,6	9%		7%
Logistique Allemagne	8,9	9,1	2,8%	6,8	8,6	26%		2%
Locaux d'Activité	17,1	15,7	- 8,2%	13,0	14,8	14%		3%
Garonor	14,2	12,3	- 13,0%	10,9	11,6	7%		2%
TOTAL LOYERS	786,9	762,1	- 3,2%	499,7	501,5	0,3%	2,1%	100%

⁽¹⁾ Périmètre constant

Loyers en PdG

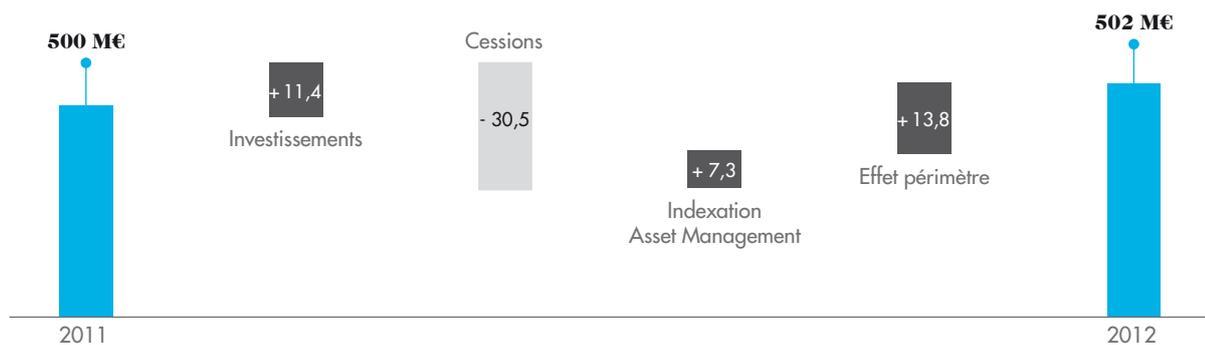


En part du groupe, les loyers à périmètre constant progressent de 2,1%, grâce à la hausse de 2,7% sur les « Bureaux – Grands Comptes » (+ 2,5% sur les Bureaux France, + 4,1% sur les Bureaux Italie et + 0,5% sur les Murs d'exploitation) et malgré la baisse de 2,1% sur la Logistique.

Cette progression s'explique par une indexation favorable en 2012 ainsi que le maintien d'un taux d'occupation supérieur à 95% sur l'ensemble de la période.

Les loyers part du groupe s'élèvent à 502 M€, en progression de 0,3% du fait principalement :

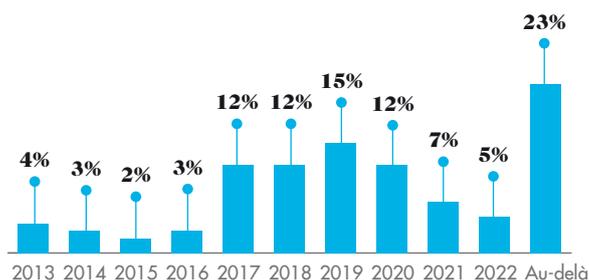
- des investissements (+ 11,4 M€)
- des cessions (- 30,5 M€)
- de l'indexation et de l'asset management (+ 7,3 M€)
- d'un effet périmètre de + 13,8 M€, lié notamment à l'augmentation de la détention dans les Murs d'exploitation et la Logistique.



1.5.2. ÉCHÉANCIER DES LOYERS ANNUALISÉS ET TAUX D'OCCUPATION PDG

1.5.2.1. Échéancier des loyers : 7,9 années de durée résiduelle des baux (5,5 années fermes)

PdG (M€)	Par date de 1 ^{re} option de sortie de bail	En % du total	Par date de fin de bail	En % du total
2013	47,2	9%	21,0	4%
2014	60,2	12%	17,8	3%
2015	39,3	8%	12,1	2%
2016	36,2	7%	16,6	3%
2017	44,8	9%	59,4	12%
2018	53,3	10%	60,0	12%
2019	64,5	13%	79,1	15%
2020	39,2	8%	63,4	12%
2021	82,6	16%	38,2	7%
2022	19,2	4%	27,8	5%
Au-delà	26,5	5%	117,4	23%
TOTAL	512,9	100%	512,9	100%



La durée résiduelle moyenne des baux part du groupe à fin 2012 est de 7,9 années (5,5 années fermes) contre 8,2 années à fin 2011 (6 années fermes). Sur le segment « Bureaux – Grands Comptes », elle atteint 8,3 années (6 années fermes).

(Années)	Durée résiduelle ferme des baux		Durée résiduelle des baux	
	2011	2012	2011	2012
PdG				
Bureaux France	5,7	5,3	7,1	6,6
Bureaux Italie	7,8	7,1	13,3	12,7
Total Bureaux	6,3	5,8	8,8	8,5
Murs d'exploitation	8,0	7,3	8,0	7,3
« Bureaux – Grands Comptes »	6,5	6,0	8,7	8,3
Logistique et Locaux d'Activité	2,2	2,4	4,9	4,9
TOTAL	6,0	5,5	8,2	7,9

1.5.2.2. Taux d'occupation : 95,5%, en ligne avec l'objectif d'un taux > 95%

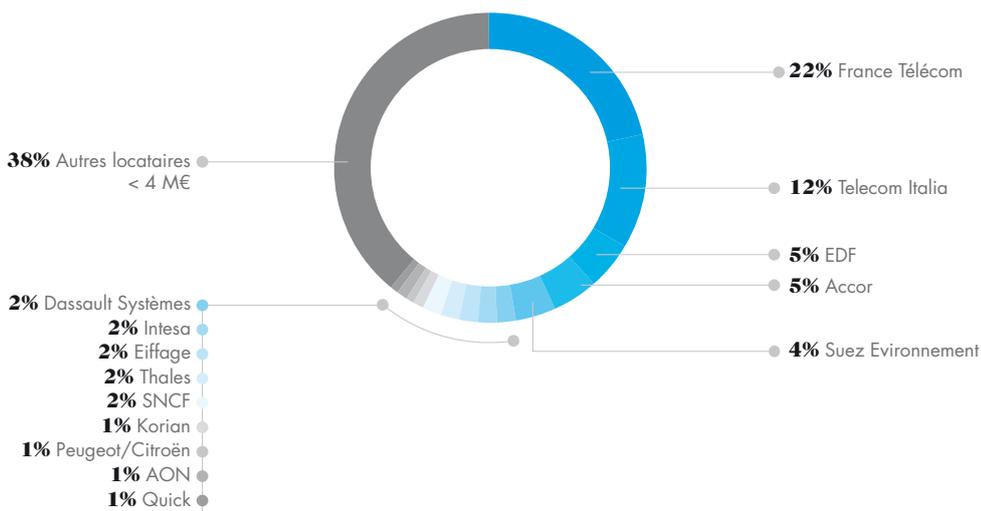
(%)	Taux d'occupation	
	2011	2012
PdG		
Bureaux France	96,0%	95,7%
Bureaux Italie	96,1%	97,1%
Total Bureaux	96,0%	96,1%
Murs d'exploitation	100,0%	100,0%
« Bureaux – Grands Comptes »	96,5%	96,6%
Logistique et Locaux d'Activité	91,4%	88,8%
TOTAL	95,8%	95,5%

1.5.3. RÉPARTITION DES LOYERS PDG

1.5.3.1. Répartition par principaux locataires : une base locative solide

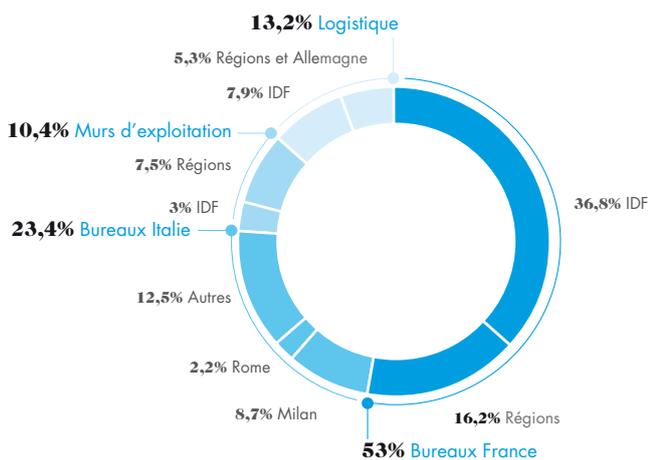
(M€)	Loyers annualisés
PdG	2012
France Télécom	112,3
Telecom Italia	61,3
EDF	26,7
Accor	25,0
Suez Environnement	20,6
Dassault Systèmes	10,4
Intesa	10,4
Eiffage	9,3
Thales	8,8
SNCF	7,8
Korian	5,7
Peugeot/Citroën	5,4
AON	5,3
Quick	5,1
Autres locataires < 4 M€	198,8
TOTAL LOYERS	512,9

En loyers



1.5.3.2. Répartition géographique : IDF, Milan, Rome et les Métropoles Régionales (MR) représentent plus des deux tiers des loyers

<i>(M€)</i>	
PdG	2012
Paris QCA	33,7
Paris hors QCA	43,9
1 ^{re} couronne	90,2
2 ^e couronne	20,8
Total IDF	188,6
MR	42,0
Régions	41,3
Bureaux France	271,9
Milan	44,8
Rome	11,1
Autres	63,9
Bureaux Italie	119,8
Paris hors QCA	5,5
1 ^{re} couronne	5,2
2 ^e couronne	4,5
Total IDF	15,2
MR	10,4
Régions	19,8
Étranger	8,1
Murs d'exploitation	53,6
Paris hors QCA	7,5
1 ^{re} couronne	10,0
2 ^e couronne	23,0
Total IDF	40,5
Nord Ouest	3,4
Rhône-Alpes	7,4
PACA	6,9
Allemagne	9,4
Logistique	67,6
TOTAL LOYERS	512,9



1.5.4. CESSIONS : 896 M€ PDG

(M€)		Cessions (accords à fin 2011 convertis)	Accords à fin 2011 à convertir	Nouvelles cessions 2012 ⁽¹⁾	Nouveaux Accords 2012 ⁽²⁾	Total 2012	Marge 2012 vs valeurs 2011	Rendement des cessions et accords 2012	Total
Bureaux France	100%	167,3	87,3	274,6	154,2	428,8	0,1%	7,2%	683,4
Bureaux Italie	100%	22,0	4,6	65,5	96,3	161,8	0,0%	5,4%	188,5
	PdG	11,2	2,4	33,3	49,0	82,3			95,9
Murs d'exploitation	100%	63,4	0,0	168,9	99,9	268,8	1,8%	6,3%	332,2
	PdG	17,9	0,0	47,8	28,3	76,1			94,0
Logistique ⁽³⁾	100%	0,0	0,0	220,9	0,0	220,9	- 3,9%	8,8%	220,9
Parking	100%	0,0	0,0	36,8	0,0	36,8	0,0%	5,5%	36,8
	PdG	0,0	0,0	21,9	0,0	21,9			21,9
Total cessions d'actifs	100%	252,7	92,0	766,6	350,5	1 117,1	- 0,3%	7,0%	1 461,7
	PdG	196,4	89,7	598,4	231,5	829,9	- 0,8%	7,3%	1 116,1
Participation	100%	0,0	0,0	66,5	0,0	66,5			66,5
TOTAL CESSIONS	100%	252,7	92,0	833,1	350,5	1 183,5			1 528,2
	PDG	196,4	89,7	664,9	231,5	896,4			1 182,6

⁽¹⁾ Y compris partage DS Campus pour 156 M€ (quote-part de patrimoine).

⁽²⁾ Y compris promesses signées en janvier 2013 (48 M€).

⁽³⁾ Rendement net des baux à construction.

En 2012, Foncière des Régions a conclu pour 896 M€ de nouvelles cessions et accords de cessions. À l'exception de la décote sur la Logistique, les prix de vente sont en ligne avec les valeurs d'expertises à fin 2011. Ces cessions marquent une réduction progressive de l'exposition à la Logistique

(221 M€ d'actifs, soit 20% du patrimoine logistique à fin 2011). En tenant compte des accords signés à fin 2011, le montant total des cessions sur l'exercice 2012 est de 861 M€, et le montant des promesses de 321 M€, soit un total de 1 183 M€.

1.5.5. ACQUISITIONS D'ACTIFS : 137 M€ PDG

(M€)		Total HD
Bureaux France	100%	61,0
Bureaux Italie	100%	12,7
	PdG	6,5
Total Bureaux	100%	73,7
	PdG	67,5
Murs d'exploitation	100%	239,3
	PdG	67,7
Logistique	100%	2,0
TOTAL	100%	315,0
	PDG	137,2

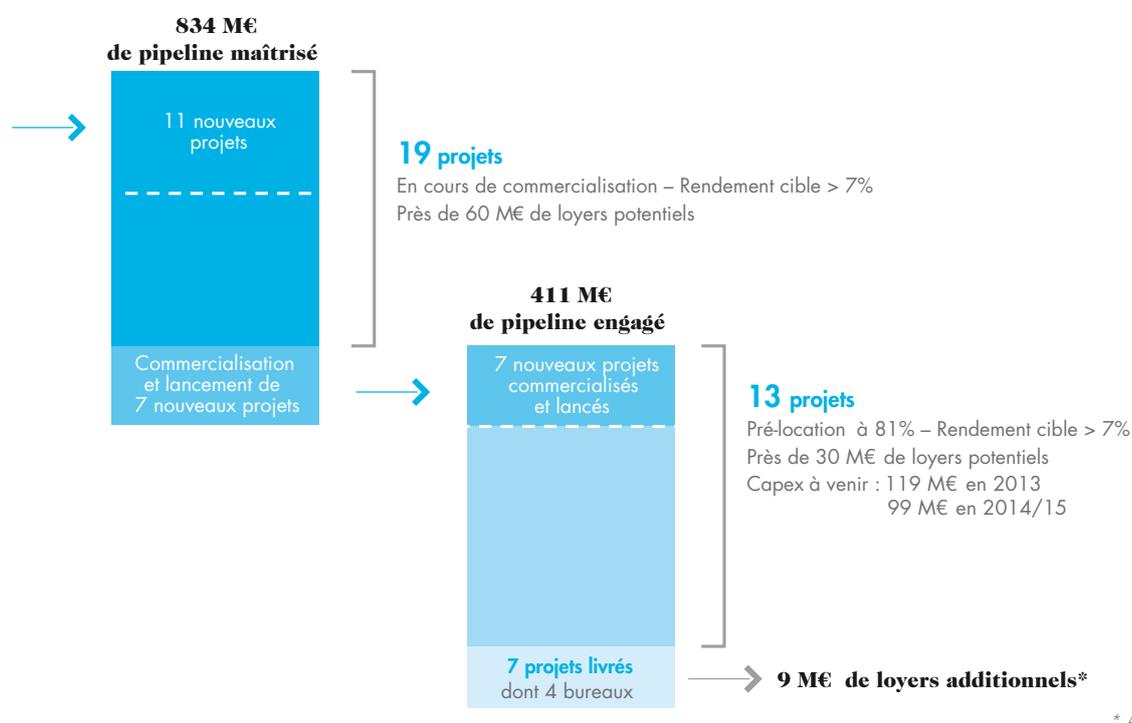
Les principales acquisitions réalisées en 2012 ont concerné :

- l'acquisition du siège de Citroën réalisée le 12 juillet 2012 pour un montant de 61 M€ HD
- l'acquisition par Foncière des Murs, en partenariat avec Crédit Agricole Assurances et ACM (quote-part Foncière

des Murs : 50,2%), d'un portefeuille de 158 hôtels B&B pour 513 M€ droits et travaux inclus.

Foncière des Régions a par ailleurs acquis début 2013, un immeuble de 6 700 m² auprès de Vinci (25 M€).

1.5.6. PROJETS DE DÉVELOPPEMENT : 1,2 MDE PDG



1.5.6.1. Projets engagés : 411 M€ en PdG (dont 81% prélués)

Projets	Typologie	Localisations	Zones	Surface ⁽²⁾ (m ²)	Livraison	Loyers cibles (€/m ² /an)	Prélocation (%)	Prix de revient ⁽¹⁾ (M€)
Eiffage Clichy	Bureaux – France	Clichy-la-Garenne	IDF	4 600	2013	340	100%	23
Paris Voltaire	Bureaux – France	Paris	Paris	1 800	2013	264	N/A	11
Le Patio	Bureaux – France	Villeurbanne – Lyon	MR	12 755	2013	180	100%	31
B&B (Montpellier)	Bureaux – France	Montpellier	MR	2 133	2014	149	100%	5
New Vélizy (QP FDR 50%)	Bureaux – France	Vélizy	IDF	45 000	2014	250	100%	182
Euromed center – Phase 1 (QP FDR 50%)	Bureaux – France	Marseille	MR	24 000	2014	250	66%	96
Egis	Bureaux – France	Montpellier	MR	6 101	2014	154	100%	14
Respiro	Bureaux – France	Nanterre	IDF	11 137	2015	310	100%	47
San Nicolao (QP FDR 51%)	Bureaux – Italie	Milan	Italie	9 426	2014	552	0%	97
Garibaldi – bât C (QP FDR 51%)	Bureaux – Italie	Milan	Italie	6 390	2013	N/C	100%	46
B&B Porte des Lilas (QP FDR 28%)	Murs d'exploitation	Paris	Paris	5 562	2014	270	100%	21
Extensions Accor (QP FDR 28%)	Murs d'exploitation	Aix-en-Provence + Yutz	Multisites	1 579	2013	190	100%	3
Garonor (N03)	Logistique	Aulnay-sous-Bois	IDF	51 010	2013- 2014	N/C	100%	61
TOTAL 100 %				181 493			78%	638
TOTAL PDG							81%	411

⁽¹⁾ En 100%, y compris coûts du foncier et hors coûts de portage financier.

⁽²⁾ Surface en 100%.

Les Capex restant à décaisser relatifs à ces projets représentent en PdG 119 M€ en 2013 et 99 M€ en 2014/15.

1.5.6.2. Projets maîtrisés : 834 M€ en PdG

Projets	Typologie	Localisations	Zones	Surface ⁽¹⁾ (m ²)	Horizon de livraison
Green Corner	Bureaux France	Saint-Denis	IDF	20 500	2014
Paris Passy	Bureaux France	Paris	Paris	3 672	2014
EDF Avignon	Bureaux France	Avignon	Régions	4 100	2014
Cœur d'Orly Commerces (QP FDR 25%)	Bureaux France	Orly	IDF	30 000	2015
Dassault Systèmes Extension (QP FDR 50%)	Bureaux France	Vélizy	IDF	12 800	2015
Silex (1 ^{re} tranche)	Bureaux France	Lyon	MR	10 700	2015
Issy Grenelle	Bureaux France	Issy	IDF	7 350	2015
Toulouse Marquette	Bureaux France	Toulouse	MR	8 100	2015
Bordeaux	Bureaux France	Bordeaux	MR	20 000	2016
Paris Ségur	Bureaux France	Paris	Paris	4 607	2016
Silex (2 ^e tranche)	Bureaux France	Lyon	MR	41 000	2017
Euromed Center – tranche 2 (QP FDR 50%)	Bureaux France	Marseille	MR	33 500	2014-2016
Extension Thales (QP FDR 50%)	Bureaux France	Vélizy	IDF	15 000	2015-2016
Cœur d'Orly Bureaux (QP FDR 25%)	Bureaux France	Orly	IDF	70 000	2015-2017
Ripamonti (QP FDR 35%)	Bureaux Italie	Milan	Italie	74 101	En fonction de la précommercialisation
Schievano (QP FDR 51%)	Bureaux Italie	Milan	Italie	26 478	En fonction de la précommercialisation
Garonor (N02 Phase 2)	Logistique	Aulnay-sous-Bois	IDF	18 000	2015
Garonor (N06)	Logistique	Aulnay-sous-Bois	IDF	6 000	2014
Bollène	Logistique	Bollène	Régions	70 000	N/A
TOTAL 100%				475 908	

⁽¹⁾ Surface en 100%.

1.5.7. PATRIMOINE

Le patrimoine présenté inclut, à leur juste valeur, les immeubles de placement, les immeubles en développement, ainsi que les immeubles d'exploitation et les immeubles en stock pour chacune des entités.

1.5.7.1. Valorisation et évolution du patrimoine : stabilité sur 2012

(M€)	Valeur 2011	Valeur 2012	Valeur 2012 PdG	Var. 12 mois à pc	Rdt HD 2011	Rdt HD 2012	En % du patrimoine	En % du patrimoine (yc société MEE)
Bureaux France ⁽¹⁾	4 539	4 450	4 032	0,8%	6,8%	6,9%	50%	46%
Bureaux Italie ⁽¹⁾	4 347	4 273	2 174	- 1,9%	5,7%	6,0%	27%	25%
Total Bureaux	8 886	8 723	6 206	- 0,2%	6,4%	6,6%	76%	71%
Murs d'exploitation	2 949	3 039	860	1,8%	6,3%	6,3%	11%	10%
Logistique	1 147	929	929	- 2,7%	7,6%	7,6%	11%	11%
Parkings	260	231	138	0,2%	N/A	N/A	2%	2%
Patrimoine	13 241	12 922	8 133	- 0,3%	6,6%	6,7%	100%	93%
Participations ⁽²⁾	624	572	572					7%
TOTAL 100%	13 865	13 494	8 705					100%
TOTAL PdG	8 984	8 705						

⁽¹⁾ Rendement sur le patrimoine en exploitation (Bureaux France)/Core (Bureaux Italie).

⁽²⁾ Participations : mise en équivalence FDL (441 M€) et autres mises en équivalence (28 M€) – Valorisation Altarea au cours de bourse (103 M€).

Le patrimoine part du groupe de Foncière des Régions à fin 2012 s'élève à 8 705 M€ contre 8 984 M€ à fin 2011.

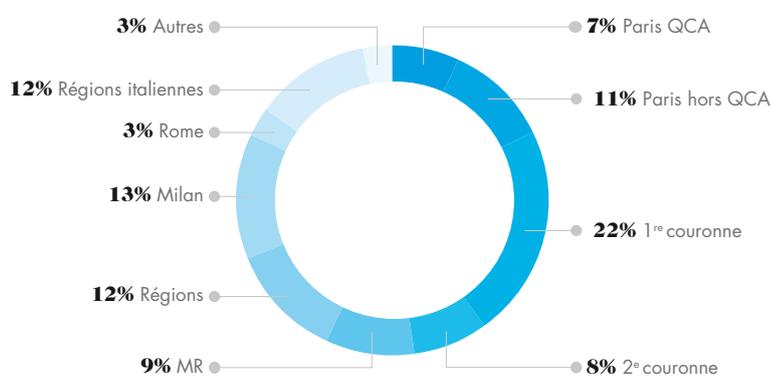
À périmètre constant, la valeur du patrimoine part du groupe est en très légère baisse sur 2012 (- 0,3%). La baisse des valeurs des segments Bureaux Italie (- 1,9%) et Logistique (- 2,7%) est compensée par la progression des segments Bureaux France (+ 0,8%) et Murs d'exploitation (+ 1,8%).

1.5.7.2. Répartition géographique : IDF, Milan, Rome et les MR représentent 73% du patrimoine part du groupe

PdG ⁽¹⁾ (M€)	2012
Paris QCA	572
Paris hors QCA	884
1 ^{re} couronne	1 785
2 ^e couronne	625
MR	733
Régions	991
Milan	1 018
Rome	195
Régions italiennes	961
Autres	231
TOTAL PATRIMOINE	7 995

⁽¹⁾ Hors parkings.

En valeurs



1.5.8. LISTE DES DIX PRINCIPAUX ACTIFS

Top 10 Actifs	Ville	Locataires	Surface (m ²)	QP	Année de construction ou de dernière rénovation
Tour CB 21 à La Défense	Courbevoie	Suez Environnement, Chartis	68 077	75%	2010
Centro Direzionale SNC	Naples	Telecom Italia	63 477	50,9%	2002
Via Marco Aurelio 24-26	Milan	Telecom Italia	61 400	50,9%	2002
DS Campus	Vélizy-Villacoublay	Dassault Systèmes	56 193	50,1%	2008
Via Montebello 18	Milan	Intesa Group	25 802	50,9%	2002
Carré Suffren	Paris 15 ^e	AON, Institut Français, Ministère Éducation	24 863	60%	2009
Piazza Sigmund Freud (Torre A)	Milan	Tecnimont	16 031	50,9%	2004
Piazza Sigmund Freud (Torre B)	Milan	Tecnimont	15 866	50,9%	2004
Corso Matteotti Giacomo 4-6	Milan	Boscolo	12 166	50,9%	1999
Immeuble – 23 rue Médéric	Paris 17 ^e	France Télécom	11 159	100%	2004

La valeur part du groupe des dix principaux actifs représente près de 14% du patrimoine part du groupe.

1.6. Éléments d'analyse de l'activité par segment

1.6.1. BUREAUX FRANCE

1.6.1.1. Loyers comptabilisés : 262 M€, + 2,5% à périmètre constant

1.6.1.1.1. Répartition géographique : les localisations stratégiques (Île-de-France et Métropoles Régionales – MR) représentent 84% des loyers

Les loyers sont présentés en 100% et en part de groupe (PdG). Les actifs détenus en quote-part sont les suivants :

- CB 21 détenu à 75%
- Carré Suffren détenu à 60%
- DS Campus détenu à 50,1% depuis le 20 octobre 2012 (impact – 3,5 M€ sur 2012).

(M€)	Surfaces (m ²)	Nombre d'actifs	Loyers 2011 100%	Loyers 2011 PdG	Loyers 2012 100%	Loyers 2012 PdG	Var. PdG (%)	Var. PdG (%) à pc
Paris QCA	70 927	11	33,2	33,3	29,1	29,2	- 12,2%	
Paris hors QCA	138 376	17	53,5	50,9	48,9	44,5	- 12,6%	
1 ^{re} couronne ⁽¹⁾	467 012	40	83,8	79,0	90,5	85,0	7,6%	
2 ^e couronne	202 307	74	23,8	23,8	21,8	21,8	- 8,5%	
TOTAL IDF	878 622	142	194,3	187,0	190,3	180,5	- 3,5%	
MR	412 606	94	41,0	41,0	40,5	40,5	- 1,3%	
Autres Régions	578 825	221	42,8	42,8	41,1	41,1	- 3,9%	
TOTAL	1 870 053	457	278,1	270,8	271,8	262,0	- 3,2%	2,5%

⁽¹⁾ La première couronne inclut Vélizy et Meudon.

En loyers



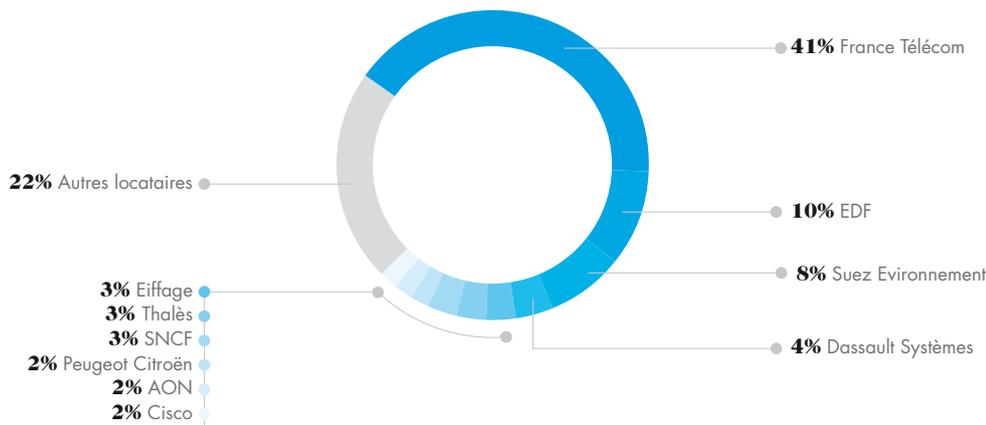
Les loyers part du groupe sont en légère baisse par rapport à 2011. Cette variation est le résultat combiné :

- des cessions d'actifs intervenues sur l'année (- 17,2 M€)
- des acquisitions et entrées de périmètre (+ 8 M€) : siège d'Eiffage Construction à Vélizy, Issy Grenelle à Issy-les-Moulineaux loué à Yves Rocher, siège de Degremont à Rueil-Malmaison, clés en main Veolia à Montpellier et Frontignan et siège de Citroën à Paris
- d'une évolution à périmètre constant de + 2,5% liée à :
 - l'effet positif de l'indexation (+ 5,4 M€)
 - le travail d'asset management (+ 0,4 M€) :
 - locations (+ 5,4 M€)
 - libérations (- 5,3 M€)
 - renouvellements/renégociations (+ 0,3 M€).

1.6.1.2. Loyers annualisés : 272 M€

1.6.1.2.1. Répartition par principaux locataires

Part du groupe (M€)	Surfaces (m ²)	Loyers annualisés 2011	Loyers annualisés 2012	Var. (%)
France Télécom	730 893	122,8	112,3	- 8,5%
EDF	228 855	26,5	26,7	0,5%
Suez Environnement	58 602	20,0	20,6	3,4%
Dassault Systèmes	56 192	19,4	10,4	- 46,5%
Eiffage	147 233	9,1	9,3	2,7%
Thales	79 376	8,7	8,8	1,2%
SNCF	13 207	7,5	7,8	4,6%
Peugeot Citroën	15 939	0,0	5,4	NA
AON	15 042	5,0	5,3	5,0%
Cisco	11 291	4,6	4,8	4,1%
Autres locataires	513 423	65,2	60,6	- 7,2%
TOTAL	1 870 053	288,8	271,9	- 5,8%



La concentration des loyers de Foncière des Régions auprès des grands utilisateurs illustre la poursuite de la stratégie. À ce jour, les dix premiers locataires représentent 78% des loyers annualisés, stable par rapport à fin 2011.

La variation de - 5,8% entre 2011 et 2012 s'explique par l'impact des cessions et du partage de l'actif DS Campus, partiellement compensé par les acquisitions de l'année :

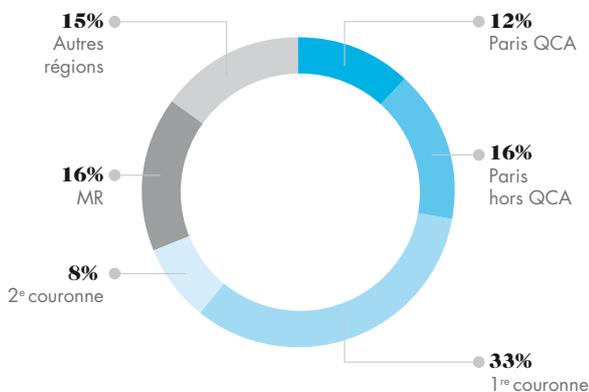
- cessions d'actifs loués à France Télécom

- partage en octobre 2012 de DS Campus, site occupé par Dassault Systèmes
- acquisition au second semestre 2012 du siège de Citroën à Paris (près de 20 000 m²)
- livraison du siège d'Eiffage Construction à Vélizy (10 000 m²).

1.6.1.2.2. Répartition géographique : l'Île-de-France représente 69% des loyers

Part du groupe (M€)	Surfaces (m ²)	Nombre d'actifs	Loyers annualisés 2011	Loyers annualisés 2012	Var. (%)
Paris QCA	70 927	11	35,3	33,7	- 4,8%
Paris hors QCA	138 376	17	48,0	43,9	- 8,5%
1 ^{re} couronne ⁽¹⁾	467 012	40	96,1	90,2	- 6,1%
2 ^e couronne	202 307	74	22,0	20,8	- 5,2%
Total IDF	878 622	142	201,4	188,6	- 6,3%
MR	412 606	94	40,7	42,0	3,2%
Autres Régions	578 825	221	46,7	41,3	- 11,5%
TOTAL	1 870 053	457	288,8	271,9	- 5,8%

⁽¹⁾ La première couronne inclut Vélizy et Meudon.



La répartition des loyers par zone géographique est en ligne avec celle des loyers comptabilisés, confirmant la prépondérance de la part de l'Île-de-France (69% des loyers annualisés). Les principales évolutions de loyers par zone s'expliquent par l'activité locative depuis le 1^{er} janvier 2012 :

- diminution des loyers annualisés dans Paris (- 6,8%), principalement du fait des cessions d'actifs France Télécom sur la période
- désengagement dans les zones secondaires en Régions (- 11,5%) et dans la 2^e couronne (- 5,2%) au travers de la cession d'actifs non stratégiques
- recul en 1^{re} couronne (- 6,1%), consécutif au partage de l'actif DS Campus à Vélizy (- 10,4 M€) et quelques ventes unitaires, partiellement compensées par les acquisitions de l'année.

1.6.1.3. Indexation

L'effet des indexations est de + 5,4 M€ sur 12 mois. 44% des loyers sont indexés à l'ICC, 55% sont indexés à l'ILAT, tandis

que le solde est indexé sur l'ILC ou IRL. En accord avec la plupart des partenaires-locataires, l'indexation composite, précédemment en place, a été remplacée par une indexation à l'ILAT, notamment sur l'ensemble des baux France Télécom.

1.6.1.4. Activité locative sur 2012

(M€)	Surfaces (m ²)	Loyers annualisés	Loyers annualisés (€/m ²)
Libérations	42 670	8,3	195
Locations	37 649	6,4	171
Renouvellements ⁽¹⁾	240 279	32,9	137

⁽¹⁾ Tacites reconductions incluses.

Les libérations enregistrées sur l'année s'élèvent à 42 670 m² correspondant à 8,3 M€ de loyers annualisés. Elles concernent principalement l'actif loué à EDF à Nîmes (sous promesse), un immeuble à Puteaux anciennement loué à Havas (1,5 M€ de loyer, cédé en novembre 2012), un actif loué à EDF à Villers les Nancy (sous promesse) et les libérations d'actifs France Télécom prévues dans les accords.

Ces libérations ont été partiellement compensées par :

- des locations représentant 6,4 M€ de loyers annualisés qui concernent notamment la location à Grass Valley de 882 m² dans l'actif 32 Grenier à Boulogne, ainsi que la

relocation à Chloé de 565 m² libérés sur l'actif Percier situé dans Paris QCA

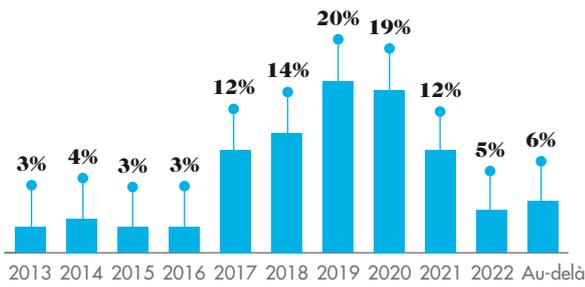
- des livraisons, notamment un clés en main pour Véolia à Montpellier, un clés en main de 9 400 m² pour la Société Générale en septembre 2012 à Fontenay et la location d'une partie des surfaces de l'actif Le Divo (4 000 m²) à Metz, livré en octobre 2012.

Enfin, les renouvellements (240 279 m²) représentent un loyer total de 32,9 M€. Ils sont le résultat de la poursuite de la stratégie partenariale qui permet de pérenniser les locataires. Ce chiffre inclut les non-dénonciations de baux à échéance fin 2012, pour environ 7,5 M€.

1.6.1.5. Échéancier et vacance

1.6.1.5.1. Échéancier des baux : 6,6 années de durée résiduelle des baux (5,3 années fermes)

(M€)	Par date de 1 ^{re} option de sortie de bail	En % du total	Par date de fin de bail	En % du total
2013	23,6	9%	8,5	3%
2014	37,9	14%	11,1	4%
2015	18,4	7%	6,8	3%
2016	23,9	9%	7,8	3%
2017	14,2	5%	31,5	12%
2018	35,2	13%	37,8	14%
2019	31,8	12%	54,9	20%
2020	38,4	14%	51,3	19%
2021	20,3	7%	32,5	12%
2022	12,9	5%	14,2	5%
Au-delà	15,2	6%	15,5	6%
TOTAL	271,9	100%	271,9	100%



La durée résiduelle des baux s'établit à 6,6 années (5,3 années fermes), légèrement en baisse par rapport à fin 2011 (7,1 années).

La perte mécanique de 12 mois de durée résiduelle est compensée en grande partie par des relocations dont la durée ferme moyenne s'établit à 5,9 ans (hors actifs vendus) et des renouvellements dont la durée ferme moyenne est de 7,2 ans (hors reconductions).

À fin 2011, le segment Bureaux France comptait 24,9 M€ de baux à échéance 2012. Suite au travail d'asset management réalisé sur l'année, ces échéances 2012 ont été traitées comme suit :

- 3,7 M€ concernaient des actifs qui ont été vendus
- 5,7 M€ concernaient des actifs dont les libérations avaient été anticipées en 2011 soit pour des projets de redéveloppements sur des marchés à fort potentiel locatif, soit pour des cessions à des promoteurs
- 15,5 M€ concernaient des actifs dont les baux ont été pérennisés par des renouvellements, des renégociations en cours de finalisation et des reconductions.

Avec moins de 30% de ses baux, dont la première option de sortie se situe entre 2013 et 2015, Foncière des Régions continue de présenter une base locative très sécurisée.

1.6.1.5.2. Taux de vacance et typologie : une vacance de 4,3%

(%)	2011	2012
Paris QCA	0,0%	0,0%
Paris hors QCA	0,0%	0,1%
1 ^{re} couronne ⁽¹⁾	8,3%	7,6%
2 ^e couronne	2,8%	4,7%
IDF	4,4%	4,4%
MR	2,5%	5,1%
Autres Régions	3,5%	3,1%
TOTAL	4,0%	4,3%

⁽¹⁾ La première couronne inclut Vélizy et Meudon.

La vacance d'exploitation qui s'établit à 4,3%, augmente légèrement depuis fin 2011 (+ 30 points de base).

En Île-de-France, la 1^{re} couronne demeure la principale zone de vacance pour Foncière des Régions, avec un taux de 7,6%, en ligne avec la vacance moyenne des marchés mais qui est principalement constituée de la Tour CB 21 (pour une surface totale d'environ 17 100 m²) qui représente près de la moitié de la vacance totale du segment Bureaux France.

Les autres surfaces vacantes concernent trois actifs dont un est situé à Nice, le second à Levallois-Perret (1^{re} couronne) et le dernier à Lille.

1.6.1.6. Impayés

(M€)	2011	2012
En % du loyer annualisé	0,94%	0,6%
En valeur	2,7	1,6

1.6.1.7. Cessions et accords de cessions : 429 M€

(M€)	Cessions (accords à fin 2011 convertis)	Accords à fin 2011 à convertir	Nouvelles cessions 2012	Nouveaux accords 2012	Total 2012	Marge 2012 vs valeurs 2011	Rendement des cessions et accords 2012	Total
Paris QCA	28,6	11,5	1,7	0,0	1,7	0,0%	23,1%	41,8
Paris hors QCA	91,8	10,8	1,3	36,9	38,3	0,0%	8,8%	140,9
1 ^{re} couronne ⁽¹⁾	2,5	45,1	220,6	24,9	245,5	0,7%	5,8%	293,0
2 ^e couronne	7,8	1,8	1,0	24,5	25,5	3,4%	10,1%	35,1
Total IDF	130,7	69,2	224,6	86,4	311,0	0,8%	6,7%	510,8
MR	21,7	9,0	1,3	19,4	20,8	3,9%	7,7%	51,5
Autres Régions	14,9	9,1	48,7	48,4	97,1	-2,8%	9,2%	121,1
TOTAL	167,3	87,3	274,6	154,2	428,8	0,1%	7,2%	683,4

⁽¹⁾ La première couronne inclut Vélizy et Meudon.

Foncière des Régions a poursuivi ses opérations de cessions d'actifs non stratégiques et a mis en place un partenariat d'investissement avec Crédit Agricole Assurances concernant la cession de 49,9% des sociétés porteuses des actifs DS Campus et New Vélizy.

1.6.1.8. Acquisitions : 61 M€ HD

Actifs	Surfaces (m ²)	Localisation	Locataires	Prix d'acquisition HD (M€)
Citroën/Paris 17	19 531	1 ^{re} couronne	PSA	61,0
TOTAL	19 531			61,0

En 2012, Foncière des Régions a acquis, pour 61 M€, le siège historique de Citroën, un actif d'environ 20 000 m² situé à Paris (17^e arrondissement) et loué à PSA dans le cadre d'un bail ferme de 6 ans.

1.6.1.9. Projets de développement : un pipeline de 870 M€

1.6.1.9.1. Livraisons d'actifs

Livraison le 15 mars pour le compte de Véolia Environnement d'un immeuble *Green* de 3 100 m² à Montpellier. Cet immeuble fait l'objet d'un bail de 12 années fermes et renforce notre partenariat avec Véolia Environnement.

La restructuration de l'immeuble Le Floria, 9 200 m² utiles à Fontenay-sous-Bois, pour la Société Générale a également été achevée le 28 septembre 2012, avec l'obtention du premier passeport HQE rénovation niveau exceptionnel et le label BBC rénovation.

Livraison au 4^e trimestre 2012 du Divo à Metz, d'une surface globale de 5 300 m² utiles, loué à Foncière des Régions et Banque Populaire Lorraine Champagne, avec la certification HQE et le label BBC, au cœur du nouveau quartier de l'Amphithéâtre.

1.6.1.9.2. Projets engagés : 271 M€ prélués à 90%

Projets	Localisations	Zones	Surface ⁽²⁾ (m ²)	Livraison	Loyers cibles bureaux (€/m ² /an)	Prélocation (%)	Prix de revient ⁽¹⁾ (M€)
Eiffage Clichy	Clichy-la-Garenne	IDF	4 600	2013	340	100%	23
Paris Voltaire	Paris	Paris	1 800	2013	264	N/A	11
Le Patio	Villeurbanne – Lyon	MR	12 755	2013	180	100%	31
B&B (Montpellier)	Montpellier	MR	2 133	2014	149	100%	5
New Vélizy (QP FDR – 50%)	Vélizy	IDF	45 000	2014	250	100%	91
Euromed center – Phase 1 (QP FDR – 50%)	Marseille	MR	24 000	2014	250	66%	48
Egis	Montpellier	MR	6 101	2014	154	100%	14
Respiro	Nanterre	IDF	11 137	2015	310	100%	47
TOTAL			107 526			90%	271

⁽¹⁾ En part du groupe, y compris coûts du foncier et hors coûts de portage.

⁽²⁾ Surface en 100%.

Les travaux du Campus Thales à New Vélizy ont démarré début août pour une livraison au second semestre 2014.

Sur le développement à Marseille d'Euromed Center, les travaux du parking de 857 places et du premier immeuble de bureaux de 14 000 m² se poursuivent. Le lancement

des tranches ultérieures interviendra au fur et à mesure de la commercialisation des immeubles de bureaux.

Les travaux de restructuration de l'immeuble Le Patio à Villeurbanne seront achevés fin février 2013 et l'ensemble des surfaces sont d'ores et déjà commercialisées.

1.6.1.9.3. Projets maîtrisés : un pipeline de 599 M€ (PdG)

Environ 280 000 m² sont maîtrisés par Foncière des Régions et susceptibles d'être engagés :

Projets	Localisations	Zones	Surface ⁽¹⁾ (m ²)	Horizon de livraison
Green Corner	Saint-Denis	IDF	20 500	2014
Paris Passy	Paris	Paris	3 672	2014
EDF Avignon	Avignon	Régions	4 100	2014
Cœur d'Orly Commerces (QP FDR 25%)	Orly	IDF	30 000	2015
Dassault Systèmes Extension (QP FDR 50%)	Vélizy	IDF	12 800	2015
Silex (1 ^{re} tranche)	Lyon	MR	10 700	2015
Issy Grenelle	Issy	IDF	7 350	2015
Toulouse Marquette	Toulouse	MR	8 100	2015
Bordeaux	Bordeaux	MR	20 000	2016
Paris Ségur	Paris	Paris	4 607	2016
Silex (2 ^e tranche)	Lyon	MR	41 000	2017
Euromed Center – tranche 2 (QP FDR 50%)	Marseille	MR	33 500	2014-2016
Extension Thales (QP FDR 50%)	Vélizy	IDF	15 000	2015-2016
Cœur d'Orly Bureaux (QP FDR 25%)	Orly	IDF	70 000	2015-2017
TOTAL			281 329	

⁽¹⁾ Surface en 100%.

Pour l'extension du siège de Dassault Systèmes à Vélizy, un pré-accord a été formalisé fin 2012 et l'objectif est de finaliser un bail d'ici fin février 2013.

Concernant Green Corner (20 500 m²) à Saint-Denis, des discussions locatives sont en cours. Le permis de construire étant définitif, le projet pourrait être lancé dès la formalisation d'un accord sur la prise à bail de l'immeuble.

Sur le projet Lyon Silex 1, le permis de construire a été obtenu, les études se poursuivent pour un lancement des travaux fin 2013 après libération de l'immeuble existant.

Ces développements amélioreront, à leur livraison, la durée résiduelle des baux et la qualité moyenne du portefeuille, tout en contribuant au « verdissement » du patrimoine.

1.6.1.10. Valorisation du patrimoine

1.6.1.10.1. Évolution du patrimoine

PdG (M€)	Valeur HD 2011	Rdt HD 2011	Variation de valeur	Acquisitions	Cessions	Invest.	Transfert	Valeur HD 2012
Actifs en exploitation	4 214,1		33,3	62,1	- 441,9	41,8	24,0	3 933,5
Actifs en développement	77,5		2,5		0,0	42,9	- 24,0	98,9
TOTAL	4 291,6	6,7%	35,8	62,1	441,9	84,7	0,0	4 032,4

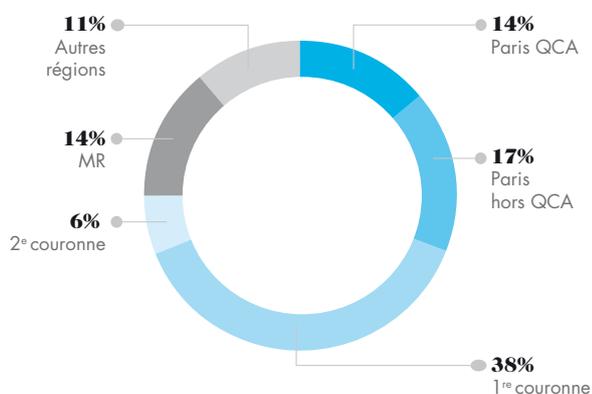
1.6.1.10.2. Évolution à périmètre constant : + 0,8%

(M€)	Valeur HD 2011 part du groupe (PdG)	Valeur HD 2012 part du groupe (PdG)	Valeur HD 2012 PdG	Var. 12 mois à pc	Rdt HD 2011	Rdt HD 2012	En % de la valeur totale
Paris QCA	574	572	572	4,2%	6,2%	5,8%	14%
Paris hors QCA	857	806	691	3,8%	6,3%	6,3%	17%
1 ^{re} couronne ⁽¹⁾	1 750	1 772	1 469	- 0,3%	5,9%	6,2%	36%
2 ^e couronne	236	222	222	- 2,4%	9,3%	9,2%	5%
Total IDF	3 417	3 372	2 954	1,4%	6,3%	6,4%	73%
MR	525	535	535	0,3%	7,6%	7,8%	13%
Autres Régions	520	445	445	- 2,8%	9,0%	9,3%	11%
Total en exploitation	4 462	4 351	3 933	0,7%	6,8%	6,9%	98%
Actifs en développement	78	99	98,9	5,6%	N/A	NA	2%
TOTAL	4 539	4 450	4 032	0,8%	6,7%	6,7%	100%

⁽¹⁾ La première couronne Vélizy et Meudon.

L'année 2012 a été marquée par une progression des valeurs de 0,8% à périmètre constant. La zone « Paris QCA », où sont localisés les actifs parisiens qui bénéficient de baux longs, est la zone affichant la plus forte progression (+ 4,2%). À l'inverse, les actifs situés en régions et en 2^e couronne parisienne connaissent un léger recul.

En valeurs PdG (yc actifs en développement)



1.6.1.11. Segmentation stratégique du patrimoine

1.6.1.11.1. Patrimoine « Core »

Le patrimoine « Core » est le socle stratégique du patrimoine, constitué d'actifs résilients offrant des revenus pérennes. Ces immeubles matures peuvent être cédés de façon opportuniste dans des proportions maîtrisées, et les ressources ainsi dégagées réinvesties dans des opérations créatrices de valeurs, notamment par la valorisation du patrimoine ou de nouveaux investissements.

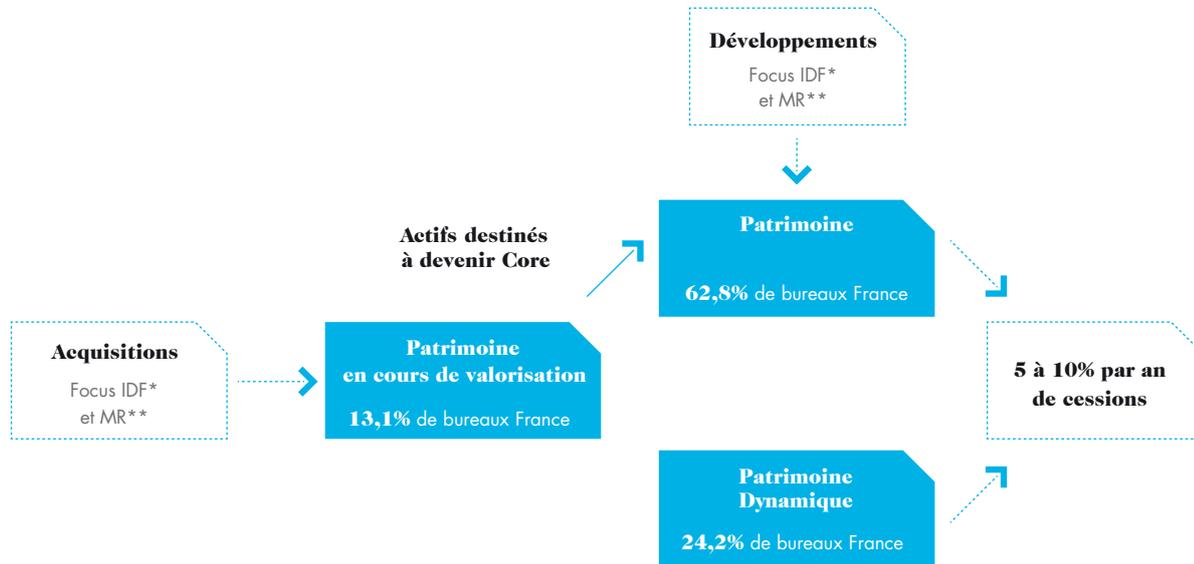
1.6.1.11.2. Patrimoine « Dynamique »

Le patrimoine « Dynamique » est principalement issu d'opérations d'externalisation auprès des grands partenaires-locataires. Ce portefeuille constitue une poche de rendement supérieur à la moyenne du patrimoine bureaux, avec un taux de renouvellement des baux historiquement élevé. La faible taille unitaire de ces actifs et leur liquidité sur les marchés locaux permettent d'envisager leur cession progressive.

1.6.1.11.3. Patrimoine « En cours de valorisation »

Le patrimoine « en cours de valorisation » est constitué d'actifs devant faire l'objet d'actions spécifiques de restructuration ou de valorisation locative. Ces actifs ont, pour l'essentiel, vocation à devenir « Core » une fois le travail d'asset management achevé.

Bureaux France – Une stratégie d'amélioration continue du patrimoine



* Île-de-France
** Grande métropole régionale

	Patrimoine « Core »	En cours de valorisation	Patrimoine Dynamique	Total
Nombre d'actifs	69	41	347	457
Valeur HD PdG (M€)	2 531	526	976	4 032
	62,8%	13,1%	24,2%	100%
Rendement	6,1%	7,2%	8,0%	6,7%
Durée résiduelle ferme des baux (années)	6,3	2,6	4,7	5,3
Taux de vacance	4,2%	0,5%	6,1%	4,3%

Patrimoine « Core » : la vacance est principalement relative aux 17 100 m² à louer dans la Tour CB 21.

La part de « Core » reste stable à 63% du patrimoine Bureaux France malgré la vente d'actifs « Core » arrivés à maturité et à l'impact significatif du partage de l'actif Dassault situé à Vélizy.

1.6.2. BUREAUX ITALIE

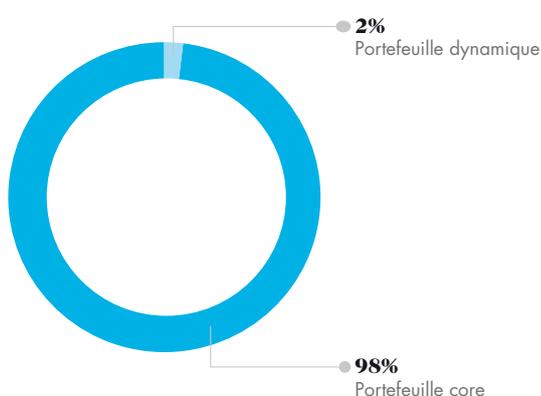
Cotée à la bourse de Milan depuis 1999, Beni Stabili est la 1^{re} foncière cotée italienne. Le patrimoine de Beni Stabili est principalement composé de bureaux situés dans les villes du nord et du centre de l'Italie, en particulier Milan et Rome. En janvier 2011, Beni Stabili a opté pour le régime SIIQ (version italienne du régime SIIC français).

La société dispose d'un patrimoine de 4,3 Md€ à fin 2012. Foncière des Régions détient 50,9% du capital de Beni Stabili.

1.6.2.1. Loyers comptabilisés : + 4,1% à périmètre constant

(M€)	Surfaces (m ²)	Nombre d'actifs	Loyers 2011	Loyers 2012	Var. (%)	Var. (%) à pc	En % du total
Portefeuille « Core »	1 825 014	231	210,1	223,8	6,5%	5,5%	97,9%
Portefeuille dynamique	157 426	54	10,0	4,7	- 52,6%	- 35,1%	2,1%
Sous-total	1 982 440	285	220,1	228,5	3,8%	4,1%	100,0%
Portefeuille de développement	18 558	4	0,0	0,0	N/A	N/A	0,0%
TOTAL	2 000 999	289	220,1	228,5	3,8%	4,1%	100,0%

En loyers



La variation des loyers entre le 31 décembre 2011 et le 31 décembre 2012 s'élève à + 8,4 M€, soit + 3,8%. Cette variation est principalement due :

- aux acquisitions/livraisons d'actifs : + 5,0 M€
- à l'asset management et à l'indexation : + 7,7 M€
- aux cessions : - 4,3 M€.

La variation à périmètre constant est de + 4,1% sur la période.

1.6.2.2. Loyers annualisés

1.6.2.2.1. Répartition par portefeuille

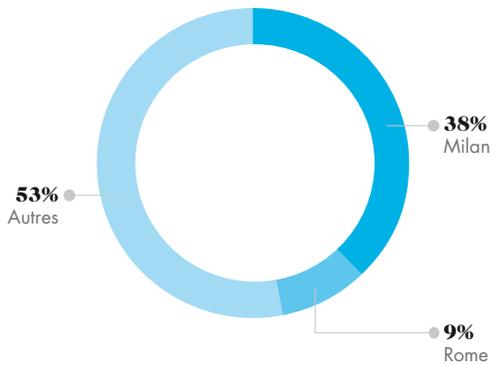
(M€)	Surfaces (m ²)	Nombre d'actifs	Loyers annualisés 2011	Loyers annualisés 2012	Var. (%)
Portefeuille « Core »	1 825 014	231	217,0	231,0	6,4%
Portefeuille dynamique	157 426	54	4,9	4,4	- 10,1%
Sous-total	1 982 440	285	221,9	235,4	6,1%
Portefeuille de développement	18 558	4	0,0	0,0	N/A
TOTAL	2 000 999	289	221,9	235,4	6,1%

1.6.2.2.2. Répartition géographique

(M€)	Surfaces (m ²)	Nombre d'actifs	Loyers annualisés ⁽¹⁾ 2011	Loyers annualisés ⁽¹⁾ 2012	Var. (%)	En % du total
Milan	466 640	43	74,5	88,0	18,2%	37,4%
Rome	165 901	36	22,0	21,7	- 1,2%	9,2%
Autres	1 349 900	206	125,4	125,6	0,2%	53,4%
TOTAL	1 982 440	285	221,9	235,4	6,1%	100,0%

⁽¹⁾ Loyers annualisés fin de période hors développements.

En loyers

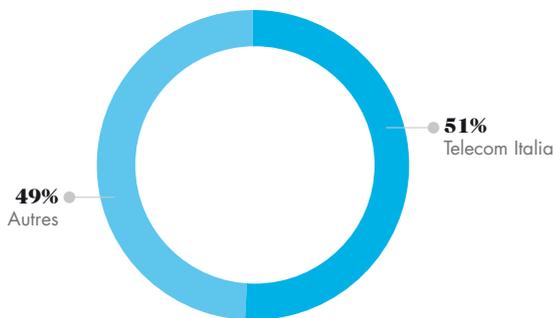


1.6.2.2.3. Répartition par locataire

(M€)	Surfaces (m ²)	Nombre d'actifs	Loyers annualisés ⁽¹⁾ 2011	Loyers annualisés ⁽¹⁾ 2012	Var. (%)	En % du total
Telecom Italia	1 212 042	177	120,6	120,5	- 0,2%	51,2%
Autres	770 399	108	101,3	114,9	13,5%	48,8%
TOTAL	1 982 440	285	221,9	235,4	6,1%	100,0%

⁽¹⁾ Loyers annualisés fin de période hors développements.

En loyers



1.6.2.3. Indexation

L'indexation annuelle des loyers est généralement calculée en prenant 75% de la hausse de l'Indice des Prix à la Consommation (IPC), appliquée à chaque anniversaire de la date de signature du contrat. Pour l'année 2012, l'augmentation de l'IPC s'élève à 3% (Source ISTAT).

1.6.2.4. Activité locative

Au cours de l'exercice 2012, l'activité locative se résume comme suit :

(M€)	Surfaces (m ²)	Loyers annualisés (€/m ²)	Loyers annualisés (€/m ²)
Libérations	N/C	7,2	N/C
Locations	32 094	5,7	179
Renouvellements	33 873	3,4	100

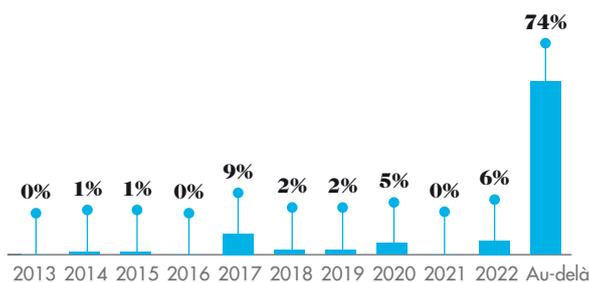
Les principales nouvelles locations concernent les actifs Via Lugaro à Turin (1,4 M€), Via Cornaggia à Milan (1,2 M€) et Corso Marconi à Turin (0,6 M€). Les renouvellements portent notamment sur Via Giordano Bruno à Turin, Via Rombon à Milan et Via Falcone à Turin.

1.6.2.5. Échéancier et vacance

1.6.2.5.1. Échéancier des baux : 12,7 années de durée résiduelle des baux (7,1 années fermes)

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

(M€)	Par date de 1 ^{re} option de sortie de bail	En % du total	Par date de fin de bail	En % du total
2013	12,5	5,3%	0,8	0,3%
2014	12,8	5,5%	2,3	1,0%
2015	3,6	1,5%	2,4	1,0%
2016	5,6	2,4%	1,0	0,4%
2017	32,2	13,7%	20,0	8,5%
2018	10,1	4,3%	3,5	1,5%
2019	30,7	13,1%	4,8	2,0%
2020	0,7	0,3%	10,7	4,5%
2021	121,2	51,5%	1,1	0,5%
2022	0,9	0,4%	13,6	5,8%
Au-delà	4,8	2,1%	175,2	74,4%
TOTAL	235,4	100,0%	235,4	100,0%



Les baux expirant au-delà de 2022 sont essentiellement liés à Telecom Italia. La durée résiduelle des baux atteint 12,7 années à fin 2012.

1.6.2.5.2. Taux de vacance : 2,9% de vacance

La vacance financière spot à fin 2012 s'établit à 2,9% pour le portefeuille « Core », alors qu'elle était de 3,9% à fin 2011. La baisse de 1% du taux de vacance est principalement liée à la livraison de l'actif Via Lugaro à Turin (loué à La Stampa et Alpitour) ainsi qu'à la livraison de l'actif Tour A du complexe Garibaldi à Milan (loué au groupe Maire Tecnimont).

1.6.2.6. Impayés

(M€)	2011	2012
En % du loyer annualisé	1,0%	4,0%
En valeur	2,3	9,3

L'augmentation des impayés est liée essentiellement à deux actifs dont les loyers seront collectés courant 2013 à savoir :

- 4,2 M€ pour l'actif Corso Matteotti à Milan (groupe Boscolo)
- 1,0 M€ lié au bail MEF (administration publique).

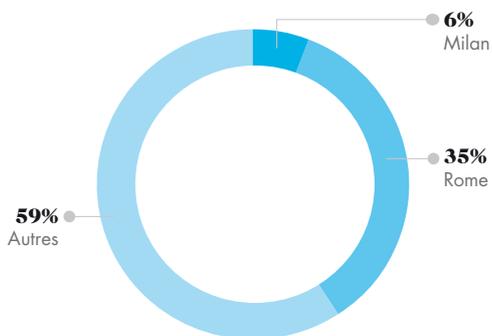
1.6.2.7. Cessions et accords de cessions : 161,8 M€

Le montant des nouveaux engagements 2012 s'établit à 161,8 M€, soit un total de 188,5 M€ y compris accords 2011. Ces nouveaux engagements 2012 ont été réalisés :

- en ligne avec les valeurs d'expertise
- à 5,4% de rendement sur les cessions et accords.

(M€)	Cessions (accords à fin 2011 convertis)	Accords à fin 2011 à convertir	Nouvelles cessions 2012	Nouveaux accords 2012	Total 2012	Marge 2012 vs valeurs 2011	Rendement des cessions et accords 2012	Total
Milan	0,0	0,0	0,0	9,1	9,1	15,4%	0,0%	9,1
Rome	0,0	0,0	15,8	40,6	56,3	-2,3%	5,3%	56,3
Autres	22,0	4,6	49,7	46,7	96,4	0,1%	6,0%	123,0
TOTAL	22,0	4,6	65,5	96,3	161,8	0,0%	5,4%	188,5

En valeurs



1.6.2.8. Acquisitions d'actifs

Actifs	Surfaces (m ²)	Localisation	Usage	Prix d'acquisition HD (M€)
Via Verri	154	Milan	Commerce	5,4
Corso Italia	804	Pise	Commerce	5,7
Corso Italia	1 092	Pise	Bureau	1,6
TOTAL	2 050			12,7

1.6.2.9. Projets de développement

1.6.2.9.1. Projets engagés : 143 M€, 32% préloqués

Projets	Localisations	Zones	Surface (m ²)	Livraison	Loyers cibles bureaux (€/m ² /an)	Prélocation (%)	Prix de revient (M€)
San Nicolao	Milan	Italie	9 426	2014	N/C	0%	97
Garibaldi (bât C)	Milan	Italie	6 390	2013	N/C	100%	46
TOTAL			15 816			32%	143

Le bâtiment C du complexe Garibaldi sera livré en février 2013. Cette opération fait suite à la livraison de la tour A du complexe Garibaldi en 2012. Ces deux réalisations représentent 15,5 M€ de loyers annualisés.

1.6.2.9.2. Projets maîtrisés

Projets	Localisations	Zones	Surface (m ²)	Horizon de livraison
Milan, Ripamonti	Milan	Italie	74 101	En fonction de la précommercialisation
Milan, Schievano	Milan	Italie	26 478	En fonction de la précommercialisation
TOTAL			100 579	

1.6.2.10. Valorisation du patrimoine

Le patrimoine présenté inclut, à leur juste valeur, les immeubles de placement, les immeubles en développement, ainsi que les immeubles d'exploitation et les immeubles en stock pour chacune des entités.

1.6.2.10.1. Évolution du patrimoine

(M€)	Valeur HD 2011	Var. de valeur	Acquisitions	Cessions	Invest.	Reclass.	Valeur HD 2012
Portefeuille « Core »	3 826,1	- 62,6	11,0	- 77,0	32,4	107,3	3 837,2
Portefeuille dynamique	214,9	- 12,6	1,6	- 10,5	1,7	- 0,3	194,7
Sous-total	4 041,0	- 75,1	12,6	- 87,5	34,0	107,0	4 032,0
Portefeuille de développement	305,5	- 7,6	0,0	0,0	52,8	- 110,2	240,5
TOTAL	4 346,5	- 82,7	12,6	- 87,5	86,8	- 3,2	4 272,5

1.6.2.10.2. Évolution à périmètre constant : - 1,9%

La valeur du patrimoine de Beni Stabili a diminué de 1,9% à périmètre constant au cours de l'exercice 2012.

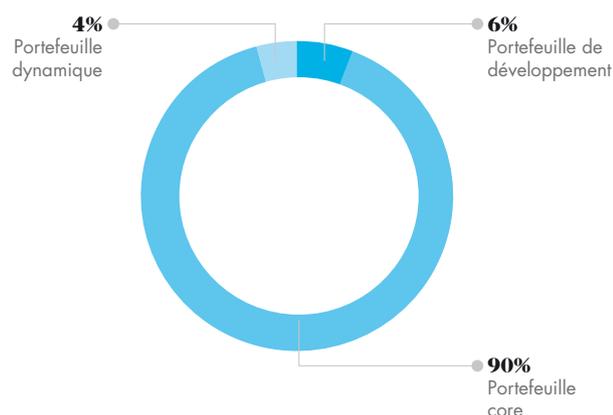
L'introduction de la taxe IMU (taxe foncière municipale) a eu un impact de - 2,4% à périmètre constant. Cette baisse a été compensée par l'augmentation du taux d'occupation et les créations de valeur liées aux investissements réalisés.

La valeur du portefeuille Telecom Italia (42% du patrimoine de Beni Stabili) connaît une baisse de - 0,8% à périmètre constant, liée en partie à la hausse des taxes locales ainsi qu'à une indexation plus faible que prévue (2,4% vs 2,8% dans les expertises précédentes).

Les valeurs des commerces diminuent de - 1,5% à périmètre constant (baisse en grande partie due aux centres commerciaux du sud de l'Italie).

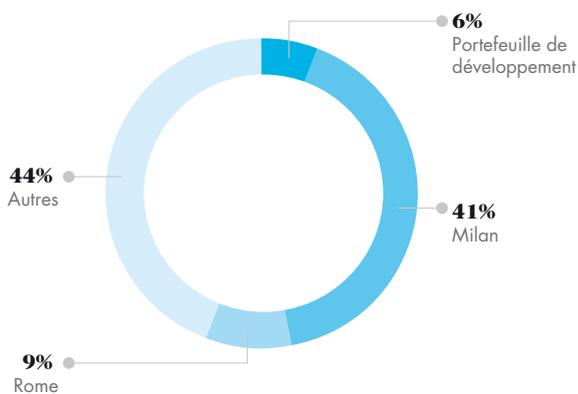
(M€)	Valeur HD 2011 consolidée	Valeur HD 2012 consolidée	Valeur HD 2012 PdG	Var. 12 mois à pc	Rdt HD 2011	Rdt HD 2012
Portefeuille « Core »	3 826,1	3 837,2	1 952,4	- 1,6%	5,7%	6,0%
Portefeuille dynamique	214,9	194,7	99,1	- 6,2%	2,3%	2,3%
Sous-total	4 041,0	4 032,0	2 051,5	- 1,8%	5,5%	5,8%
Portefeuille de développement	305,5	240,5	122,4	- 3,9%	0,0%	0,0%
TOTAL	4 346,5	4 272,5	2 173,9	- 1,9%	5,1%	5,5%

En valeurs



(M€)	Valeur HD 2011 consolidée	Valeur HD 2012 consolidée	Valeur HD 2012 PdG	Var. 12 mois à pc	Rdt HD 2011	Rdt HD 2012
Milan	1 664,4	1 759,8	895,4	- 1,6%	4,5%	5,0%
Rome	403,5	383,8	195,3	- 0,7%	5,5%	5,7%
Autres	1 973,1	1 888,3	960,8	- 2,3%	6,4%	6,7%
Sous-total	4 041,0	4 032,0	2 051,5	- 1,8%	5,5%	5,8%
Portefeuille de développement	305,5	240,5	122,4	- 3,9%	0,0%	0,0%
TOTAL	4 346,5	4 272,5	2 173,9	- 1,9%	5,1%	5,5%

En valeurs



1.6.3. MURS D'EXPLOITATION

Foncière des Murs, détenue à 28,3% par Foncière des Régions, est une Société d'Investissements Immobiliers Cotée (SIIC) spécialisée dans la détention de murs d'exploitation notamment dans les secteurs de l'hôtellerie, de la Santé et des commerces d'exploitation.

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 sécurisé à ses actionnaires.

1.6.3.1. Loyers comptabilisés

Les loyers comptabilisés sont présentés en 100% et en quote-part Murs d'exploitation. Les actifs détenus en quote-part correspondent au périmètre de l'acquisition des 158 hôtels B&B, effectuée au cours du second semestre 2012 (détention à 50,2%).

1.6.3.1.1. Répartition par secteur d'activité

(M€)	Surfaces (m ²)	Nombre d'actifs	Loyers 2011 ⁽¹⁾	Loyers 2012 en 100%	Loyers 2012 en QP FdM	Var. (%)	Var. (%) à pc	En % des loyers totaux
Hôtellerie	1 142 630	325	133,2	116,6	114,5	- 14,0%	- 0,9%	63%
Santé	174 280	44	26,8	24,3	24,3	- 9,3%	2,6%	13%
Commerces d'exploitation	206 328	203	43,6	43,7	43,7	0,3%	3,5%	24%
TOTAL	1 523 238	572	203,6	184,8	182,5	- 10,4%	0,5%	100%

⁽¹⁾ En 100% et en QP.

Les loyers consolidés s'établissent à 182,5 M€ en part du groupe à fin 2012, en baisse de 10,4% par rapport à fin 2011. Cette baisse s'explique principalement par :

- l'impact des cessions intervenues en 2011 et 2012 (- 26 M€)

- la baisse du chiffre d'affaires des hôtels Accor de 1,5% à périmètre constant, partiellement compensée par la hausse de l'indexation sur les loyers fixes hôteliers (- 0,4 M€).

Ces effets négatifs sont partiellement compensés par l'impact de l'acquisition d'hôtels B&B (+ 3,3 M€) et l'effet de l'indexation (+ 1,7 M€).

1.6.3.1.2. Répartition géographique

(M€)	Surfaces (m ²)	Nombre d'actifs	Loyers 2011 ⁽¹⁾	Loyers 2012 en QP FdM	Var. (%)	Var. (%) à pc	En % des loyers totaux
Paris QCA	0	0	0,3	0,0	N/A		0%
Paris hors QCA	83 346	14	24,3	21,6	- 11,2%		12%
1 ^{re} couronne	112 537	29	25,2	17,7	- 29,7%		10%
2 ^e couronne	117 947	59	15,8	14,0	- 11,2%		8%
Total IDF	313 830	102	65,5	53,3	- 18,6%		29%
Région – MR	304 059	118	39,4	33,8	- 14,2%		19%
Région – Autres	621 752	319	68,5	66,7	- 2,7%		37%
Étranger	283 598	33	30,2	28,7	- 4,9%		16%
TOTAL	1 523 238	572	203,6	182,5	- 10,4%	0,5%	100%

⁽¹⁾ En 100% et en QP.

1.6.3.2. Loyers annualisés

1.6.3.2.1. Répartition par secteur d'activité

(M€)	Surfaces (m ²)	Nombre d'actifs	Loyers annualisés 2011	Loyers annualisés 2012	Var. (%)	En % des loyers totaux
Hôtellerie	1 142 630	325	114,1	126,5	11%	67%
Santé	174 280	44	27,1	22,6	- 17%	12%
Commerces d'exploitation	206 328	203	44,2	40,3	- 9%	21%
TOTAL	1 523 238	572	185,4	189,4	2%	100%

1.6.3.2.2. Répartition par locataire

(M€)	Surfaces (m ²)	Nombre d'actifs	Loyers annualisés 2011	Loyers annualisés 2012	Var. (%)	En % des loyers totaux
Accor	656 725	144	92,8	88,3	- 5%	47%
Korian	158 156	41	23,9	20,0	- 16%	11%
Quick	41 384	93	19,4	18,2	- 6%	10%
Jardiland	155 684	50	16,6	14,8	- 10%	8%
Sunparks	133 558	4	13,2	13,5	2%	7%
Courtepaille	9 260	60	8,2	7,2	- 12%	4%
Club Med	45 813	1	3,3	3,4	3%	2%
Générale de Santé	16 124	3	3,2	2,6	- 19%	1%
B&B	306 534	176	4,7	21,3	356%	11%
TOTAL	1 523 238	572	185,4	189,4	2%	100%

1.6.3.2.3. Répartition géographique

(M€)	Surfaces (m ²)	Nombre d'actifs	Loyers annualisés 2011	Loyers annualisés 2012	Var. (%)	En % des loyers totaux
Paris QCA	0	0	0,0	0,0	0%	0%
Paris hors QCA	83 346	14	20,4	19,5	- 4%	10%
1 ^{re} couronne	112 537	29	17,7	18,3	4%	10%
2 ^e couronne	117 947	59	14,4	15,9	10%	8%
Total IDF	313 830	102	52,5	53,7	2%	28%
MR	304 059	118	36,1	36,8	2%	19%
Autres Régions	621 752	319	68,5	70,1	2%	37%
Étranger	283 598	33	28,3	28,7	1%	15%
TOTAL	1 523 238	572	185,4	189,4	2%	100%

1.6.3.3. Indexation

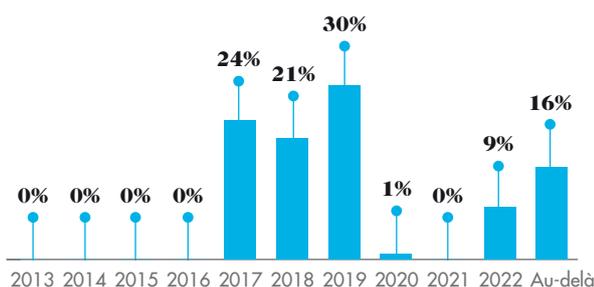
53% des loyers annualisés sont indexés sur des indices de référence. L'ensemble des portefeuilles générant des loyers fixes a été indexé :

- le portefeuille Korian a bénéficié d'une indexation en janvier 2012 basée sur l'IRL du 4^e Trimestre 2011, qui a généré un impact positif de 0,9 M€

- l'indexation de Jardiland, basée sur l'ILC pour un tiers et sur l'IRL pour deux tiers du portefeuille, a eu lieu en juillet 2012, générant un impact positif de 0,4 M€
- l'indexation des portefeuilles Quick et Courtepaille, basée sur l'ILC, est intervenue en octobre 2012, générant un impact total de 0,6 M€.

1.6.3.4. Échéancier des baux et vacance

(M€)	Par date de 1 ^{re} option de sortie de bail	En % du total	Par date de fin de bail	En % du total
2013	0,0	0%	0,0	0%
2014	0,4	0%	0,4	0%
2015	0,0	0%	0,0	0%
2016	0,0	0%	0,0	0%
2017	44,7	24%	44,7	24%
2018	39,6	21%	39,6	21%
2019	56,6	30%	56,6	30%
2020	1,6	1%	1,6	1%
2021	0,0	0%	0,0	0%
2022	17,0	9%	17,0	9%
Au-delà	29,5	16%	29,5	16%
TOTAL	189,4	100%	189,4	100%



La durée résiduelle des baux est de 7,3 ans à fin 2012 contre 8 ans à fin 2011. La baisse mécanique de la durée est partiellement compensée par la signature de nouveaux baux, notamment sur 22 actifs Korian (durée moyenne résiduelle de 9,6 années). La vacance sur le portefeuille reste nulle à fin 2012.

1.6.3.5. Impayés

Le portefeuille n'a pas connu d'impayés au cours de l'année 2012, comme au cours de l'année 2011.

1.6.3.6. Cessions et accords de cessions : 269 M€

Au cours de l'année 2012, Foncière des Murs a cédé 58 actifs, dont 10 actifs Santé (neuf maisons de retraite médicalisées et une clinique), 16 hôtels Accor et 32 actifs de Commerces d'Exploitation pour un prix total de 232 M€. Par ailleurs, des accords de cessions portant sur 22 actifs ont été signés, pour un total de 100 M€.

(M€)	Cessions (accords à fin 2011 convertis)	Accords à fin 2011 à convertir	Nouvelles cessions 2012	Nouveaux accords 2012	Total 2012	Marge 2012 vs valeurs 2011	Rendement des cessions et accords 2012	Total
Hôtellerie	48,1	0,0	24,9	67,2	92,1	0,8%	6,3%	140,2
Santé	12,5	0,0	63,9	3,5	67,4	1,3%	6,6%	79,9
Commerces d'exploitation	2,8	0,0	80,1	29,2	109,2	2,8%	6,2%	112,0
TOTAL	63,4	0,0	168,9	99,9	268,8	1,8%	6,3%	332,2

1.6.3.7. Acquisitions d'actifs

Actifs	Surfaces (m ²)	Localisation	Locataires	Prix d'acquisition (1) HD (M€)	Rdt HD (2)	Valeur 31/12/2012 (M€)
B&B (Angel)	259 352	France entière	B&B	239,3	6,9%	261,4

(1) Quote-part Foncière des Murs.

(2) À la date d'acquisition.

En novembre 2012, Foncière des Murs a acquis, en partenariat avec Crédit Agricole Assurances et Assurances du Crédit Mutuel, 158 hôtels B&B pour un montant total de 513 M€ droits, frais et travaux inclus, soit 257 M€ en quote-part de détention Foncière des Murs (50,2%).

1.6.3.8. Projets de développement

1.6.3.8.1. Projets engagés : 25 M€ préloqués à 100%

Projets	Localisations	Zones	Surface (m ²)	Livraison	Loyers cibles (€/m ² /an)	Prélocation (%)	Prix de revient (M€)
B&B Porte des Lilas	Paris	Paris	5 562	2014	269,7	100,0%	21,3
Extensions Accor	Aix-en-Provence + Yutz	Multisites	1 579	2013	190,0	100,0%	3,5
TOTAL			7 141			100,0%	24,8

Le 30 mai 2012, Foncière des Murs a acheté, en VEFA à VINCI Immobilier, un hôtel 2* de 265 chambres situé à Paris (19^e), Porte des Lilas. L'immeuble sera exploité sous l'enseigne B&B. Cette opération s'inscrit dans le cadre du partenariat initié par Foncière des Murs et B&B Hôtels en 2010 et témoigne de la volonté de Foncière des Murs d'accompagner ses partenaires hôteliers dans leur développement. La livraison interviendra au deuxième trimestre 2014.

1.6.3.9. Valorisation du patrimoine

1.6.3.9.1. Évolution du patrimoine

(M€)	Valeur HD 2011	Rdt HD 2011	Variation de valeur	Acquisitions	Cessions	Invest.	Valeur HD 2012
Actifs en exploitation	2 949	6,3%	40,1	257,7	- 231,9	11,7	3 027
Actifs en développement	0	N/A	3,6			9,3	13
TOTAL	2 949	6,3%	43,7	257,7	- 231,9	21,0	3 039

À fin 2012, le patrimoine de Foncière des Murs est valorisé 3 039 M€, en hausse à périmètre constant, de 1,8% sur l'année. La progression des valeurs s'explique principalement par les indexations pour les actifs à loyer fixe et une baisse des taux de capitalisation, en cohérence avec les cessions et accords de cession signés.

1.6.3.9.2. Évolution à périmètre constant : 1,8%

Dans le secteur de l'hôtellerie, on constate une progression de 1,1% à périmètre constant par rapport à fin 2011. Le secteur de la santé progresse de 2,3%, sous l'effet de la progression de loyers de 2,3%, liée à l'indexation de la période. La progression à périmètre constant (+ 3,6%) des commerces d'exploitation est liée à l'effet combiné de l'indexation et de la baisse des taux de rendement, en cohérence avec les taux de rendement des cessions et promesses signées sur cette classe d'actifs en 2012.

(M€)	Valeur HD 2011 consolidée	Valeur HD 2012 consolidée	Valeur HD 2012 PdG	Var. 12 mois à pc	Rdt HD 2011	Rdt HD 2012	En % de la valeur totale
Hôtellerie	1 834	2 040	577	1,1%	6,2%	6,1%	67%
Santé	423	356	101	2,3%	6,4%	6,4%	12%
Commerces d'exploitation	692	630	178	3,6%	6,5%	6,4%	21%
Total en exploitation	2 949	3 026	856	1,8%	6,4%	6,3%	100%
Actifs en développement		13	4		6,4%	5,7%	0%
TOTAL	2 949	3 039	860	1,8%	6,3%	6,3%	100%

1.6.4. LOGISTIQUE

Foncière Europe Logistique, détenue par Foncière des Régions à 100%, est spécialisée dans la détention d'actifs logistiques et de locaux d'activités.

1.6.4.1. Loyers comptabilisés

1.6.4.1.1. Répartition par secteur d'activité

(M€)	Surfaces (m ²)	Nombre d'actifs	Loyers 2011	Loyers 2012	Var. (%)	Var. (%) à pc	En % des loyers totaux
Logistique France	735 190	18	45,0	39,9	- 11,4%	- 4,7%	52%
Logistique Allemagne	204 170	7	8,9	9,1	2,8%	1,8%	12%
Locaux activités	210 686	2	17,1	15,7	- 8,2%	- 3,0%	20%
Garonor	328 581	1	14,2	12,3	- 13,0%	3,4%	16%
TOTAL	1 478 627	28	85,1	77,0	- 9,6%	- 2,1%	100%

Les loyers à fin 2012 s'élevaient à 77 M€, soit une diminution de - 9,6% par rapport à fin 2011. Cette variation s'explique par :

- les cessions réalisées en 2011 et au cours du second semestre 2012 (- 5,9 M€)

- la libération de surfaces en vue du développement de Garonor-Aulnay (- 1,0 M€)
- l'indexation (+ 1,2 M€)
- les entrées-sorties de locataires et les renouvellements (- 2,5 M€).

À périmètre constant, les loyers sont en diminution de - 2,1%.

1.6.4.1.2. Répartition géographique

(M€)	Surfaces (m ²)	Nombre d'actifs	Loyers 2011	Loyers 2012	Var. (%)	Var. (%) à pc	En % des loyers totaux
Paris hors QCA	61 895	1	10,4	9,6	- 7,5%	2,3%	13%
1 ^{re} couronne	213 747	2	9,9	9,4	- 4,5%	- 4,6%	12%
2 ^e couronne	526 456	6	35,7	30,3	- 15,2%	- 3,0%	39%
Total IDF	802 098	9	56,0	49,3	- 11,9%	- 2,4%	64%
Nord Ouest	69 609	4	3,4	3,3	- 5,5%	- 5,5%	4%
Rhône-Alpes	235 174	5	10,4	8,7	- 16,4%	- 10,2%	11%
PACA	167 576	3	6,4	6,6	4,1%	4,1%	9%
Allemagne	204 170	7	8,9	9,1	1,8%	1,8%	12%
TOTAL	1 478 627	28	85,1	77,0	- 9,6%	- 2,1%	100%

1.6.4.2. Loyers annualisés

1.6.4.2.1. Répartition par secteur d'activité

(M€)	Surfaces (m ²)	Nombre d'actifs	Loyers annualisés 2011	Loyers annualisés 2012	Var. (%)	En % des loyers totaux
Logistique France	735 190	18	47,1	31,7	- 32,6%	47%
Logistique Allemagne	204 170	7	9,2	9,4	2,3%	14%
Locaux activités	210 686	2	17,8	13,5	- 24,2%	20%
Garonor	328 581	1	12,9	12,9	0,3%	19%
TOTAL	1 478 627	28	87,0	67,6	- 22,3%	100%

1.6.4.2.2. Répartition géographique : IDF représente 60% des loyers

(M€)	Surfaces (m ²)	Nombre d'actifs	Loyers annualisés 2011	Loyers annualisés 2012	Var. (%)	En % des loyers totaux
Paris hors QCA	61 895	1	10,9	7,5	- 31,1%	11%
1 ^{re} couronne	213 747	2	10,4	10,0	- 3,9%	15%
2 ^e couronne	526 456	6	35,4	23,0	- 35,1%	34%
Total IDF	802 098	9	56,7	40,5	- 28,6%	60%
Nord Ouest	69 609	4	3,5	3,4	- 3,0%	5%
Rhône-Alpes	235 174	5	10,8	7,4	- 31,6%	11%
PACA	167 576	3	6,8	6,9	1,8%	10%
Allemagne	204 170	7	9,2	9,4	2,3%	14%
TOTAL	1 478 627	28	87,0	67,6	- 22,3%	100%

1.6.4.3. Indexation

Les indices utilisés dans le calcul de l'indexation sont l'ICC en France et l'IPC en Allemagne. Sur la totalité du patrimoine, une quinzaine de locataires ont une indexation encadrée qui varie majoritairement entre 1,5% et 3,5%.

1.6.4.4. Activité locative

L'activité locative de l'année 2012 a été intense, avec la signature de près de 304 000 m² de nouveaux baux pour 14,9 M€ de loyers, dont la répartition est la suivante :

(M€)	Surfaces (m ²)	Loyers annualisés	Loyers annualisés (€/m ²)
Libérations	122 482	7,3	59
Locations	141 936	6,9	48
Renouvellements	161 780	8,0	49

Sur l'année 2012, par portefeuille :

- 30,0% des loyers en Logistique France ont été renégociés ou renouvelés, soit 9,5 M€ de loyer annuel

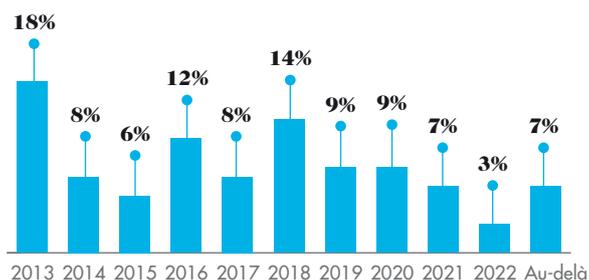
- 11,0% des loyers en Locaux d'Activités ont été renégociés ou renouvelés, soit 1,5 M€ de loyer annuel
- 29,8% des loyers sur Garonor Aulnay ont été renégociés ou renouvelés, soit 3,9 M€ de loyer annuel.

1.6.4.5. Échéancier et vacance

1.6.4.5.1. Échéancier des baux : 4,9 années de durée résiduelle des baux (2,4 années fermes)

La durée résiduelle des baux en place est de 4,9 années (2,4 années fermes), en légère augmentation par rapport à fin 2011 (2,2 années fermes), et présente le profil ci-après :

(M€)	Par date de 1 ^{re} option de sortie de bail	En % du total	Par date de fin de bail	En % du total
2013	17,2	25%	12,1	18%
2014	15,6	23%	5,4	8%
2015	19,1	28%	4,0	6%
2016	9,5	14%	8,2	12%
2017	1,5	2%	5,1	8%
2018	1,7	2%	9,2	14%
2019	1,0	1%	5,8	9%
2020	0,0	0%	6,1	9%
2021	0,6	1%	5,1	7%
2022	1,0	2%	1,9	3%
Au-delà	0,5	1%	4,5	7%
TOTAL	67,6	100%	67,6	100%



En prenant en compte la signature du BEFA avec Samada, la durée résiduelle ferme des baux en place ressort à 2,9 années (cf. paragraphe 1.6.4.8 – Projet de Développement).

1.6.4.5.2. Taux de vacance et typologie : un taux de vacance de 11,2%

Sur le patrimoine en exploitation, le taux de vacance s'élève à 11,2% à fin 2012 contre 8,6% à fin 2011. Par segment, la vacance sur le patrimoine en exploitation est la suivante :

Vacance financière en exploitation

(%)	2011	2012
Logistique France	8,5%	9,5%
Logistique Allemagne	1,0%	0,9%
Locaux activités	9,9%	21,5%
Garonor	11,9%	9,7%
TOTAL	8,6%	11,2%

Sur les locaux d'activité, la vacance a augmenté sur l'actif de Pantin suite aux importants travaux de réhabilitation qui ont eu lieu en 2012, alors que l'actif était toujours en exploitation. Une nouvelle signature a été négociée en 2013 pour 9 000 m².

1.6.4.6. Impayés

(M€)	2011	2012
En % du loyer annualisé	3,7%	5,0%
En valeur	3,2	3,4

Les impayés à fin 2012 sont de 3,4 M€, stables par rapport à fin 2011.

1.6.4.7. Cessions et accords de cessions : 220,9 M€

(M€)	Cessions (accords à fin 2011 convertis)	Accords à fin 2011 à convertir	Nouvelles cessions 2012	Nouveaux accords 2012	Total 2012	Marge 2012 vs valeurs 2011	Rendement des cessions et accords 2012 ⁽¹⁾	Total
Logistique France	0,0	0,0	183,9	0,0	183,9			183,9
Logistique Allemagne	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0			0,0
Locaux activités	0,0	0,0	37,0	0,0	37,0			37,0
Garonor	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0			0,0
TOTAL			220,9		220,9	- 3,9%	8,8%	220,9

⁽¹⁾ Rendement net des baux à construction.

Sur le second semestre 2012, Foncière Europe Logistique a poursuivi sa politique de rotation de patrimoine en signant des ventes réparties sur 12 sites pour un montant total de 221 M€.

1.6.4.8. Projets de développement

1.6.4.8.1. Livraison de projets

Deux chantiers importants, lancés au cours de l'année 2011, ont été livrés en 2012 :

- réhabilitation du Citrail à Pantin (149 000 m²) pour un budget de 23,7 M€ et une livraison fin 2012
- redéveloppement de Garonor : 3 BEFA, signés en 2011 et marquant le début du redéveloppement de la partie sud du site, pour un budget travaux total de 19 M€, ont été livrés fin 2012 :
 - Transport Vaquier (9 190 m²)
 - AFT IFTIM (1 750 m²)
 - Agora (16 385 m²).

1.6.4.8.2. Projets engagés

Projets	Localisations	Zones	Surface (m ²)	Livraison	Prélocation (%)	Prix de revient (M€)
Garonor N03	Aulnay-sous-Bois	IDF	51 010	2013-2014	100%	60,9
TOTAL			51 010			60,9

Foncière Europe Logistique a signé un BEFA avec Samada, filiale logistique du groupe Monoprix, pour la construction d'une plateforme à Garonor. Ce projet marque une nouvelle étape dans le redéveloppement du 1^{er} site de logistique urbaine en France et vient confirmer sa forte attractivité. Le bâtiment accueillant Samada sera, à terme, d'une superficie totale de 51 000 m².

1.6.4.8.3. Projets maîtrisés

Projets	Localisations	Zones	Surface (m ²)	Horizon de livraison
Garonor N02 Phase 2	Aulnay-sous-Bois	IDF	18 000	2015
Garonor N06	Aulnay-sous-Bois	IDF	6 000	2014
Bollène	Bollène	Régions	70 000	N/A
TOTAL			94 000	

Les projets Garonor N02 phase 2 et N06 font partie du projet de redéveloppement de la partie Sud du site, initié avec les développements en cours.

À Bollène, Foncière Europe Logistique détient un foncier sur lequel de futurs bâtiments seront lancés au fur et à mesure de leur commercialisation.

1.6.4.9. Valorisation du patrimoine

1.6.4.9.1. Évolution du patrimoine

(M€)	Valeur HD 2011	Variation de valeur	Acquisitions	Cessions	Invest.	Valeur HD 2012
Logistique France	619,8	- 19,1	1,7	- 192,1	7,2	417,5
Logistique Allemagne	107,2	- 3,3	0,0	0,0	0,8	104,8
Locaux d'Activités	236,9	- 5,1	0,0	- 37,7	10,7	204,8
Garonor	183,5	- 2,4	0,0	0,0	20,9	202,0
TOTAL	1 147,4	- 29,9	1,7	- 229,8	39,7	929,1

1.6.4.9.2. Évolution à périmètre constant

Les valeurs d'expertise à périmètre constant sur 1 an sont en diminution de 2,7%. Cette variation est principalement liée à un marché locatif en retrait, rattrapé par le contexte défavorable.

L'ensemble du patrimoine en exploitation est valorisé sur la base d'un rendement sur loyer annualisé à 7,6% à fin 2012, stable par rapport à fin 2011.

(M€)	Valeur HD 2011 consolidée	Valeur HD 2012 consolidée	Valeur HD 2012 PdG	Var. 12 mois à pc	Rdt HD 2011	Rdt HD 2012	En % de la valeur totale
Logistique France	619,8	417,5	417,5	- 4,2%	7,6%	7,6%	45%
Logistique Allemagne	107,2	104,8	104,8	- 2,3%	8,6%	9,0%	11%
Locaux activités	236,9	204,8	204,8	- 2,2%	7,5%	6,8%	22%
Garonor	183,5	202,0	202,0	0,0%	7,4%	7,5%	22%
TOTAL	1 147,4	929,1	929,1	- 2,7%	7,6%	7,6%	100%

(M€)	Valeur HD 2011 consolidée	Valeur HD 2012 consolidée	Valeur HD 2012 PdG	Var. 12 mois à pc	Rdt HD 2011	Rdt HD 2012	En % de la valeur totale
Paris QCA	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%	0,0%	0%
Paris hors QCA	127,9	90,6	90,6	0,5%	8,5%	8,8%	10%
1 ^{re} couronne	156,6	162,4	162,4	- 3,8%	6,7%	6,2%	17%
2 ^e couronne	453,0	330,5	330,5	- 2,0%	8,0%	7,6%	36%
Total IDF	737,5	583,5	583,5	- 2,1%	7,7%	7,4%	63%
Nord Ouest	46,1	44,7	44,7	- 3,2%	7,6%	7,6%	5%
Rhône-Alpes	171,4	108,7	108,7	- 8,7%	6,3%	6,8%	12%
PACA	85,1	87,4	87,4	0,7%	8,0%	7,9%	9%
Allemagne	107,2	104,8	104,8	- 2,7%	8,6%	9,0%	11%
TOTAL	1 147,4	929,1	929,1	- 2,7%	7,6%	7,6%	100%

1.7. Éléments financiers et commentaires

L'activité de Foncière des Régions consiste en l'acquisition, la propriété, l'administration et la location d'immeubles bâtis ou non, notamment de bureaux, de murs d'exploitation, de sites logistiques, de locaux d'activités et de parkings.

Enregistrée en France, Foncière des Régions est une société anonyme à Conseil d'Administration.

1.7.1. COMPTES CONSOLIDÉS

1.7.1.1. Périmètre de consolidation

À fin 2012, le périmètre de consolidation de Foncière des Régions comprend des sociétés situées en France et dans cinq pays européens (en Italie pour les Bureaux, en Allemagne pour la Logistique et les Murs d'exploitation, au Portugal, en Belgique et au Luxembourg pour les Murs d'exploitation). Les principaux taux de détention au cours de l'exercice sont les suivants :

Filiales	2011	2012
Foncière Développement Logements	33,6%	31,6%
Foncière des Murs	26,0%	28,3%
Foncière Europe Logistique	81,7%	100,0%
Beni Stabili	50,9%	50,9%
Tour CB 21 (OPCI CB 21)	75,0%	75,0%
Urbis Park	59,5%	59,5%
Carré Suffren (Fédérismo)	60,0%	60,0%
Dassault Campus (SNC Latécoère)	100,0%	50,1%

En mai 2012, Foncière des Régions a échangé avec CARDIF des titres Foncière Développement Logements contre des titres Foncière Europe Logistique à parité d'ANR triple net. Sa participation dans Foncière Développement Logements a ainsi été ramenée de 33,6% à 31,6%, et sa détention sur Foncière Europe Logistique portée à 89,2%. Au cours du second semestre 2012, Foncière des Régions a racheté la participation de General Electric dans Foncière Europe Logistique (9,7%) et a procédé à la réalisation d'une OPR-RO le 20 septembre 2012. À l'issue de l'OPR-RO, sa participation dans Foncière Europe Logistique est donc de 100% contre 81,7% à fin 2011.

Foncière des Régions a renforcé sensiblement sa participation dans Foncière des Murs suite à l'augmentation de capital effectuée par cette dernière, portant sa participation à 28,3% à fin 2012 contre 26,0% à fin 2011.

Foncière des Régions a signé, le 19 octobre 2012, le partage de l'actif DS Campus avec Crédit Agricole Assurances. La société propriétaire de l'actif est consolidée selon la méthode de la Mise en Équivalence à compter de cette date.

1.7.1.2. Principes comptables

Les comptes consolidés sont établis en conformité avec les normes comptables internationales édictées par l'IASB (International Accounting Standards Board) et adoptées par l'Union Européenne à la date d'arrêt. Ces normes comprennent les IFRS (International Financial Reporting Standards) et l'IAS (International Accounting Standards), ainsi que leurs interprétations. Les comptes ont été arrêtés par le Conseil d'Administration le 20 février 2013.

1.7.1.3. Compte de résultat EPRA

(M€)	Consolidées		PdG		Var. PdG
	2011	2012	2011	2012	(%)
LOYERS	786,9	762,1	499,7	501,5	0,3%
Charges locatives non récupérées	- 21,8	- 33,5	- 14,6	- 22,2	52,1%
Charges sur immeubles	- 8,5	- 10,8	- 5,9	- 7,5	27,1%
Charges nettes des créances irrécouvrables	- 5,1	- 4,9	- 3,3	- 2,6	- 21,2%
Loyers nets	751,5	712,8	475,8	469,1	- 1,4%
<i>soit un taux de charge</i>	4,7%	6,9%	5,0%	6,9%	N/A
Revenus de gestion et d'administration	27,5	23,8	26,3	21,2	- 19%
Frais liés à l'activité	- 4,4	- 4,6	- 3,5	- 3,7	6%
Frais de structure	- 76,3	- 68,4	- 59,9	- 53,5	- 11%
Frais de développement	- 1,2	- 0,3	- 0,9	- 0,1	- 89%
Coût de fonctionnement net	- 54,4	- 49,5	- 38,0	- 36,0	- 5%
Résultat des autres activités	18,6	17,6	12,0	11,3	- 6%
Amortissements des biens d'exploitation	- 16,4	- 13,4	- 10,8	- 8,9	- 18%
Variation nette des provisions et autres	30,2	- 11,2	13,7	- 9,9	N/A
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT	729,4	656,3	452,8	425,7	- 6%
Résultat net des immeubles en stock	- 5,3	- 2,4	- 2,9	- 1,4	N/A
Résultat des cessions d'actifs	16,0	- 10,6	6,0	- 13,0	N/A
Résultat des ajustements de valeurs	102,4	- 33,1	66,8	- 39,4	N/A
Résultat de cession de titres	0,6	- 1,4	0,2	- 2,3	N/A
Résultat des variations de périmètre	- 0,2	- 15,9	- 0,1	- 15,9	N/A
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	842,9	592,9	522,7	353,7	- 32%
Résultat des sociétés non consolidées	23,7	8,1	23,7	8,1	- 66%
Coût de l'endettement financier net	- 312,1	- 292,4	- 191,9	- 185,8	- 3%
Ajustement de valeur des instruments dérivés	- 117,8	- 284,8	- 52,8	- 231,9	339%
Actualisation des dettes et créances	- 2,8	- 3,4	- 2,8	- 2,4	- 14%
Variation nette des provisions financières et autres	- 29,3	- 26,1	- 19,6	- 16,8	- 14%
Quote-part de résultat des entreprises associées	62,1	49,0	61,3	42,0	- 31%
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	466,7	43,2	340,6	- 33,1	- 110%
Impôts différés	26,7	20,2	22,0	9,6	N/A
Impôts sur les sociétés	- 24,4	- 4,5	- 13,2	- 3,0	N/A
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE	468,9	58,9	349,5	- 26,5	- 108%
Intérêts non contrôlants	- 119,4	- 85,4	0,0	0,0	N/A
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE - PART DU GROUPE	349,5	- 26,5	349,5	- 26,5	N/A

1.7.1.3.1. Loyers

En part du groupe, les loyers augmentent de 0,3% à 502 M€ (vs 500 M€), essentiellement du fait de la hausse du pourcentage de détention dans Foncière Europe Logistique et de l'impact en année pleine des acquisitions des actifs de bureaux en 2011.

L'impact sur l'année des loyers de l'actif Carré Suffren (+ 2,7 M€), du siège de Degrémont (Rueil-Malmaison), de l'actif Issy Grenelle (+ 3 M€), du siège de Eiffage Construction

à Vélizy (+ 2,9 M€) et l'acquisition du siège de Citroën à Paris en juillet 2012 (+ 1,1 M€) ont compensé l'effet des ventes de l'activité Bureaux France.

L'augmentation du taux de détention de Foncière Europe Logistique en 2012 a eu par ailleurs un impact de + 12,9 M€ sur les loyers en part du groupe sur la même période. Malgré l'augmentation du taux de détention dans Foncière des Murs, les loyers de l'activité Murs d'exploitation sont en baisse de 1,3 M€, du fait de l'impact des plans de ventes importants réalisés en 2011 et 2012.

Les loyers de Beni Stabili augmentent de 4,3 M€ en part du groupe, du fait notamment des mises en service d'actifs courant 2011, notamment l'actif « Galeria del Corso ».

En données consolidées, les loyers diminuent de 3,2% (- 24,8 M€) :

- Bureaux France : - 6,2 M€ (- 2,2%)
- Bureaux Italie : + 8,5 M€ (+ 3,8%)
- Murs d'exploitation : - 18,9 M€ (- 9,3%)
- Logistique et locaux d'activités : - 8,2 M€ (- 9,6%).

1.7.1.3.2. Coûts de fonctionnement nets

Les coûts de fonctionnement nets s'élèvent à 36,0 M€ en part du groupe à fin 2012 (49,5 M€ en consolidé) contre 38,0 M€ à fin 2011 (54,4 M€ en consolidé), soit une diminution de 5%.

La diminution des coûts de fonctionnement nets est principalement liée à la baisse des frais de structure, résultat de la politique de maîtrise des coûts. En baisse de 11% (en part du groupe), ces frais de structure sont principalement composés de la masse salariale, des honoraires de conseil, des honoraires des Commissaires aux comptes, du coût des locaux, de la communication et de l'informatique.

1.7.1.3.3. Revenus des autres activités

Les revenus des autres activités concernent principalement l'activité « parking », parcs de stationnement détenus en propres ou en concessions. Le résultat de cette activité est en légère baisse sur l'exercice 2012 du fait de la cession de deux parkings au cours du 1^{er} semestre 2012. Les revenus des autres activités s'établissent à 11,3 M€ à fin 2012 (en part du groupe) contre 12 M€ à fin 2011.

1.7.1.3.7. Quote-part de résultat des entreprises associées

Données 100%	En % de détention	Valeur 2012	Contribution aux résultats	Valeur 2011	Var. (%)
Foncière Développement Logements	31,62%	440,9	39,4	452,9	- 2,6%
OPCI Foncière des Murs	4,99%	70,2	9,6	61,1	14,9%
Latécoère (DS Campus)	50,10%	94,5	0,2	0,0	N/A
Autres participations	N/A	10,0	- 0,1	9,4	6,4%
TOTAL		615,6	49,0	523,4	17,6%

1.7.1.3.8. Résultat des variations de périmètre

Le résultat des variations de périmètre correspond à l'impact en consolidation du passage d'intégration globale à mise en équivalence de la société Latécoère suite au partage de l'actif DS Campus avec Crédit Agricole Assurances.

1.7.1.3.9. Résultat des sociétés non consolidées

Le résultat des sociétés non consolidées correspond aux dividendes de la société Altarea pour 8,1 M€.

1.7.1.3.4. Amortissements et provisions

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

1.7.3.1.5. Variation de juste valeur des actifs

Le compte de résultat enregistre les variations de valeurs des actifs sur la base des expertises réalisées sur le patrimoine. Au titre de l'année 2012, la variation de juste valeur des actifs de placement est négative de 39,4 M€ en part du groupe (- 33,1 M€ en consolidé) contre + 66,8 M€ en part du groupe à fin 2011 (+ 102,4 M€ en 100%).

Le résultat opérationnel part du groupe s'élève ainsi à 353,7 M€ à fin 2012 contre 522,7 M€ à fin 2011.

1.7.1.3.6. Agrégats financiers

Les frais financiers s'établissent à 185,8 M€ en part du groupe (vs 191,9 M€ en 2011) et à 292,4 M€ en consolidé (vs 312,1 M€ en 2011). Par ailleurs, le montant des intérêts capitalisés sur actifs en développement s'élève à 11,7 M€ en PdG pour l'exercice 2012. Les autres dettes courantes et non courantes incluent notamment les instruments financiers passifs (745 M€, soit 479 M€ en part du groupe) et la fiscalité latente des sociétés étrangères et non SIIC (140 M€, soit 88 M€ en PdG).

La variation de juste valeur des instruments financiers est de - 231,9 M€ en part du groupe à fin 2012 (- 284,8 M€ en consolidé) contre - 52,8 M€ en part du groupe (- 117,8 M€ en consolidé) à fin 2011. Celle-ci fait suite à une nouvelle baisse des taux longs entre les deux périodes et à la variation de la juste valeur de l'ORNANE entre 2011 et 2012 (- 118,3 M€).

1.7.1.3.10. Fiscalité

La fiscalité constatée correspond à celle :

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

1.7.1.3.11. Résultat net récurrent EPRA

PdG (M€)	2011	2012	Var.	%
LOYERS NETS	475,8	469,1	- 6,7	- 1,4%
Coûts de fonctionnement nets	- 36,4	- 34,7	1,7	- 4,7%
Résultat des autres activités	12,0	11,7	- 0,3	- 2,5%
Variation nettes des provisions et autres	- 0,3	- 0,3	0,0	N/A
Coût de l'endettement financier net	- 192,5	- 184,2	8,3	- 4,3%
Résultat net récurrent des entreprises associées	33,7	24,9	- 8,8	- 26,1%
Résultat des sociétés non consolidées	0,0	8,1	8,1	N/A
Impôts récurrents	- 4,2	- 2,7	1,5	- 35,7%
RÉSULTAT NET RÉCURRENT EPRA	288,2	291,9	3,8	1,3%
RÉSULTAT NET RÉCURRENT EPRA/ACTION	5,23	5,20	- 0,03	- 0,7%
Var. de juste valeur des actifs immobiliers	66,8	- 39,4	- 106,2	- 159,0%
Autres variations de valeur d'actifs	27,6	- 32,6	- 60,2	N/A
Variation de juste valeur des Instruments Financiers	- 52,8	- 231,9	- 179,1	339,2%
Autres ⁽¹⁾	6,8	- 23,7	- 30,5	- 448,5%
Impôts non récurrents	13,0	9,2	- 3,8	- 29,2%
RÉSULTAT NET	349,5	- 26,5	- 376,0	- 107,6%
Nombre d'actions moyen dilué	55 125 475	56 182 919	1 057 444	1,9%

⁽¹⁾ Dont résultat des variations de périmètre (- 15,9 M€).

	Résultat net PdG	Retraitements	RNR EPRA
LOYERS NETS	469,1	0,0	469,1
Coûts de fonctionnement	- 36,0	1,4	- 34,7
Résultat des autres activités	11,3	0,4	11,7
Amortissement des biens d'exploitation	- 8,9	8,9	0,0
Variation nette des provisions et autres	- 9,9	9,6	- 0,3
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT	425,7	20,1	445,8
Résultat net des immeubles en stock	- 1,4	1,4	0,0
Résultat des cessions d'actifs	- 13,0	13,0	0,0
Résultat des ajustements de valeur	- 39,4	39,4	0,0
Résultat des cessions de titres	- 2,3	2,3	0,0
Résultat des variations de périmètre	- 15,9	15,9	0,0
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	353,7	92,1	445,8
Résultat des sociétés non consolidées	8,1	0,0	8,1
COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET	- 185,8	1,6	- 184,2
Ajustement de valeur des instruments dérivés	- 231,9	231,9	0,0
Actualisation des dettes et créances	- 2,4	2,4	0,0
Variation nette des provisions financières	- 16,8	16,8	0,0
Quote-part de résultat des entreprises associées*	42,0	- 17,1	24,9
RÉSULTAT NET AVANT IMPÔTS	- 33,1	327,8	294,7
Impôts différés	9,6	- 9,6	0,0
Impôts sur les sociétés	- 3,0	0,3	- 2,7
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE	- 26,5	318,4	291,9

* Part non cash du résultat des entreprises associées.

1.7.1.4. Bilan

1.7.1.4.1. Bilan consolidé

(M€)	2011	2012	2011	2012
Actifs non-courants			Capitaux propres	
			Capital	165 174
Actifs incorporels	161	155	Primes d'émission de fusion, d'apport	2 145 2 173
			Actions propres	- 33 - 31
Actifs corporels	128	99	Réserves consolidées	1 306 1 529
Immeubles de placement	11 518	11 381	Résultats	350 - 27
			Total capitaux propres part du groupe	3 933 3 818
Actifs financiers	229	174	Intérêts non contrôlant	2 107 2 244
Participation dans les entreprises associées	523	616	Total capitaux propres (I)	6 040 6 062
Impôts différés Actif	47	69		
Instruments financiers	14	17	Passifs non-courants	
			Emprunts long terme	6 431 5 846
			Instruments financiers	715 745
Total actifs non courants (I)	12 618	12 511	Impôts différés passifs	135 139
Actifs courants			Engagement de retraite et autres	3 3
			Autres dettes à long terme	79 53
Actifs destinés à être cédés	1 283	1 065	Total passifs non-courants (II)	7 363 6 786
Prêts et créances crédit-bail	4	3	Passifs courants	
Stocks et en cours	93	91	Passifs destinés à être cédés	0 0
Créances clients	202	183	Dettes fournisseurs	89 93
Impôts courants	1	1	Emprunts à court terme	845 951
Autres créances	204	142	Dépôts de garantie des locataires	3 3
Charges constatées d'avance	14	19	Avances et acomptes reçus s/cds en cours	97 41
Trésorerie et équivalents de trésorerie	222	101	Provisions à court terme	18 20
			Impôts courants	10 1
			Autres dettes	132 119
			Comptes de régularisation	45 41
Total actifs courants (II)	2 024	1 606	Total passifs courants (III)	1 240 1 269
TOTAL ACTIFS (I + II)	14 642	14 117	TOTAL PASSIFS (I + II + III)	14 642 14 117

1.7.1.4.2. Bilan consolidé simplifié

Actif	2012	Passif	2012
Immobilisations	11 635	Capitaux propres	3 818
Participations dans les entreprises associées	616	Intérêts non contrôlant	2 244
Actifs financiers	174	Capitaux propres	6 062
Impôts différés actifs	70	Emprunts	6 797
Instruments financiers	17	Instruments financiers	745
Actifs destinés à la vente	1 065	Passifs d'impôts différés	140
Trésorerie	101	Autres	374
Autres	439		
TOTAL	14 117	TOTAL	14 117

1.7.1.4.3. Bilan part du groupe simplifié

Actif	2012	Passif	2012
Immobilisations ⁽¹⁾	7 126		
Participations dans les entreprises associées	564		
Actifs financiers	152	Capitaux propres	3 818
Impôts différés actifs	35	Emprunts	4 367
Instruments financiers	10	Instruments financiers	479
Actifs destinés à la vente	747	Passifs d'impôts différés	88
Trésorerie	62	Autres	266
Autres	322		
TOTAL	9 018	TOTAL	9 018

⁽¹⁾ Dont 251 M€ en développement.

1.7.1.4.4. Capitaux propres

Les capitaux propres consolidés part du groupe passent de 3 933 M€ à fin 2011 à 3 818 M€ à fin 2012, soit une diminution de 115 M€ qui s'explique principalement par :

- résultat de la période - 27 M€
- impact de la distribution en numéraire du dividende - 77 M€
- instruments financiers en capitaux propres - 17 M€
- impact des changements de taux de détention FDL/FDM/FEL + 4 M€.

1.7.1.4.5. Dette nette

Les dettes financières de Foncière des Régions s'élevaient à 4 366 M€ en données part du groupe, soit 6 797 M€ en données consolidées. La dette nette à fin 2012 est de 4 304 M€ en part du groupe (6 696 M€ en consolidé) contre 4 571 M€ en part du groupe à fin 2011 (7 054 M€ en consolidé à fin 2011).

Retraite de l'ORNANE comptabilisée en juste valeur, la dette nette passe de 4 650 M€ en part du groupe à fin 2011 à 4 264 M€ à fin 2012.

1.7.2. COMPTES SOCIAUX

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

Les comptes de l'exercice 2012 enregistrent l'effet des événements significatifs suivants, intervenus pendant l'exercice :

- les principales opérations sur titres de participations :
 - transmission universelle à la société du patrimoine de la société GFR Externalisation qui détenait les sociétés FR Immo, Foncière Electimmo, Foncière Margaux et Telimob Paris SARL, pour une valeur de titres de 68 M€
 - transmission universelle à la société de la société Late
 - transmission universelle à la société de la société FDR 8
 - échange de titres de la société Foncière Développement Logement contre des titres de la société Foncière Europe Logistique. Après l'opération, la société détient 31,62% du capital de la société Foncière Développement Logement (contre 33,63% avant l'opération d'échange)
 - acquisition par la société de 18,26% des titres de Foncière Europe Logistique. La société détient directement et indirectement 100% du capital de Foncière Europe Logistique après opération d'échange et acquisition

- souscription à l'augmentation de capital initiée par Foncière des Murs et acquisition de BSA ayant permis d'acquérir 2,35% des titres de Foncière des Murs – la société détient désormais 28,30% du capital de Foncière des Murs
- diminution des titres de participation de la société Technical suite au rachat-annulation de titres opéré par la filiale
- l'impact des dépréciations des participations constituées sur les filiales quand l'actif net réévalué est inférieur à la valeur des titres de participations. Les dotations nettes aux dépréciations des participations concernent principalement, Beni Stabili (54 M€), l'OPCI CB 21 (12 M€), et une reprise de 32 M€ sur FEL

- la cession des titres de la société Altea – Foncière des Régions détient désormais 8,15% des titres de cette société
- l'acquisition du siège historique de Citroën en juillet 2012, pour un montant de 62 M€ (frais inclus)
- la distribution d'un dividende de 228 M€ (pour partie en actions)
- l'augmentation de capital de 150 M€ suite à la souscription du dividende en actions
- le remboursement significatif de la dette bancaire
- la diversification des sources de financement, avec l'émission d'un emprunt obligataire non convertible d'un montant de 500 M€ en octobre 2012.

Les comptes de l'exercice 2012 se soldent par un bénéfice social de 142,1 M€ contre un bénéfice de 113,6 M€ en 2011.

1.7.2.1. Évolution du compte de résultat

Principaux indicateurs (M€)	2012 Publié	2011 Publié	Variation 2011/2012	2010 Publié
Recettes de loyers	39,2	43,3	- 4,1	43,3
Prestations de services	25,3	25,6	- 0,3	26,7
Recettes diverses	9,2	8,8	0,4	7
Chiffre d'affaires	73,7	77,7	- 4	77
Frais généraux nets	52,2	53,3	- 1,1	48,6
Amortissements	21,4	19,3	2,1	19,2
Dépréciations et provisions	3,9	0,9	3	1,8
Résultat d'exploitation	- 3,8	4,2	- 8	7,4
Produits financiers	302,2	297,5	4,7	635,8
Charges financières	228,1	186,9	41,2	112,7
Résultat financier	74,1	110,6	- 36,5	523,1
Résultat courant	70,3	114,8	- 43,7	530,5
Résultat exceptionnel	72,5	- 1,7	+ 74,2	- 419,4
Participation des salariés	0	0	0,7	0
Impôt sur les sociétés	0,8	- 0,5	1,3	0
BÉNÉFICE	142,1	113,6	28,5	111,1

Le chiffre d'affaires total de l'exercice s'élève à 73,7 M€ dont 39,2 M€ de recettes de loyers, 25,3 M€ de prestations de services et 9,2 M€ de refacturation de charges. La diminution des recettes de loyers provient essentiellement de la baisse des encours de crédit-bail.

Les prestations de services correspondent aux services rendus aux filiales, et à l'activité de suivi administratif et comptable des sociétés détenues en partenariat en 2012.

La diminution des frais généraux nets de 1,1 M€ par rapport à l'exercice 2011 comprend principalement une baisse des frais de personnel.

Les dotations aux amortissements s'élèvent à 21,4 M€ au 31 décembre 2012 contre 19,3 M€ au 31 décembre 2011, principalement du fait des effets en année pleine des acquisitions 2011 (Degremont et Issy Grenelle). Les dotations

nettes aux dépréciations et provisions s'élèvent à 3,9 M€ et correspondent notamment à la dépréciation de l'actif Thales Meudon.

Le résultat d'exploitation passe ainsi de 4,2 M€ à - 3,8 M€.

Les produits financiers s'élèvent à 302,2 M€ contre 297,5 M€ l'exercice précédent, soit une augmentation de 4,7 M€. Cette augmentation tient compte d'une part de la baisse des dividendes reçus (- 46 M€), d'autre part des augmentations des produits suite aux TUP (+ 26 M€), des produits de SWAP (+ 10 M€) et des reprises de provisions (+ 16 M€).

Les charges financières s'élèvent à 228,1 M€ contre 186,9 M€ en 2011, soit une augmentation de 41,2 M€ qui s'explique principalement par une augmentation de 30 M€ des provisions sur titres, de 10 M€ des charges sur instruments financiers.

Le résultat financier passe ainsi de 110,6 M€ en 2011 à 74,1 M€ en 2012, et le résultat courant de 114,8 M€ à 71,1 M€, en diminution de 43,7 M€.

Le résultat exceptionnel de 72,4 M€ s'explique notamment par :

- des plus-values sur cessions d'actifs pour 45,7 M€
- des plus-values sur cessions de titres pour 27,8 M€
- des plus-values sur cessions d'actions propres pour 1 M€
- une dotation aux amortissements dérogatoires pour 2 M€.

L'impôt sur les bénéfices au titre de l'exercice s'élève à 0,8 M€

1.7.2.2. Évolution des principaux postes du bilan

Les capitaux propres de la société, avant distribution, s'établissent au 31 décembre 2012 à 2 656,8 M€, en augmentation de 67 M€. Cette augmentation s'explique notamment par les événements suivants :

- la distribution aux actionnaires d'un dividende de 228,1 M€
- les augmentations de capital issues du réinvestissement du dividende en actions pour 150 M€
- le bénéfice de l'exercice pour 142,1 M€
- les augmentations de capital issues des stocks options 0,9 M€
- une augmentation des provisions réglementées pour 2,4 M€.

Les provisions pour risques et charges augmentent de 25 M€, notamment du fait d'une provision pour charges relative à la moins-value latente sur instruments financiers.

Les dettes s'élèvent à 1 891 M€. Elles sont impactées par l'émission d'un emprunt obligataire non convertible de 500 M€ et par la baisse des autres dettes pour 429 M€.

Les immobilisations incorporelles nettes s'élèvent à 22,4 M€ contre 25,6 M€ en 2011.

Les immobilisations corporelles, qui correspondent essentiellement aux immeubles après déduction des amortissements et provisions pratiqués, passent de 517,4 M€ à 512,1 M€.

Elles intègrent l'acquisition d'un actif de 62 M€ (siège historique de Citroën), les cessions de l'exercice (Rouget-de-l'Isle, terrain New Vélizy, Actif Saint-Jean Raugraff...) et les amortissements de la période.

Les titres de participations s'élèvent à 3 155,5 M€ contre 3 521,2 M€ dans les comptes 2011, soit une diminution nette de 365,7 M€ correspondant essentiellement aux principaux mouvements suivants :

- des acquisitions de titres pour 124,6 M€ (FEL : 66 M€ et FDM : 58,6 M€)
- des augmentations de titres pour 23,4 M€, faisant suite aux augmentations de capital par incorporation des prêts et comptes courants de filiales (Latecoère : 18,4 M€, SCI Poupidon 4,5 M€ et FDR5 0,5 M€)
- une augmentation brute des titres pour 20,4 M€ suite aux TUP suivantes : GFR Externalisation, Late, FDR8
- une augmentation des dépréciations des titres de participations pour 28 M€, notamment Beni Stabili (54 M€), l'OPCI CB 21 (12 M€) et une reprise de 32 M€ sur FEL
- la diminution des titres de la société Technical pour 325,3 M€, suite à la réduction de son capital
- l'échange de titres de la société Foncière Développement Logement contre des titres de la société Foncière Europe Logistique pour 22,3 M€
- la cession des titres de la société Altarea pour 40,9 M€ et le reclassement des titres de participations en titres immobilisés pour 112,4 M€.

Les autres titres immobilisés pour 120,8 M€ contre 18,4 M€ correspondent notamment au portefeuille de titres FDR auto détenus et affectés à des opérations de croissance externe et au reclassement des titres Altarea.

Les prêts passent de 78,5 M€ à 657,3 M€, soit une augmentation de 578,8 M€, compte tenu du transfert des comptes courant vers le poste prêt à taux zéro (136 M€), et des nouveaux prêts accordés aux filiales pour 442 M€ (notamment FEL 295 M€, Lenovilla 53 M€).

L'actif circulant s'élève à 149,5 M€ contre 300,6 M€ dans les comptes 2011, soit une diminution de 151,1 M€, liée essentiellement au transfert des comptes courants (136 M€) en prêts LT et à la variation de la trésorerie et équivalents de trésorerie (7 M€).

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

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

(en €)	Exercice 2008	Exercice 2009	Exercice 2010	Exercice 2011	Exercice 2012
I - CAPITAL EN FIN D'EXERCICE					
a. Capital social	123 263 163	151 879 395	164 774 919	164 846 385	173 690 076
b. Nombre des actions ordinaires existantes	41 087 721	50 626 465	54 924 973	54 948 795	57 896 692
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	433 155	407 894	395 736	383 279	326 462
II - OPÉRATIONS ET RÉSULTATS DE L'EXERCICE					
a. Chiffre d'affaires hors taxes	117 949 249	92 080 296	77 039 761	77 715 684	73 716 015
b. Résultat avant impôts, participation des salariés et charges calculées (amortissements et provisions)	213 501 367	173 434 099	- 253 050 343	176 505 542	230 436 681
c. Impôts sur les bénéfices	0	0	0	0	747 538
d. Participation des salariés due au titre de l'exercice	0	0	0	0	0
e. Résultat après impôts, participation des salariés et charges calculées (amortissements et provisions)	- 71 424 553	- 119 076 143	111 136 742	113 562 173	142 109 966
f. Résultat distribué	217 764 921	349 322 609	230 684 887	230 784 939	243 166 106
III - RÉSULTAT PAR ACTION					
a. Résultat après impôts et participation des salariés mais avant charges calculées (amortissements et provisions)	5,2	3,43	- 4,61	3,21	3,98
b. Résultat après impôts, participation des salariés et charges calculées (amortissements et provisions)	- 1,74	- 2,35	2,02	2,07	2,45
c. Dividende attribué à chaque action	5,3	6,9	4,2	4,2	4,2 ⁽¹⁾
IV - PERSONNEL					
a. Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	176	156	138	131	145
b. Montant de la masse salariale de l'exercice	13 423 281	13 982 003	13 307 494	20 004 683	18 453 462 ⁽²⁾
c. Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales, etc.)	5 284 759	5 495 651	5 913 323	5 790 336,7	6 396 840

⁽¹⁾ Proposé au vote de l'Assemblée Générale Mixte du 24 avril 2013.

⁽²⁾ Prise en compte des charges liées à l'attribution d'actions gratuites aux salariés conformément aux différents plans en cours pour 3,7 M€, à la suite du programme de rachat d'actions.

1.7.2.4. Dépenses non déductibles fiscalement

Conformément aux dispositions de l'article 223 *quater* du Code général des impôts, il convient de signaler que les comptes de l'exercice écoulé comprennent en charges une somme de 57 434,11 €, correspondant à des dépenses non déductibles fiscalement (amortissements et loyers excédentaires de véhicules pris en location).

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

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

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

1.7.2.6. Délais de paiement des fournisseurs de la société

Conformément aux dispositions de l'article L. 441-6-1, *al.* 1 du Code de commerce issu de la loi 2008-776 du 4 août 2008 de modernisation de l'économie, applicables pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} 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 31/12/2011

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

Foncière des Régions – Balance par échéance au 31/12/2012

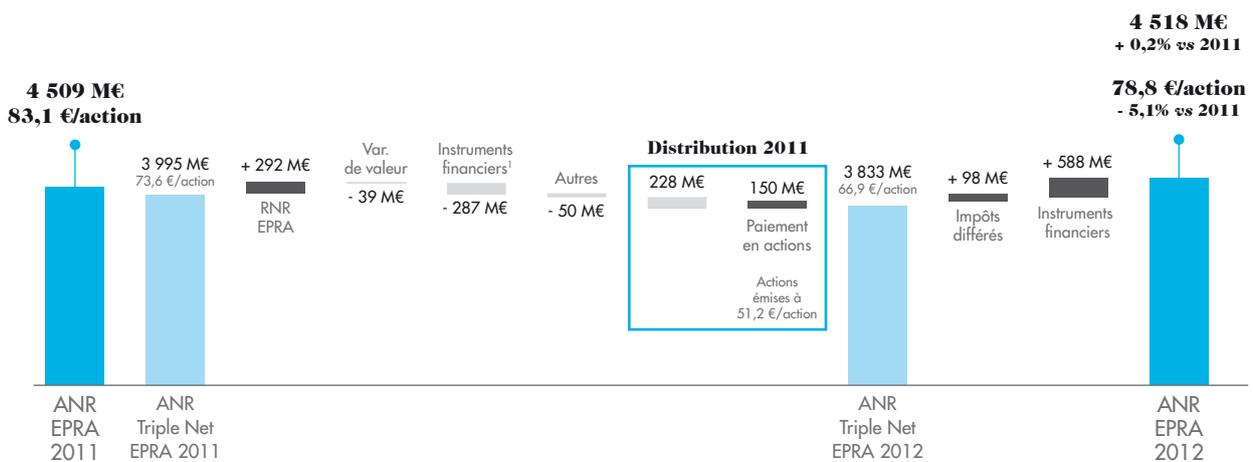
(K€)	Total	Solde non échu (date facture < 60 jours)	Solde non échu (date facture > 60 jours)	Échu depuis moins de 30 jours	Échu depuis 30 à 90 jours	Échu depuis plus de 90 jours
Dettes Fournisseurs	651	286	0	314	6	45

1.7.2.7. Contrôle des Commissaires aux comptes

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

1.8. Actif net réévalué (ANR)

	2011	2012	Var. vs 2011	Var. (%) vs 2011
ANR EPRA (M€)	4 508,8	4 518,4	9,6	0,2%
ANR EPRA/action (€)	83,1	78,8	- 4,3	- 5,1%
ANR TRIPLE NET EPRA (M€)	3 995,1	3 832,5	- 162,6	- 4,1%
ANR Triple Net EPRA/action (€)	73,6	66,9	- 6,7	- 9,1%
Nombre d'actions	54 285 157	57 315 048		



⁽¹⁾ Dont ORNANE pour 118 M€

	M€	€/action
CAPITAUX PROPRES	3 818,1	66,62
Mise en juste valeur des immeubles (exploit + stocks)	15,8	0,28
Mise en juste valeur des parkings	27,7	0,48
Mise en juste valeur des fonds de commerce	9,5	0,17
Inflation swap Beni Stabili et dettes à taux fixe	- 58,9	- 1,03
Optimisation droits de mutations	20,2	0,35
ANR TRIPLE NET EPRA	3 832,5	66,87
Instruments financiers et dettes à taux fixe	548,4	9,57
Impôts différés	97,8	1,71
ORNANE	39,7	0,69
ANR EPRA	4 518,4	78,83
ANR IFRS	3 818,1	66,62

Le patrimoine immobilier détenu en direct par le groupe a été intégralement évalué à fin 2012 par des experts immobiliers membres de l'AFREXIM : DTZ Eurexi, CBRE, JLL, BNP Paribas Real Estate, sur la base d'un cahier des charges commun élaboré par la société dans le respect des pratiques professionnelles.

Les actifs sont estimés en valeurs hors droits et/ou droits compris, et les loyers en valeur de marché. Les estimations sont réalisées sur la base de la méthode comparative, de la méthode de capitalisation des loyers et de la méthode de l'actualisation des flux futurs (*Discounted Cash Flow*).

Les parcs de stationnement font l'objet d'une valorisation par capitalisation des EBE (Excédents Bruts d'Exploitation) dégagés par l'activité.

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

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

Principaux ajustements réalisés :

- Mise en juste valeur des immeubles et fonds de commerce
Conformément aux normes IFRS, les immeubles d'exploitation, en développement (sauf ceux qui relèvent d'IAS 40 révisée) et en stock 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 15,8 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 9,5 M€ à fin 2012.

- 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 27,7 M€ sur l'ANR à fin 2012.
- 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 20,2 M€ à fin 2012.
- Mise en juste valeur des dettes à taux fixe
Le groupe a contracté des emprunts à taux fixe. Conformément aux principes édictés par l'EPRA, l'ANR triple net est corrigé de la juste valeur des dettes à taux fixe, soit un impact à fin 2012 de - 58,9 M€.

1.9. Expertises immobilières

1.9.1. PRÉAMBULE

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

- Foncière des Murs pour les murs d'exploitation

- Beni Stabili pour les bureaux en Italie.

Le rapport condensé de Foncière Europe Logistique pour les activités Logistiques et Locaux d'activité est reproduit au point 1.9.6.

1.9.2. CONTEXTE

1.9.2.1. Le marché des bureaux en Île-de-France – bilan 2012

Tableau de synthèse

	Île-de-France			La Défense		
	2011	2012	Évolution	2011	2012	Évolution
Demande placée	2 464 300 m ²	2 380 600 m ²	- 3%	1 116 700 m ²	1 625 500 m ²	39%
<i>Dont > 5 000 m²</i>	1 027 200 m ²	1 112 500 m ²	8%	52 400 m ²	126 100 m ²	141%
Offre certaine	5 578 000 m ²	5 635 500 m ²	1%	583 100 m ²	634 400 m ²	9%
Immédiate	3 609 000 m ²	3 585 000 m ²	- 1%	209 000 m ²	209 000 m ²	0%
Taux de vacance	6,6%	6,5%		6,6%	6,6%	
Dans l'année	1 064 300 m ²	1 253 100 m ²	18%	74 000 m ²	256 100 m ²	246%
À plus d'un an	904 700 m ²	797 400 m ²	- 12%	300 100 m ²	169 300 m ²	- 44%
Offre probable > 5 000 m ²	2 578 000 m ²	2 620 900 m ²	2%	403 200 m ²	401 000 m ²	- 1%
Prêt à démarrer	872 900 m ²	1 556 700 m ²	78%	64 000 m ²	140 100 m ²	119%
Permis de construire déposé	1 229 500 m ²	715 000 m ²	- 42%	288 100 m ²	212 000 m ²	- 26%
Libération et projet	475 600 m ²	349 200 m ²	- 27%	51 100 m ²	48 900 m ²	- 4%
Loyer moyen (HT HC/m ² /an)						
Neuf ou restructuré	299 €	295 €	- 1%	448 €	430 €	- 4%
Seconde main	216 €	215 €	0%	345 €	335 €	- 3%
Loyer moyen « prime »	781 €	774 €	- 1%	494 €	441 €	- 11%

Sources : CBRE et Immostat-IPD.

La demande placée francilienne a atteint 2,38 millions de m² en 2012, soit - 3% sur un an. Alors que les transactions < 5 000 m² ont diminué de 12% en volume, les 70 transactions > 5 000 m² ont porté l'année, avec 1,11 million de m² commercialisés (+ 8%) dont les 135 000 m² du ministère de la Défense à Balard (Paris 15). Paris, et notamment Paris Centre Ouest, ont connu un recul sensible en 2012 (respectivement - 10% et - 11,6%). Les surfaces commercialisées dans le Croissant Ouest ont diminué de 14%, principalement en l'absence de transactions significatives. La 1^{re} couronne (+ 38% sur un an) a été dynamisée par les transactions > 3 000 m², dont le nombre a doublé en un an (15 contre sept en 2011).

L'offre immédiate en Île-de-France s'établit à 3,58 millions de m² fin 2012, soit un taux de vacance de 6,5%. Cette relative stabilité au niveau francilien masque d'importantes disparités géographiques et structurelles, qui ont eu tendance à s'accroître au cours de l'année : la tension perdure sur le marché parisien tandis que l'offre apparaît relativement abondante dans les secteurs périphériques. C'est particulièrement le cas dans le Croissant Ouest, où les utilisateurs ont le choix en termes de localisation et de type d'immeubles. L'absorption progressive des surfaces de qualité (18% du stock immédiat en fin d'année) s'est confirmée tandis que les livraisons ont été peu nombreuses en 2012.

Les valeurs locatives ont connu des évolutions différenciées selon les secteurs géographiques. En dehors de Paris où

la rareté de l'offre de qualité maintient les valeurs locatives faibles avec un loyer moyen « prime » à 774 € HT HC/m²/an en fin d'année, les baisses ont été généralisées en périphérie. Dans le Croissant Ouest notamment, les propriétaires, attentifs à la vacance de leur patrimoine, ont été nombreux à engager des baisses de valeurs de présentation pour tenter de rencontrer la demande d'utilisateurs potentiels très sélectifs et dont les motivations de mouvements sont principalement liées à la recherche d'économies.

En parallèle, les avantages commerciaux sont restés conséquents. Pour une prise à bail > 2 000 m², le cap des deux mois de franchise de loyer par année d'engagement a été fréquemment atteint, en contrepartie d'un engagement ferme d'au moins 6 ans.

La Défense, avec 162 500 m² placés en 2012 (+ 39% sur un an), a connu une année contrastée. Après neuf premiers mois moroses (les plus calmes depuis 10 ans), le 4^e trimestre a porté l'année, grâce à deux transactions : 35 200 m² d'Allianz dans la Tour Athéna et 53 600 m² pour le ministère de l'Écologie dans la Tour Esplanade. Ces deux précommercialisations n'ont pas eu d'impact sur le stock immédiat. Celui-ci reste stable sur un an, avec 209 000 m² disponibles au 1^{er} janvier 2013, soit un taux de vacance de 6,6%. Compte tenu du peu de transactions concernant des loyers > 500 € HT HC/m²/an, le loyer moyen « prime » est en baisse annuelle sensible, à 441 € HT HC/m²/an fin 2012.

1.9.2.2. Le marché des bureaux en Régions ⁽¹⁾ – bilan 2012

Au terme de l'année 2012, le stock immédiat de bureaux en Régions ⁽¹⁾ demeure inférieur à 2 millions de m² (1,9 million de m²). Il enregistre une baisse de 3% par rapport à fin 2011. La part du neuf, tout comme l'an passé, n'est que de 21%. Un manque d'offres neuves se fait toujours ressentir dans la plupart des villes et plus particulièrement à Nice/Sophia-Antipolis, Bordeaux et Rouen.

Les marchés régionaux ont fait preuve d'une certaine résistance en 2012. La demande placée s'élève à 1,24 million de m², soit une légère baisse annuelle de 5%. Ce volume commercialisé se classe dans la moyenne des 10 dernières années (1,21 million de m²).

Toutefois, des disparités importantes en termes d'activité sont constatées selon les villes. Ainsi, Aix-en-Provence/Marseille, Rouen et Rennes ont bien performé, compensant en partie le

repli de 2011, tandis que, dans une dynamique contraire, Nantes, Nice/Sophia-Antipolis et Lyon ont connu une baisse de régime. Plusieurs constats valables l'an passé se sont répétés en 2012 et notamment la poursuite du déclin des grandes transactions > 5 000 m² : 28 transactions en 2010, 21 en 2011 et 18 en 2012. Un rattrapage a pourtant eu lieu au second semestre : 14 transactions > 5 000 m² ont été signées contre quatre seulement au cours du premier semestre. Les utilisateurs cherchent toujours des locaux neufs et biens localisés mais qui se raréfient. Les secteurs du public et parapublic restent des acteurs majeurs des marchés de régions.

Dans l'ensemble, les valeurs locatives faciales des actifs de qualité se sont appréciées en régions. Le loyer moyen pour le neuf et restructuré s'établit à 177 € et le loyer « prime » demeure lyonnais avec 285 € HT HC/m²/an.

S'agissant des investissements, les marchés régionaux les plus profonds attirent toujours les investisseurs en quête de rendements sécurisés.

1.9.2.3. Le marché de l'investissement en Bureaux en France – bilan 2012

Tableau de synthèse

	Île-de-France			Régions			Potefeilles France		
	2011	2012	Évolution	2011	2012	Évolution	2011	2012	Évolution
Engagements	10 723 M€	8 730 M€	- 19%	1 541 M€	1 378 M€	- 11%	306 M€	0 M€	-
• étrangers	4 121 M€	4 129 M€	+ 0,2%	245 M€	143 M€	- 42%	0 M€	0 M€	-
• nationaux	6 602 M€	4 601 M€	- 30%	1 296 M€	1 235 M€	- 5%	306 M€	0 M€	-
Taux de rendement « prime »	4,50%	4,25%	- 25 pbs	5,75%	5,80%	+ 5 pbs	-	-	-

Sources : CBRE et Immostat/IPD.

En 2012, 10,1 milliards d'euros ont été échangés sur le marché français de l'investissement en bureaux, soit un recul de 20% sur un an. Ce segment de marché a donc été plus touché que le marché dans son ensemble qui a fait preuve d'une étonnante résistance eu égard à l'environnement économique extrêmement difficile. 2012 apparaît donc comme une année relativement médiocre pour les bureaux regardés dans leur ensemble, ces derniers n'ayant représenté que 68,5% des investissements France, un poids historiquement faible.

En réalité, ce marché a été profondément dual, globalement atone en périphérie francilienne et, dans une moindre mesure, en régions, tandis qu'il était extrêmement actif dans les quartiers d'affaires reconnus de la capitale. Ainsi, 2012 représente la 2^e meilleure année pour les bureaux parisiens, juste derrière 2007. Le QCA a été extrêmement recherché mais c'est le secteur de Paris Sud qui a particulièrement surperformé, enregistrant un record absolu en termes de volumes investis.

De fait, la qualité de la localisation est apparue comme le critère de sélection essentiel pour une large majorité d'investisseurs à la recherche de valeurs sûres. L'environnement

fortement anxiogène (risque de récession, pression généralisée sur les valeurs locatives, frilosité des banques) a été peu propice à la diversification des stratégies d'investissement. Le marché est donc resté étroit, limité aux actifs « Core », les plus sécurisés possibles. Les quelques acteurs à la stratégie plus opportuniste ont eu du mal à s'exprimer, faute de dette pour le non-sécurisé et d'offres proposées à des valeurs adéquates. En effet, si le risque est resté dédaigné de la grande majorité des investisseurs, il a par ailleurs du mal à être correctement rémunéré.

Dans ces conditions, la fourchette des taux s'est fortement élargie car la concurrence vive pour les produits « prime » a entrete nu tout au long de l'année la pression sur les rendements locatifs du segment. Ainsi, le taux pour les meilleurs immeubles tertiaires du QCA parisien est redescendu à 4,25%.

Si le marché a été globalement difficile, les fonds qui cherchent à se placer dans l'immobilier en période de crise sont restés abondants et le marché français apparaît toujours attractif du fait de sa profondeur et de sa liquidité, notamment aux yeux des grands investisseurs internationaux. Les grandes transactions ont d'ailleurs été essentiellement le fait de riches

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

institutionnels étrangers, capables de mobiliser d'importants volumes de fonds propres. Cette réinternationalisation du marché s'est accompagnée d'une diversification de l'origine des acteurs transfrontaliers, avec en particulier la montée en régime des fonds souverains attirés par les « *trophy assets* » parisiens. Le reste du marché a quant à lui été majoritairement animé par des acteurs nationaux plus traditionnels, avec en premier lieu les assureurs et les SCPI, qui bénéficient toujours d'une excellente collecte.

1.9.2.4. Le marché des Bureaux à Milan et Rome – bilan 2012

Le contexte économique pèse sur le comportement des entreprises qui cherchent avant tout à faire des économies. Les renégociations occupent une part importante du marché.

1.9.2.4.1. Le marché locatif de Milan

245 300 m² ont été placés en 2012 à Milan, soit une baisse de - 27% par rapport à 2011. 54 100 m² ont été enregistrés au cours du 4^e trimestre accusant un recul de - 27% par rapport au 3^e trimestre.

Les moteurs de la demande continuent d'être la réduction des coûts et la rationalisation. Les incertitudes pèsent toujours sur les comportements des entreprises et les renégociations prennent souvent le dessus sur de potentiels mouvements.

Le taux de vacance poursuit sa progression pour atteindre 11,6%, en grande partie liée aux livraisons de grands programmes neufs et restructurés. Les lancements « en blanc » continuent de diminuer en l'absence de visibilité du marché et de conditions d'accès aux crédits restrictives.

Le loyer « *prime* », qui était stable depuis le 3^e trimestre 2009, a enregistré un léger repli. Il s'établit à 510 €/m²/an. Cette évolution reflète les difficultés du marché et des entreprises qui, dans ce contexte morose, n'hésitent pas à décaler leurs projets immobiliers. Dans les autres sous marchés milanais, les loyers « *prime* » se maintiennent, allant de 400 € dans les zones centrales, à 360 € dans les localisations péri-centrales et 260 € en périphérie.

Les avantages commerciaux sont toujours un facteur déterminant dans les négociations, à l'avantage des utilisateurs.

1.9.2.4.2. Le marché locatif de Rome

Même si la demande placée au cours du 4^e trimestre 2012 a enregistré un rebond avec 18 900 m² contre 7 300 m² au cours du 3^e trimestre, force est de constater que l'activité est en net repli comparativement à 2011 avec un volume en baisse annuelle de 70%.

Le taux de vacance est stable à 8,2%. Les livraisons neuves sont limitées et sont déjà pré-louées. L'offre de qualité est donc contrainte. Le délai d'écoulement des immeubles est très long, dépassant fréquemment les 2 ans, délai variable selon la localisation à qualité équivalente.

Le loyer « *prime* » QCA recule pour s'établir à 410 € contre 420 € un an plus tôt. Dans les secteurs alternatifs, les valeurs « *prime* » sont comprises entre 270 € (Torrino) et 320 €.

Sur un marché plus favorable aux utilisateurs, la tendance croissante aux renégociations leur permet de réaliser des économies substantielles (souvent plus de 20%). Les avantages commerciaux, conséquents, restent une variable d'ajustement clé.

1.9.3. MÉTHODE DE VALORISATION DES ACTIFS

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

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

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

De plus, les experts immobiliers sélectionnés à savoir, BNP Real Estate, DTZ Eurexi, Jones Lang LaSalle Expertises, CBRE Valuation et VIF Expertise, sont tous membres de l'AFREXIM (Association Française des Experts Immobiliers), et répondent à ce titre à la charte de l'expertise « évaluation immobilière »

approuvée par l'AFREXIM. De ce fait, les experts respectent les différents standards français. Leurs méthodes d'évaluation sont en accord avec les Codes de conduite internationaux « RICS » et « IVSC ».

Chaque actif fait l'objet lors de son acquisition, ou lors d'un changement d'expert, d'une expertise complète. Les évaluations intermédiaires correspondent à des actualisations sur dossier, avec parfois une visite de l'actif. Les actifs dont la valeur d'expertise est supérieure à 30 M€ font l'objet d'une expertise complète tous les trois ans, les autres tous les cinq ans.

Une expertise complète consiste en :

- la constitution d'un dossier comprenant les pièces juridiques, techniques et financières indispensables à une analyse objective des facteurs valorisants ou dévalorisants des biens considérés
- la visite intérieure des locaux et leur environnement
- la recherche et l'analyse des éléments de comparaison
- la rédaction d'un rapport dans lequel l'évaluation finale doit être la résultante logique des observations mentionnées et d'une analyse pertinente du marché catégoriel concerné.

1.9.3.1. Méthode par capitalisation du revenu

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

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

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

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

Cette méthode prend en considération les revenus à venir en tenant compte des loyers comptabilisés, des loyers attendus ainsi que les travaux mis contractuellement à la charge du bailleur et des produits résiduels provenant d'une éventuelle vente à la fin de la période de détention. Cette méthode consiste en l'actualisation des flux générés par l'immeuble à laquelle s'ajoute la valeur de sortie actualisée des biens sur la dernière année.

Dans le cas d'un immeuble en développement répondant à la norme IAS 40 et faisant l'objet d'une expertise, un décaissé de travaux à venir est transmis par Foncière des Régions et intégré dans le *cash flow*.

1.9.3.3. Méthode dite par comparaison de valeurs unitaires

Cette méthode consiste à se référer aux prix de vente constatés sur le marché pour des immeubles équivalents. Les éléments de comparaison utilisés proviennent notamment de bases internes de données dans lesquelles chaque référence est analysée, classée par situation et par catégorie, et exprimée à l'unité de surface brute ou de surface pondérée.

Il s'agit davantage d'une méthode de recoupement des deux méthodes décrites ci-dessus que d'une méthode principale.

1.9.4. SYNTHÈSE DES TRAVAUX DES EXPERTS SUR LE PATRIMOINE BUREAUX FRANCE

Zone géographique	Expert	Valeur de l'expert (K€)	Retraitements (promesses, ventes, autres)	Juste Valeur (K€)	% sur valeur totale du patrimoine	Nature des rapports fournis (détaillés/ résumés)
Paris	BNP Paribas Real Estate Valuation	579 900	-	579 900	13%	Résumés
	DTZ Eurexi	472 960	-	472 960	11%	Résumés et détaillés
	Jones Lang LaSalle Expertise	325 110		325 110	7%	Résumés et détaillés
	Actifs sous promesse ⁽¹⁾					
Total		1 377 970	-	1 377 970	31%	
IDF	BNP Paribas Real Estate Valuation	1 262 900	-	1 262 900	28%	Résumés et détaillés
	DTZ Eurexi	398 468	455	398 923	9%	Résumés
	CBRE Valuation	56 887	53	56 940	1%	Résumés et détaillés
	Jones Lang LaSalle Expertise ⁽¹⁾	250 475	55	250 530	6%	Résumés et détaillés
	VIF Expertise	52 340	-	52 340	1%	Résumés et détaillés
	Actifs sous promesse ⁽¹⁾		39 775	39 775	1%	
Total		2 021 070	40 338	2 061 408	46%	
Régions	BNP Paribas Real Estate Valuation	212 230	-	212 230	5%	Résumés et détaillés
	DTZ Eurexi	382 589	285	382 874	9%	Résumés et détaillés
	CBRE Valuation	248 377	22	248 399	6%	Résumés
	Jones Lang LaSalle Expertise ⁽¹⁾	96 964	390	94 574	2%	Résumés et détaillés
	VIF Expertise	47 583	3 602	43 981	1%	Résumés et détaillés
	Actifs sous promesse ⁽¹⁾		28 857	28 857	1%	
Total		985 743	25 172	1 010 915	23%	
TOTAL		4 384 783	65 510	4 450 293	100%	

⁽¹⁾ Actifs dont la valeur retenue dans les comptes est la valeur de promesse.

1.9.5. RAPPORT CONDENSÉ DES EXPERTS RELATIF À L'ESTIMATION À FIN 2012 DE LA VALEUR VÉNALE D'ACTIFS PROPRIÉTÉS DE LA SOCIÉTÉ

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

1.9.5.1. Contexte général de la mission

1.9.5.1.1. Cadre général

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

Nos missions sont réalisées en toute indépendance.

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

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

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

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

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

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

1.9.5.1.2. Mission actuelle

Notre mission a porté sur l'évaluation de la valeur vénale de 448 actifs en France. Pour cette mission, la société Foncière des Régions nous a demandé de réaliser des expertises initiales ou des actualisations sur pièces lorsque les actifs ont fait l'objet d'une expertise initiale depuis moins de 5 ans.

Notre mission a porté sur l'estimation de la valeur vénale en l'état d'occupation annoncé au 31 décembre 2012.

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

Les actifs des différents portefeuilles sont loués à divers preneurs dans le cadre de baux commerciaux pourvus ou non de périodes fermes de 3, 6, 9 ou 12 ans ou de baux dérogatoires.

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

1.9.5.2. Conditions de réalisation

1.9.5.2.1. Éléments d'étude

La présente mission a été conduite sur la base des pièces et renseignements qui nous ont été communiqués, et qui sont supposés sincères et correspondre à l'ensemble des informations et documents en possession ou à la connaissance de la société, susceptibles d'avoir une incidence sur la valeur vénale du portefeuille. Ainsi, nous ne consultons pas les titres de propriété et les actes d'urbanisme.

1.9.5.2.2. Référentiels

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

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

1.9.5.2.3. Méthodologie retenue

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

1.9.5.3. Valeur vénale globale

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

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

Valeur vénale en 100% : 1 254 017 000 € Hors Frais et Droits de mutation.

Valeur vénale quote-part Foncière des Régions : 1 254 017 000 € Hors Frais et Droits de mutation.

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

Répartition géographique	Valorisation	Nombre d'actifs
Paris	472 960 000 € H.D.	14
Île-de-France hors Paris	398 468 000 € H.D.	64
Total IDF	871 428 000 € H.D.	78
Autres régions	382 589 000 € H.D.	158
TOTAL	1 254 017 000 € H.D.	236

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

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

Valeur vénale en 100% : 305 264 000 € Hors Frais et Droits de mutation.

Valeur vénale quote-part Foncière des Régions : 305 264 000 € Hors Frais et Droits de mutation.

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

Répartition géographique	Valorisation	Nombre d'actifs
Paris		
Île-de-France hors Paris	56 887 000 € H.D.	13
Total IDF	56 887 000 € H.D.	13
Autres régions	248 377 000 € H.D.	45
TOTAL	305 264 000 € H.D.	58

1.9.5.3.2.2. (Observations de l'expert CBRE Valuation)

Ces valeurs s'entendent hors fiscalité et droits de mutation.

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

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

Valeur vénale en 100% : 2 055 030 000 € Hors Frais et Droits de mutation.

Valeur vénale quote-part Foncière des Régions : 1 637 094 500 € Hors Frais et Droits de mutation.

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

Répartition géographique	Valorisation	Nombre d'actifs
Paris	579 900 000 € H.D.	7
Île-de-France hors Paris	1 262 900 000 € H.D.	18
Total IDF	1 842 800 000 € H.D.	25
Autres régions	212 230 000 € H.D.	16
TOTAL	2 055 030 000 € H.D.	41

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

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

Valeur vénale en 100% : 670 549 500 € Hors Frais et Droits de mutation.

Valeur vénale quote-part Foncière des Régions : 670 549 500 € Hors Frais et Droits de mutation.

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

Répartition géographique	Valorisation	Nombre d'actifs
Paris	325 110 000 € H.D.	7
Île-de-France hors Paris	250 475 000 € H.D.	11
Total IDF	575 585 000 € H.D.	18
Autres régions	94 964 500 € H.D.	36
TOTAL	670 549 500 € H.D.	54

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

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

Valeur vénale en 100% : 99 923 000 HD € Hors Frais et Droits de mutation.

Valeur vénale quote-part Foncière des Régions : 99 923 000 HD € Hors Frais et Droits de mutation.

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

Répartition géographique	Valorisation	Nombre d'actifs
Paris		
Île-de-France hors Paris	52 340 000 € H.D.	6
Total IDF	52 340 000 € H.D.	6
Autres régions	47 583 000 € H.D.	53
TOTAL	99 923 000 € H.D.	59

1.9.5.4. Observations générales

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

Chacun des Experts confirme les valeurs des immeubles dont il a lui-même réalisé l'expertise ou l'actualisation, sans prendre de responsabilité pour celles effectuées par les autres cabinets d'expertise

1.9.6. RAPPORT CONDENSÉ DES EXPERTS RELATIF À L'ESTIMATION À FIN 2012 DE LA VALEUR VÉNALE D'ACTIFS PROPRIÉTÉS DE LA SOCIÉTÉ FONCIÈRE EUROPE LOGISTIQUE

1.9.6.1. Contexte général de la mission

1.9.6.1.1. Cadre général

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

Nos missions sont réalisées en toute indépendance.

Les sociétés d'Expertises DTZ Eurexi, Jones Lang Lasalle Expertises, BNP Paribas Real Estate Valuation France et Cushman & Wakefield n'ont aucun lien capitalistique avec la société Foncière Europe Logistique.

Les sociétés d'Expertises mentionnées ci-dessus confirment que les évaluations ont été réalisées par et sous la responsabilité d'évaluateurs qualifiés.

Les honoraires annuels facturés à la société Foncière Europe Logistique sont déterminés avant la campagne d'évaluation. Ils représentent moins de 5% du chiffre d'affaires de chaque société d'expertise.

La rotation des experts est organisée par la société Foncière Europe Logistique.

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

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

1.9.6.1.2. Mission actuelle

Notre mission a porté sur l'évaluation de la valeur vénale de 26 actifs. Pour cette mission, la société Foncière Europe Logistique nous a demandé de réaliser des expertises initiales ou des actualisations sur pièces lorsque les actifs ont fait l'objet d'une expertise initiale.

Notre mission s'est déroulée au cours du quatrième trimestre 2012 et a porté sur l'estimation de la valeur vénale en l'état d'occupation annoncé au 31 décembre 2012.

Les actifs expertisés sont situés en France et en Allemagne. Il s'agit d'actifs de placement détenus en pleine propriété ou en bail à construction, par la société Foncière Europe Logistique. Les actifs sont des plateformes logistiques, des messageries ou des locaux d'activités.

Les actifs sont loués à divers preneurs dans le cadre de baux conformes à la législation du pays concerné.

Lorsqu'un bien immobilier est détenu par une société *ad hoc*, la valeur de ce dernier a été estimée selon l'hypothèse de la vente de l'actif immobilier sous-jacent et non pas celle de la société.

1.9.6.2. Conditions de réalisation

1.9.6.2.1. Éléments d'étude

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

1.9.6.2.2. Référentiels

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

- pour les experts des actifs français :
 - 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
- pour les experts des actifs allemands :
 - principes posés par la *Royal Institution of Chartered Surveyors Red Book* 2011
 - normes TEGoVA (*The European Group of Valuers Association*) *European Standards* ou *Blue Book*
 - *International Valuation Standards* promus par l'*International Valuation Standards Council* (IVSC).

1.9.6.2.3. Méthodologie retenue

Pour les actifs correspondant à des biens d'investissement, nous avons retenu la méthode par *Discounted Cash Flow* ainsi que la méthode par le rendement. Le cas échéant, un recoupement par comparaison directe a été effectué.

1.9.6.3. Valeur vénale globale

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

La valeur vénale globale correspond à la somme des valeurs unitaires de chaque actif, mentionnées dans les rapports détaillés du 14 décembre 2012, pour la quote-part dont Foncière Europe Logistique est propriétaire et s'établit à 137 970 000 € Hors Frais et Droits de mutation.

1.9.6.3.1.1. Présentation des valeurs d'expertises par classe d'actifs

Répartition géographique	Valorisation	Nombre d'actifs
Nord Ouest	25 250 000 €	3
Île-de-France	112 720 000 €	2
Rhône Alpes/Bourgogne		
Sud Méditerranée		
TOTAL FRANCE	137 970 000 €	5
Allemagne		
TOTAL ALLEMAGNE		

1.9.6.3.2. Valeur vénale expertisée par la société d'expertise Jones Lang Lasalle Expertises

La valeur vénale globale correspond à la somme des valeurs unitaires de chaque actif, mentionnées dans les rapports détaillés du 31 décembre 2012, pour la quote-part dont Foncière Europe Logistique est propriétaire et s'établit à 451 420 000 € Hors Frais et Droits de mutation.

1.9.6.3.2.1. Présentation des valeurs d'expertises par classe d'actifs

Répartition géographique	Valorisation	Nombre d'actifs
Nord Ouest	19 410 000 €	1
Île-de-France	275 350 000 €	3
Rhône Alpes/Bourgogne	108 740 000 €	5
Sud Méditerranée	47 920 000 €	2
TOTAL FRANCE	451 420 000 €	11
Allemagne		
TOTAL ALLEMAGNE		

1.9.6.3.3. Valeur vénale expertisée par la société d'expertise BNP Paribas Real Estate Valuation

La valeur vénale globale correspond à la somme des valeurs unitaires de chaque actif, mentionnées dans les rapports détaillés du 20 décembre 2012, pour la quote-part dont Foncière Europe Logistique est propriétaire et s'établit à 234 900 000 € Hors Frais et Droits de mutation.

1.9.6.3.3.1. Présentation des valeurs d'expertises par classe d'actifs

Répartition géographique	Valorisation	Nombre d'actifs
Nord Ouest		
Île-de-France	195 400 000 €	4
Rhône Alpes/Bourgogne		
Sud Méditerranée	39 500 000 €	1
TOTAL FRANCE	234 900 000 €	5
Allemagne		
TOTAL ALLEMAGNE		

1.9.6.3.4. Valeur vénale expertisée par la société d'expertise Cushman & Wakefield LLP

La valeur vénale globale correspond à la somme des valeurs unitaires de chaque actif, mentionnées dans les rapports détaillés du 20 novembre 2012, pour la quote-part dont Foncière Europe Logistique est propriétaire et s'établit à 96 480 000 € Hors Frais et Droits de mutation.

1.9.6.3.4.1. Présentation des valeurs d'expertises par classe d'actifs

Répartition géographique	Valorisation	Nombre d'actifs
Nord Ouest		
Île-de-France		
Rhône Alpes/Bourgogne		
Sud Méditerranée		
TOTAL FRANCE		
Allemagne	96 480 000 €	5
TOTAL ALLEMAGNE	96 480 000 €	5

1.9.6.4. Observations générales

Ces valeurs s'entendent 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.

Ce rapport condensé est un élément indissociable de l'ensemble des travaux réalisés dans le cadre des missions d'expertise et, notamment, des rapports détaillés s'y rapportant.

Chacun des quatre experts confirme les valeurs des immeubles dont il a lui-même réalisé l'expertise ou l'actualisation, sans prendre de responsabilité pour celles effectuées par les autres cabinets.

1.10. Ressources financières

1.10.1. CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DE L'ENDETTEMENT

PdG	2011	2012
Dette nette (M€)	4 571	4 304
Taux moyen annuel de la dette	4,20%	4,04%
Maturité moyenne de la dette (en années)	3,3	4,0
Taux de couverture Active spot	91%	87%
Maturité moyenne de la couverture	5,3	4,9
LTV DI	47,1%	45,2% ⁽¹⁾
ICR	2,48	2,59

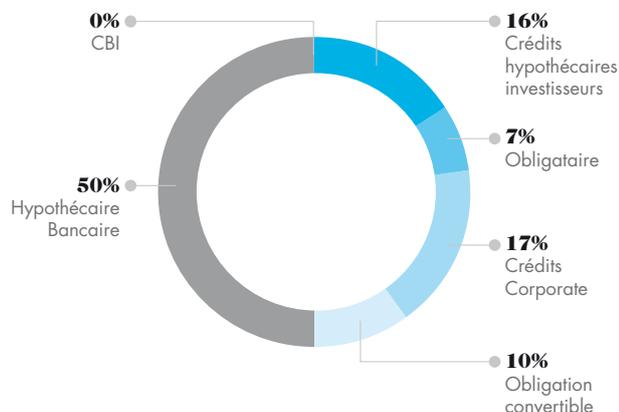
⁽¹⁾ LTV HD : 47,2%.

1.10.1.1. Dette par nature

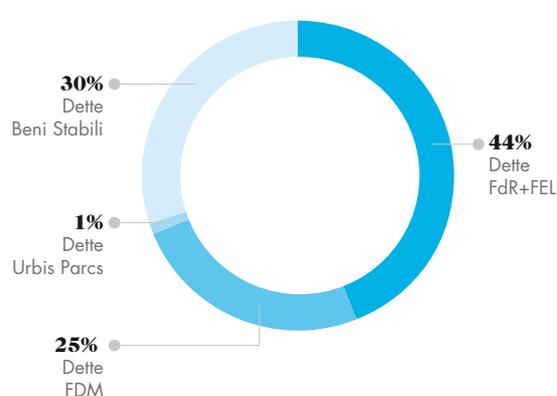
La dette nette part du groupe de Foncière des Régions s'élève à fin 2012 à 4,3 Md€ (6,7 Md€ en consolidé). L'impact de la juste valeur de l'ORNANE est de - 39,7 M€ à fin 2012.

L'engagement part du groupe de Foncière des Régions (bilan et hors bilan) s'élève à fin 2012 à 4,9 Md€ (7,5 Md€ en consolidé). La part de l'endettement non hypothécaire progresse de 22% à 46%, suite notamment à l'émission obligataire inaugurale Foncière des Régions et aux remboursements de dettes sécurisées qui ont suivi.

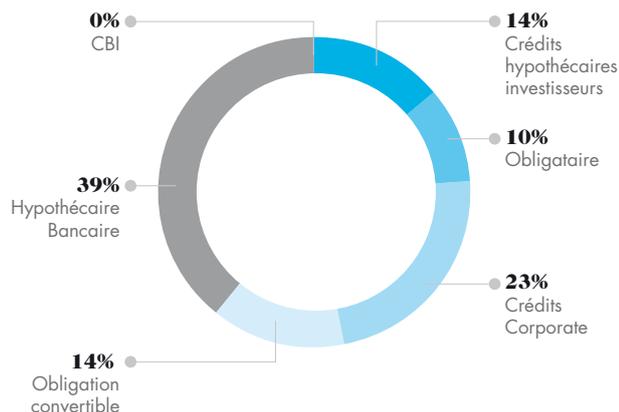
Engagement consolidé



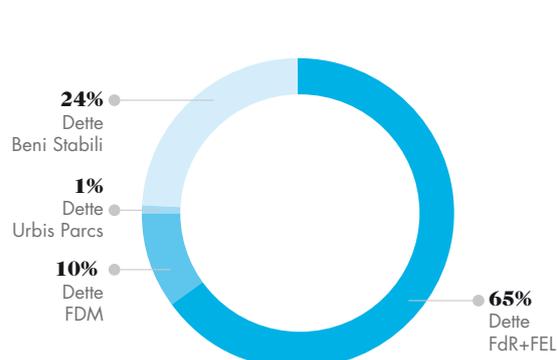
Engagement consolidé par société



Engagement part du groupe



Engagement part du groupe par société



Par ailleurs, à fin 2012, les disponibilités de Foncière des Régions s'élèvent à près de 630 M€ en part du groupe (819 M€ en consolidé). Ces montants n'intègrent pas la part non utilisée des crédits affectés à des projets en développement.

1.10.1.2. Échéancier des dettes

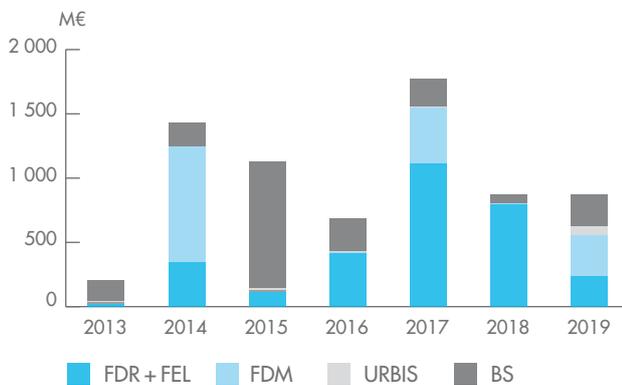
La durée de vie moyenne de la dette PdG de Foncière des Régions s'établit à 4,0 années à fin 2012, en hausse par rapport à fin 2011 (+ 0,7 année).

Les échéances 2013 sont entièrement couvertes par les disponibilités existantes. Les échéances de 2014 sont principalement sur FDR (345 M€) et les Murs d'exploitation (254 M€ en part du groupe et - 900 M€ en consolidé).

Le diagramme ci-dessous restitue l'échéancier des engagements de financement moyens/longs termes (PdG).



Le diagramme ci-dessous résume les engagements moyens/longs termes (100 %).



1.10.1.3. Principaux mouvements de la période

1.10.1.3.1. Mise en place de nouvelles dettes : 2,1 Md€ en PdG (3,0 Md€ en 100%)

- Foncière des Régions : 1,6 Md€
 - Financement du projet de campus New Vélizy par Foncière des Régions
 Au cours du 1^{er} trimestre 2012, Foncière des Régions a souscrit un crédit à 6 ans de 110 M€, destiné à financer partiellement la construction puis la détention du nouveau campus « New Vélizy » loué à Thales.
 - Renégociation du financement affecté à DS Campus pour 160 M€

Foncière des Régions a renégocié le financement hypothécaire de l'Immeuble DS Campus pour en porter la durée à 5 ans et 3 mois sur un montant de 160 M€. Cette renégociation est intervenue préalablement au partage de l'opération.

- Refinancement de la dette Technical (actifs France Telecom) pour 420 M€

En mai et juin 2012, Foncière des Régions, au travers de sa filiale Technical, a souscrit deux emprunts de respectivement 275 M€ et 145 M€ et de durées respectives 7 et 5 ans à compter de leur mise à disposition, venant au refinancement, par anticipation, de la dette existante (dont l'échéance était fixée au 13 janvier 2013). Le remboursement effectif du crédit existant est intervenu en juillet 2012. Le crédit de 275 M€ a été souscrit auprès d'Allianz et Société Générale, le crédit de 145 M€ a été souscrit auprès de Aareal Bank.

- Levée de nouveaux crédits corporate par Foncière des Régions pour 425 M€

Entre juin et juillet 2012, Foncière des Régions a signé 4 nouveaux crédits corporate (non assortis de sûretés) dans la continuité de ceux levés à l'été 2011, pour un montant global de 375 M€ et des durées moyennes de 4 ans. À la fin du deuxième semestre, un crédit complémentaire de 50 M€ a également été signé pour une durée de 5,3 ans.

- Émission obligataire inaugurale de 500 M€

Foncière des Régions a émis, auprès d'investisseurs français et européens, une obligation de 500 M€ à échéance janvier 2018, offrant un coupon fixe de 3,875%. Cette émission fait suite à l'obtention le 28 septembre 2012 du rating BBB- perspective stable délivré par l'agence de notation Standard & Poor's. Cette première émission a permis de poursuivre ainsi la diversification des sources de financement et l'allongement de la maturité de la dette.

- Foncière des Murs : 178 M€ en PdG (740 M€ en 100%)

- Refinancement des échéances 2013 de Foncière des Murs pour 228 M€

Foncière des Murs a remboursé par anticipation l'intégralité de ses échéances 2013, qui concernaient les portefeuilles Accor 2 (hôtels en France et en Belgique) et Courtepaille, en souscrivant deux nouveaux crédits d'une durée de 5 ans pour respectivement 163,3 M€ et 64,9 M€.

- Nouveaux financements hypothécaires pour 257 M€

Dans le cadre de l'acquisition du portefeuille B&B (158 hôtels), Foncière des Murs a négocié un financement de 222 M€ d'une durée de 5 ans. Un financement hypothécaire complémentaire de 35 M€ a également été souscrit.

- Émission obligataire sécurisée de 255 M€

Foncière des Murs a émis auprès d'investisseurs français un emprunt obligataire de 255 M€, adossé à des actifs hôteliers loués au groupe Accor et d'une maturité de 7 ans (coupon annuel de 3,682%).

- Beni Stabili : 345 M€ en PdG (695 M€ en 100%)
Beni Stabili a négocié/renégocié des crédits pour un montant total de 695 M€, dont :
 - 308 M€ d'un portefeuille d'actifs loués à Intesa et Prada (maturité 2015)
 - 150 M€ d'un portefeuille immobilier (maturité 2017) auprès d'investisseurs institutionnels
 - prorogation d'un financement de 163 M€ pour une durée de 3 ans (maturité 2015)
 Post-clôture, Beni Stabili a également émis en janvier 2013 une obligation convertible de 175 M€ à 5 ans (coupon annuel de 3,375%).

1.10.1.3.2. Remboursement de 1 Md€ de financements en octobre 2012

Foncière des Régions a par ailleurs remboursé des financements sécurisés mis en place en 2006 et 2007 pour un montant initial de 1,8 Md€ et un montant résiduel de 1 Md€ :

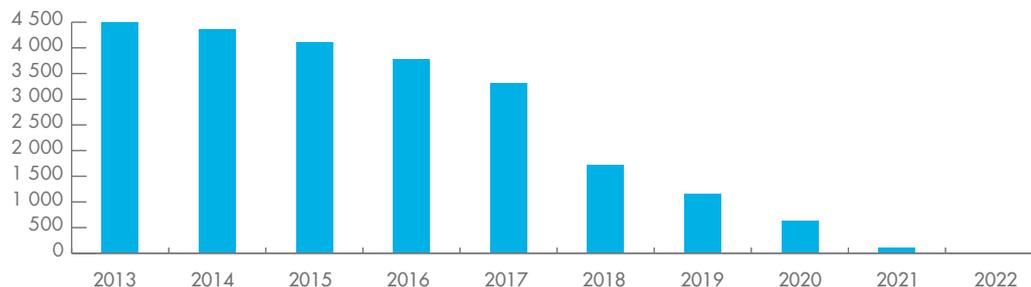
- 482 M€ de crédit corporate sécurisé par des actifs bureaux et par des titres FDL (26,7% du capital) et FDM (15,05% du capital), d'échéance initiale octobre 2013
- 134 M€ de financement sécurisé par des actifs EDF, d'échéance initiale août 2013
- 309 M€ de financements sécurisés par des actifs logistiques et d'activité français, d'échéance avril 2014
- 78 M€ de financements sécurisés par des actifs logistiques français et allemands, d'échéance initiale novembre 2014.

Grâce à l'évolution du mode de financement de Foncière des Régions au cours de la période, le ratio de dette sécurisée rapporté au patrimoine détenu à 100% est inférieur à 20%.

1.10.1.4. Profil de couverture

Au cours de l'année 2012, le cadre de la politique de couvertures est resté inchangé, soit une dette couverte en moyenne entre 90% et 100%, dont 75% minimum en couverture ferme, l'ensemble étant d'une maturité supérieure à la maturité de la dette.

Sur la base de la dette nette à fin 2012, le taux de couverture active de Foncière des Régions est de 87% contre 91%. La durée de vie moyenne de la couverture est de 4,9 ans en part du groupe (4,9 ans également en consolidé).



1.10.1.5. Taux moyen de la dette et sensibilité

Le taux moyen de la dette bancaire de Foncière des Régions ressort à 4,04% en part du groupe, contre 4,20% en 2011. Cette diminution s'explique principalement par l'évolution des taux courts entre 2011 et 2012 (Euribor 3 mois à 0,76% en moyenne en 2012), l'effet année pleine de l'émission de l'ORNANE à 3,34%, ainsi que l'impact des émissions de dette à taux fixe assorties de restructurations de couvertures,

en ce compris (i) une dette à 7 ans – coupon de 4% sur 200 M€ sur Foncière des Régions, (ii) l'émission obligataire sur Foncière des Régions pour 500 M€ à 3,875% pour 5 ans et 3 mois et (iii) l'émission corporate sécurisée de 255 M€ sur Foncière des Murs à 3,68% sur 7 ans.

À titre d'information, une baisse des taux de 50 pbs de l'Euribor 3 mois aurait un impact positif de 1,2 M€ sur le résultat net récurrent de 2013. L'impact serait négatif de 3,8 M€ en cas de hausse des taux de 50 pbs.

1.10.2. STRUCTURE FINANCIÈRE

À l'exclusion des dettes levées sans recours sur les foncières du groupe, les dettes de Foncière des Régions et de ses filiales sont généralement assorties de covenants bancaires (ICR et LTV) portant sur les états financiers consolidés de chaque emprunteur. En cas de non-respect de ces covenants, les dettes seraient susceptibles d'être exigibles de manière anticipée. Les covenants sont établis en part du groupe au niveau de Foncière des Régions et en consolidé pour les covenants s'appliquant aux filiales de Foncière des Régions.

Les covenants de LTV consolidée les plus restrictifs s'élèvent à fin 2012 à 60% sur Foncière des Régions et Foncière des Murs. Une part seulement des financements de Beni Stabili (40%) est assortie d'un covenant de LTV consolidée (périmètre Beni Stabili), dont le niveau le plus restrictif est fixé à 60%.

Le seuil des covenants d'ICR consolidé est distinct d'une foncière à l'autre, en fonction notamment de la typologie des actifs, et peut être distinct d'une dette à l'autre sur une même foncière, en fonction de l'antériorité des dettes. Une part seulement des financements de Beni Stabili (33%) est assortie d'un covenant d'ICR consolidé. Les covenants les plus restrictifs applicables aux foncières sont les suivants :

- pour Foncière des Régions : 200%
- pour Foncière des Murs : 200%
- pour Beni Stabili : 140%.

Ces covenants de LTV et d'ICR sont largement respectés à fin 2012.

S'agissant de Foncière des Régions, les ratios consolidés s'établissent à fin 2012 à 47,2% pour la LTV part du groupe et à 259% pour l'ICR part du groupe (contre 49,3% et 248% respectivement à fin 2011).

Aux covenants de LTV et d'ICR consolidés part du groupe de Foncière des Régions sont venus s'ajouter de nouveaux covenants dans le cadre des crédits corporate souscrits par Foncière des Régions. Ils sont de deux sortes :

- principalement un covenant de *Dettes sécurisées sur patrimoine (périmètre 100%)*, dont le plafond est fixé à 30% et qui mesure, le rapport de la dette hypothécaire (ou de la dette assortie de sûretés quelle qu'en soit la nature) sur la valeur du patrimoine
- plus marginalement, un covenant d'*Endettement libre sur patrimoine libre* (pour le même sous-périmètre), dont le plafond est fixé à 50% ou un covenant de *LTV Immobilier* (plafonné à 65%) qui mesure le rapport entre la dette du sous-périmètre de Foncière des Régions et de ses filiales à 100% et la valeur du patrimoine.

Ces covenants sont également respectés à fin 2012.

Aucun crédit n'est assorti d'une clause d'exigibilité sur le niveau de rating de Foncière des Régions.

1.10.2.1. Détails du calcul de la LTV

PdG (M€)	2011	2012
Dettes nettes comptables ⁽¹⁾	4 650	4 264
Promesses	- 334	- 316
Créances sur cessions	- 22	- 4
Dettes adossées au crédit-bail	- 8	- 5
Dettes nettes part du groupe	4 286	3 939
Valeur d'expertise des actifs immobiliers	8 753	8 321
Promesses	- 334	- 309
Actifs financiers	188	139
Fonds de commerce	10	10
Part des entreprises associées	477	564
Valeur des actifs	9 094	8 724
LTV DROITS INCLUS	47,1%	45,2%

⁽¹⁾ Corrigée de la variation de la juste valeur de l'ORNANE (- 39,7 M€) et des dividendes à recevoir (- 0,4 M€).

1.10.3. INDICATEURS FINANCIERS DES PRINCIPALES FILIALES

	Foncière des Murs			Beni Stabili		
	2011	2012	Var. (%)	2011	2012	Var. (%)
Résultat net récurrent EPRA (M€)	120,8	112,8	- 6,6%	87,2	82,7	- 5,2%
Résultat net récurrent EPRA (€/action)	2,14	1,82	- 14,9%	0,05	0,04	- 4,0%
ANR EPRA (€/action)	27,0	25,90	- 3,9%	1,150	1,098	- 4,5%
ANR EPRA triple net (€/action)	22,6	22,00	- 2,7%	0,989	0,947	- 4,2%
% de capital détenu par FDR	26,0%	28,3%		50,9%	50,9%	
LTV droits inclus	45,8%	42,4%		49,2%	49,0%	
ICR	2,58	2,6		1,81	1,65	

	Foncière Développement Logements		
	2011	2012	Var. (%)
Résultat net récurrent EPRA (M€)	67,1	70,1	4,5%
Résultat net récurrent EPRA (€/action)	0,99	1,01	2,0%
ANR EPRA (€/action)	23,00	22,90	- 0,4%
ANR EPRA triple net (€/action)	19,40	19,20	- 1,0%
% de capital détenu par FDR	33,6%	31,6%	
LTV droits inclus	44,8%	44,4%	
ICR	2,05	2,12	

1.11. Facteurs de risque

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

autres que ceux présentés. L'attention des investisseurs est toutefois attirée sur le fait que d'autres risques peuvent exister, non identifiés à la date des présentes ou dont la réalisation n'est pas considérée, à cette même date, comme susceptible d'avoir un effet défavorable significatif.

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

1.11.1.1 Risques liés à l'environnement économique

L'activité, la situation financière, les résultats, les perspectives et la valorisation des actifs de la société sont influencés par les conditions économiques internationales et nationales et notamment par le niveau de la croissance économique, les taux d'intérêts, le taux de chômage en France, le mode de calcul de l'indexation des loyers et l'évolution des différents indices, ainsi que par les alternatives d'investissement

disponibles (actifs financiers, indices, etc.). Les variations des conditions économiques ou leur dégradation pourraient avoir un impact significatif défavorable sur l'activité, la situation financière et les résultats de la société, à travers notamment : (i) une diminution de la demande pour les projets d'immobilier d'entreprise, (ii) une diminution du taux d'occupation et du prix de location ou de relocation de ses biens immobiliers et (iii) une baisse de la valorisation de son patrimoine. Foncière des Régions est protégée de ces risques en grande partie grâce à la longueur de ses baux et des règles prudentielles appliquées au terme de lancement de développements.

1.11.1.2. Risques liés à l'évolution du marché immobilier

La société intervient principalement dans le secteur de l'immobilier de bureaux et l'activité de la société est soumise aux aléas de ce secteur d'activité et en particulier à son caractère cyclique. La valeur du patrimoine de la société dépend de l'évolution de la situation du marché de l'immobilier de bureaux qui est soumise à des fluctuations, notamment en ce qui concerne les loyers et les prix de l'immobilier, en fonction de l'équilibre entre l'offre et la demande et de la conjoncture économique en général dont il est difficile de prévoir les cycles. La stratégie définie et les politiques mises en œuvre par la société visent à limiter les effets négatifs de ces risques. La société pourrait ne pas toujours être en mesure de mettre en œuvre sa stratégie locative, ses investissements et, le cas échéant, ses cessions à un moment ou à des conditions de marché favorables ou pourrait être contrainte de les différer, en raison des fluctuations auxquelles peut être soumis le marché de l'immobilier. De manière générale, une évolution défavorable du marché de l'immobilier pourrait avoir un effet négatif tant sur la politique d'investissement de la société que sur l'évaluation de son portefeuille, ainsi que sur ses activités, sa situation financière, ses résultats ou sur ses perspectives. En particulier, une baisse du marché de l'immobilier pourrait avoir un effet défavorable significatif sur les conditions de financement de la société. Lors des dernières crises, Foncières des Régions a toutefois démontré sa résilience.

1.11.1.3. Risques liés à l'environnement concurrentiel

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

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

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

1.11.1.5. Risques liés à l'insolvabilité des locataires

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

1.11.1.6. Risques liés à la valorisation des actifs

Foncière des Régions comptabilise ses immeubles de placement à leur juste valeur, conformément à l'option offerte par la norme IAS 40. La juste valeur d'un immeuble de placement correspond au prix auquel cet actif pourrait être échangé entre des parties bien informées agissant dans des conditions de concurrence normale. Elle reflète l'état réel du marché estimé par des experts dépendant de leur appréciation du rapport entre l'offre et la demande sur les marchés immobiliers, des taux d'intérêt, de la conjoncture économique et de nombreux autres facteurs susceptibles de variation significative en cas d'évolution de l'environnement économique.

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

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

Une synthèse des méthodologies et travaux d'expertise figure aux paragraphes 1.9.3 et 1.9.4 du présent rapport de gestion.

1.11.1.7. Risques de concentration géographique et sectorielle

Une partie importante de l'activité de la société est concentrée en région parisienne et dans les grandes métropoles régionales françaises. En conséquence, les conditions économiques et les risques immobiliers ou de toute nature, affectant la région parisienne et les grandes métropoles régionales françaises, seraient susceptibles d'avoir un effet significatif sur l'activité, la situation financière ou les résultats de la société. Au 31 décembre 2012, les bureaux représentaient 75% du portefeuille de la société (en pourcentage des revenus locatifs, en part du groupe). Une dégradation des conditions du marché locatif de bureaux en région parisienne et dans les grandes métropoles régionales françaises pourrait avoir un effet défavorable significatif sur l'activité, la situation financière ou les résultats de la société. Pour limiter le risque, Foncière des Régions conduit une stratégie de diversification de son patrimoine.

1.11.1.8. Risques liés au développement de nouveaux actifs immobiliers

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

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

Les coûts engagés initialement (par exemple, les coûts des études) ne peuvent généralement pas être différés ni annulés en cas de retard ou de non-réalisation des projets. Ces risques pourraient en conséquence entraîner des retards, voire des

annulations d'Opérations d'investissement, ou encore leur achèvement à un coût supérieur au niveau initialement prévu, ce qui pourrait affecter les résultats du groupe.

1.11.1.9. Risques d'acquisition

L'acquisition d'actifs immobiliers ou des sociétés les détenant fait partie de la stratégie de croissance de Foncière des Régions. Cette politique comporte des risques notamment celui de surestimer le rendement attendu des actifs et, par conséquent, les acquérir à un prix trop élevé compte tenu des financements mis en place, ou ne pas être en mesure de les acquérir à des conditions satisfaisantes, notamment en cas d'acquisitions réalisées lors d'un processus concurrentiel ou en période de volatilité ou d'incertitude économique élevée. Les actifs acquis pourraient par ailleurs comporter des défauts cachés, notamment en matière d'environnement, ou des non-conformités non couverts par les garanties obtenues dans le contrat d'acquisition. Les *due diligences* exhaustives réalisées avant chaque acquisition avec l'aide de conseils externes spécialisés, ainsi que les analyses des cycles de marché, ont notamment pour objectif de minimiser ces risques.

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

Foncière des Régions détient des participations significatives dans des sociétés ayant une activité en Italie et en Allemagne, et, dans une moindre mesure, au Luxembourg, au Portugal et en Belgique. Certains de ces pays peuvent présenter des profils de risques supérieurs à ceux des principaux marchés. Le contexte économique et politique pourrait y être moins solide et moins stable, le cadre réglementaire et les barrières à l'entrée moins favorables. Les risques pays pourraient avoir un effet défavorable sur le résultat d'exploitation et la situation financière de Foncière des Régions. La répartition de l'activité du groupe ainsi que le suivi des performances par pays sont détaillés dans la partie 3.1 du présent document des comptes consolidés figurant au chapitre 3. La diversification de l'exposition internationale de Foncière des Régions contribue à la maîtrise de ces risques.

1.11.2. RISQUES FINANCIERS

1.11.2.1. Risque de liquidité

La stratégie de Foncière des Régions dépend de sa capacité à mobiliser des ressources financières soit sous la forme d'emprunt, soit sous la forme de fonds propres, afin de financer ses investissements et acquisitions, et de refinancer les dettes arrivées à échéance. Dans le cadre du régime SIIIC, Foncière des Régions est tenue de distribuer une part significative de ses bénéfices. Elle s'appuie donc dans une large mesure sur l'endettement pour financer sa croissance. Ce mode de financement pourrait ne pas être disponible à des conditions avantageuses.

Cette situation pourrait notamment intervenir en cas de crise des marchés de capitaux ou des marchés de la dette, de survenance d'événements affectant le secteur immobilier, de restrictions imposées par les covenants des contrats de crédit, de la baisse de la notation de crédit de Foncière des Régions ou de toute modification de l'activité, de la situation financière ou de l'actionariat de Foncière des Régions susceptible d'influer sur la perception que les investisseurs ou prêteurs ont de la qualité de son crédit ou de l'attrait d'un investissement dans le groupe. La politique de désendettement menée par Foncière des régions depuis quelques années a permis de minimiser ce risque. Le suivi du respect des covenants est aussi une priorité pour la société.

Foncière des Régions est aussi exposée aux risques généraux associés à tout endettement, notamment au risque d'insuffisance de flux d'exploitation pour assurer le service de la dette. Une telle insuffisance pourrait entraîner une accélération ou un remboursement anticipé et, si la dette faisait l'objet d'une sûreté, la réalisation de la sûreté et, le cas échéant, la prise en possession des actifs concernés.

Pour plus d'information, veuillez vous référer au paragraphe 3.2.2.2 du chapitre 3.

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

Les contrats de crédit conclus par Foncière des Régions contiennent, en plus des covenants et engagements usuels, des covenants l'obligeant à respecter des ratios financiers spécifiques, tels que détaillés dans la partie 3 au paragraphe 3.2.4.12.4. Si Foncière des Régions était amenée à manquer à l'un de ses engagements financiers et ne parvenait pas à y remédier dans le délai contractuellement prévu, les prêteurs pourraient exiger le remboursement anticipé de la dette et éventuellement prendre possession des actifs concernés si la dette faisait l'objet d'une sûreté. Certains contrats de prêt contiennent par ailleurs des clauses de défaut croisé permettant aux prêteurs d'exiger le remboursement anticipé des sommes dues en cas de manquement par Foncière des Régions aux engagements contenus dans d'autres contrats de crédit (et d'absence de régularisation du manquement dans les délais impartis). En conséquence, tout manquement aux engagements financiers pourrait avoir un impact défavorable sur la situation financière de Foncière des Régions, ses résultats, sa flexibilité dans la conduite de son activité et la poursuite de son développement (en pouvant par exemple entraver, voire empêcher certaines acquisitions). Foncière des Régions a mis en place un suivi et un contrôle de ses covenants, afin de circonscrire ces risques.

1.11.2.3. Risque de taux et risque de contrepartie financière

L'endettement de Foncière des Régions l'expose au risque de variation des taux d'intérêt. Ainsi, les frais financiers supportés par Foncière des Régions sur la partie de sa dette à taux variable pourraient augmenter de manière significative si les taux venaient à fortement augmenter. Une augmentation des

taux d'intérêt aurait un impact négatif sur la valorisation du patrimoine de Foncière des Régions dans la mesure où les taux de rendement appliqués par les experts immobiliers aux loyers d'immeubles à usage commercial sont déterminés en partie en fonction des taux d'intérêt.

Foncière des Régions utilise des instruments dérivés pour couvrir ce risque de taux d'intérêt, principalement des caps et des swaps. Le groupe ne réalise pas d'opérations de marché dans un autre but que celui de la couverture de son risque de taux.

L'utilisation de contrats de couverture de taux d'intérêt pourrait exposer Foncière des Régions à des risques supplémentaires, notamment le risque de défaillance des contreparties de tels contrats, ce qui pourrait entraîner des retards ou défauts de paiement qui pourraient avoir un impact négatif sur les résultats de Foncière des Régions. Le risque de contrepartie est notamment le risque de devoir remplacer une opération de couverture au taux de marché en vigueur à la suite d'un défaut d'une contrepartie.

En dehors des opérations de couverture de taux évoqué ci-dessus Foncière des Régions étant structurellement emprunteur, le risque de contrepartie se limite essentiellement aux placements effectués par le groupe.

Pour plus d'information, veuillez vous référer aux paragraphes 3.2.2.3 et 3.2.1.6.13 du chapitre 3.

1.11.2.4. Risques liés aux valeurs mobilières émises par Foncière des Régions

Les marchés boursiers peuvent connaître des fluctuations importantes qui peuvent être liées ou non aux résultats des sociétés dont les titres sont négociés sur les marchés réglementés. Le cours des titres Foncière des Régions (tant des actions, que des ORNANE – obligations convertibles en action Foncière des Régions) peut être fluctuant et affecté par des événements concernant le groupe, ses concurrents ou les marchés financiers en général. Par exemple, les cours peuvent être impactés tant par l'évolution de la liquidité du marché des actions Foncière des Régions, que des variations dans les résultats financiers du groupe ou de ses concurrents d'un exercice comptable à l'autre, ou encore des différences significatives entre les résultats publiés par Foncière des Régions et ceux attendus par les investisseurs et les analystes, ou des modifications dans les réglementations affectant le secteur d'activité de la société.

1.11.3. RISQUES JURIDIQUES, FISCAUX ET RÉGLEMENTAIRES

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

Des évolutions du cadre réglementaire ou légal et/ou la perte d'avantages liés à un statut ou à une autorisation pourraient contraindre Foncière des Régions à adapter ses activités, ses

actifs ou sa stratégie, ce qui pourrait se traduire par un impact négatif sur la valeur de son portefeuille immobilier et/ou sur ses résultats.

En raison de la complexité et du formalisme qui caractérisent l'environnement fiscal dans lequel les activités de Foncière des Régions s'exercent, la société pourrait par ailleurs, en cas de non-respect de ces réglementations, être exposée à certains risques fiscaux. Dans ce cadre, Foncière des Régions est susceptible de faire l'objet de redressement et de contentieux en matière fiscale.

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

Dans le cours normal de ses activités, le groupe peut être impliqué dans des procédures judiciaires (concernant par exemple sa responsabilité contractuelle, sa responsabilité d'employeur, ou sa responsabilité pénale) et il peut faire l'objet de contrôles fiscaux et des procédures administratives.

À chacun de ces risques est attaché un risque réputationnel et/ou d'image notamment en cas d'agissement contraire à l'éthique ou à la bonne pratique des affaires. Une synthèse des principaux litiges figure au paragraphe 3.2.2.9.3 du chapitre 3.

La société s'est dotée d'un système d'audit et de contrôle interne pour anticiper et gérer ces risques.

1.11.4. RISQUES LIÉS AUX RÉGLEMENTATIONS SPÉCIFIQUES

1.11.4.1. Réglementation des baux

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

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

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

1.11.4.2. Risques liés au régime SIIC

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

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

1.11.5. RISQUES ENVIRONNEMENTAUX

En sa qualité de propriétaire et de gestionnaire immobilier, Foncière des Régions doit se conformer aux réglementations environnementales applicables. La non-conformité à ces réglementations environnementales ou la nécessité de se conformer aux nouvelles réglementations environnementales qui pourraient être promulguées, pourraient entraîner une hausse des dépenses et ainsi, avoir des répercussions sur les résultats de Foncière des Régions.

Les risques potentiels dans ce domaine sont les suivants :

- risques sanitaires ou problèmes de pollution (notamment des sols et sous-sols) qui peuvent notamment engendrer

des coûts et délais supplémentaires importants liés à la recherche et à l'enlèvement de substances ou matériaux toxiques lors de la réalisation de projets d'investissement ou de rénovation d'immeubles

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

Pour plus d'informations, veuillez vous référer au chapitre 2 du présent document.

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

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

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

1.12. Actionnariat

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

1.12.1. INFORMATION SUR LE CAPITAL

Au 1^{er} janvier 2012, le capital statuaire de Foncière des Régions s'élevait à 164 846 385 €, divisé en 54 948 795 actions d'un nominal de 3 € chacune, entièrement libérées, toutes de même catégorie.

À la clôture de l'exercice et compte tenu des opérations sur le capital mentionnées ci-après au point 1.12.6 du présent rapport, le capital statuaire de Foncière des Régions s'élève à 173 690 076 €, composé de 57 896 692 actions d'une seule catégorie ayant une valeur nominale de 3 €, chacune entièrement libérée.

1.12.2. TITRES DONNANT ACCÈS AU CAPITAL

Obligations convertibles en actions : Foncière des Régions a procédé en 2011 à l'émission de 6 405 776 Obligations à option de Remboursement en Numéraire et/ou en Actions Nouvelles et/ou Existantes (ORNANE) venant à échéance le 1^{er} janvier 2017, pour un montant nominal d'environ 550 M€. Compte tenu de la distribution au titre de l'exercice 2011 d'un dividende de 4,20 €/action prélevé pour partie sur les postes « Prime de fusion », « Autres réserves écart de réévaluation » et « Primes d'apport », le Directeur Général, sur délégation du Conseil d'Administration, et afin de préserver les droits des titulaires d'ORNANE, a procédé le 3 mai 2012 à l'ajustement de la valeur de conversion des ORNANE. Le taux de conversion des ORNANE est désormais de 1,04 action par obligation. Ainsi, sur la base de ce nouveau taux de conversion, le nombre d'actions potentielles s'élève à 6 662 007 au 31 décembre 2012.

Options de souscription d'actions : les salariés du groupe Foncière des Régions ont exercé 17 158 options de souscription d'actions durant l'exercice. Au 31 décembre 2012, 326 462 options restent exercées.

Actions gratuites : 211 103 actions gratuites restent à livrer au titre des plans d'actions gratuites mis en place par la société. Ces actions peuvent être des actions nouvelles ou des actions existantes.

Les informations relatives aux levées d'options de souscription d'actions et attributions gratuites d'actions sont présentées ci-après au point 1.12.9 du présent rapport.

Dans l'hypothèse (i) de l'exercice de toutes les options de souscription d'actions restant à exercer, (ii) de l'attribution définitive de la totalité des actions gratuites attribuées par la société et faisant l'objet d'une condition de présence par création d'actions nouvelles et (iii) de l'exercice de l'option de remboursement en action pour la totalité des ORNANE et de livraison en totalité en actions nouvelles, la société devrait émettre 7 199 572 actions nouvelles représentant une dilution potentielle maximale de 12,44%.

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

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

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

1.12.3. 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.

	31/12/2012			31/12/2011			31/12/2010		
	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote
Public	27 097 430	46,80%	47,28%	26 671 797	48,54%	49,13%	27 712 969	50,46%	50,52%
Groupe Delfin ⁽¹⁾	17 188 789	29,69%	29,99%	15 885 669	28,91%	29,26%	15 885 669	28,92%	28,96%
Groupe Covea Finance	4 887 123	8,44%	8,53%	4 516 625	8,22%	8,32%	4 298 625	7,83%	7,83%
Groupe Crédit Agricole	4 668 221	8,06%	8,14%	4 000 120	7,28%	7,37%	4 000 120	7,28%	7,29%
Assurances du Crédit Mutuel	3 474 342	6,00%	6,06%	3 210 946	5,84%	5,92%	2 960 746	5,39%	5,40%
Titres auto-détenus	580 787	1,00%	/	663 638	1,21%	/	66 844	0,12%	/
TOTAL	57 896 692	100%	100%	54 948 795	100%	100%	54 924 973	100%	100%

⁽¹⁾ Delfin SARL est une holding qui appartient à la famille Del Vecchio. Delfin SARL détient le contrôle des sociétés Aterno et DFR Investment.

Delfin SARL a une activité principalement financière et détient des participations :

- dans le secteur de l'optique à travers la société Luxottica Group, société cotée sur les marchés boursiers de Milan et New York et fondée en 1961 par Monsieur Del Vecchio, de laquelle Delfin 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.

Nous vous présentons ci-dessous, sur la base des informations connues de la société, la répartition des ORNANE au 31 décembre 2012 :

	Nombre d'ORNANE détenu	%
Public	4 653 031	72,64%
Groupe Delfin	1 752 745	27,36%
Groupe Covea Finance	/	/
Assurances du Crédit Mutuel	/	/
Groupe Crédit Agricole	/	/
TOTAL	6 405 776	100%

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

À la connaissance de la société, il n'existe pas de pactes d'actionnaires portant sur au moins 0,5% du capital et des droits de vote de la société, ni d'action de concert.

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

Au 31 décembre 2012, Foncière des Régions détient directement, hors contrat de liquidité (56 518), 524 269 de ses

propres actions. La description des programmes de rachat d'actions mise en œuvre au cours de l'exercice figure au point 1.12.8 ci-dessous.

Il n'existe pas d'autocontrôle et Foncière de Régions ne détient pas de participations directes ou indirectes dans le capital d'une société participant à son contrôle.

La société a procédé auprès d'Euroclear à une identification des détenteurs de titres conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans ses propres assemblées d'actionnaires. Le résultat de cette enquête est présenté au chapitre 5 du document de référence, paragraphe 5.2.3.

1.12.4. DÉCLARATIONS DE FRANCHISSEMENT DE SEUILS

Au cours de l'exercice 2012, la société a été informée des franchissements de seuils légaux et statutaires suivants :

Actionnaire	Date de franchissement	Franchissement de seuil à la hausse		Franchissement de seuil à la baisse		Actions	Droits de vote	% du capital	% des droits de vote
		Légal	Statutaire	Légal	Statutaire				
BNP Paribas Asset Management ⁽¹⁾	2 février 2012	/	/	/	3%	1 630 333	835 072	2,9670%	1,5197%
Cohen&Steers, INC.	20 février 2012	/	/	/	1%	520 898	63 224	0,95%	0,12%
Sumitomo Mitsui Trust Holdings (SMTH)	20 février 2012	/	1%	/	/	562 297 ⁽²⁾	562 297	1,02%	1,02%
BNP Paribas Asset Management ⁽¹⁾	21 février 2012	/	/	/	2%	1 039 959	739 947	1,8926%	1,3466%
BNP Paribas Asset Management ⁽¹⁾	24 février 2012	/	/	/	1%	842 366	548 502	1,5330%	0,9982%
Groupe Batipart	15 mars 2012	/	/	/	3%	1 599 153	1 599 153	2,91%	2,91%
BNP Paribas Asset Management ⁽¹⁾	9 mars 2012	/	1%	/	/	849 228	625 775	1,5455%	1,1388%
UBS Investment Bank, Wealth Management and Corporate Centre	17 avril 2012	/	1%	/	/	566 288	566 288	1,03%	1,03%
Citigroup Global Markets Ltd	4 mai 2012	/	1%	/	/	601 523	601 523	1,09%	1,09%
Crédit Agricole S.A.	4 mai 2012	/	8%	/	/	4 455 260	4 455 260	8,11%	8,11%
Batipart	12 juillet 2012	/	/	/	2%	1 152 677	1 152 677	1,99%	1,99%
BNP Paribas Asset Management ⁽¹⁾	1 ^{er} octobre 2012	/	/	/	1%	613 697	554 826	1,06%	0,9583%
Sumitomo Mitsui Trust Holdings (SMTH)	4 octobre 2012	/	/	/	1%	565 690 ⁽²⁾	565 690	0,98%	0,98%
Axa Investment Managers	9 octobre 2012	/	1%	/	/	639 377	639 377	1,10%	1,10%

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

⁽²⁾ Ces actions sont détenues par des fonds d'investissement gérés par The Sumitomo Trust & Banking Co., Limited, STB Asset Management Co., Limited, Nikko Asset Management Co., Limited, Chuo Mitsui Asset Trust and Banking Company, Limited, et Chuo Mitsui Asset Management Company, Limited, sociétés de gestion contrôlées, directement ou indirectement, par SMTH, ainsi que pour le compte de clients sous mandat.

À compter du 1^{er} janvier 2013, la société a été informée des franchissements de seuils légaux et statutaires suivants :

Actionnaire	Date de franchissement	Franchissement de seuil à la hausse		Franchissement de seuil à la baisse		Actions	Droits de vote	% du capital	% des droits de vote
		Légal	Statutaire	Légal	Statutaire				
Covéa Coopérations	28 décembre 2012	5% ⁽¹⁾	/	/	/	4 761 695	4 761 695	8,23%	8,23%
BNP Paribas Asset Management ⁽²⁾	29 janvier 2013	/	1%	/	/	933 752	688 864	1,6128%	1,1898%

⁽¹⁾ Ce franchissement de seuil résulte d'une restructuration interne au sein du groupe Covéa (dont la société SGAM est la structure faitière) par laquelle les participations des sociétés opérationnelles du groupe ont été regroupées au sein d'une même structure, la société Covéa Coopérations.

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

1.12.5. DÉCLARATIONS D'INTENTION

Par courrier reçu le 15 janvier 2013, complété par un courrier reçu le 18 janvier 2013, l'Autorité des Marchés Financiers a été destinataire de la déclaration d'intention suivante, à titre de régularisation :

« La société Covéa Coopérations et la SGAM Covéa déclarent :

- ne pas avoir eu recours à des financements s'agissant d'une opération de restructuration interne
- agir de concert avec les sociétés GMF Vie, MAAF Assurances SA, MAAF Vie, GMF Assurances, MMA Vie SA, La Sauvegarde, ABP Iard, Assistance Protection Juridique, Fidelia, MAAF Santé et GMF Mutuelle vis-à-vis de la société Foncière des Régions
- ne pas envisager de poursuivre les achats d'actions Foncière des Régions
- ne pas avoir l'intention de prendre le contrôle de la société Foncière des Régions
- la prise de participation correspond à un investissement financier sans volonté de faire modifier la stratégie de la société Foncière des Régions
- ne pas envisager de procéder aux opérations listées à l'article 223-17 1,6° du règlement général
- ne pas avoir conclu d'accord de cession temporaire ayant pour objet les actions et/ou les droits de vote de la société Foncière des Régions
- n'avoir conclu aucun accord de cession temporaire ayant pour objet les actions et/ou les droits de vote de la société Foncière des Régions
- détenir un poste de membre du Conseil d'Administration de la société Foncière des Régions, s'agissant de GMF Vie représentée par M. Lionel Calvez et n'envisage pas de solliciter de nouvelles nominations. »

1.12.6. 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
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
8 juillet 2009	Augmentation de capital réservée aux salariés	11 261	476 678,13	46 589 289	139 767 867
8 octobre 2009	Attribution d'actions gratuites	18 200	/	46 607 489	139 822 467
	Levée de stock-options	2 417	74 112,21	46 609 906	139 829 718
25 novembre 2009	Levée de stock-options	9 797	451 945,63	46 619 703	139 859 109
15 décembre 2009	Apports en nature effectués par les groupes Predica et Groupama	4 006 762	258 296 598	50 626 465	151 879 395
22 mars 2010	Levée de stock-options	5 630	268 944,95	50 632 095	151 896 285
	Exercice de 1 343 820 BSA	89 588	5 554 456	50 721 683	152 165 049
11 juin 2010	Levée de stock-options	15 337	820 563,52	50 737 020	152 211 060
	Exercice de 24 826 575 BSA	1 655 105	102 616 510	52 392 125	157 176 375
30 juin 2010	Annulation d'actions acquises dans le cadre de la mise en œuvre du programme de rachat d'actions	409 776	/	51 982 349	155 947 047
9 juillet 2010	Exercice de l'option de paiement du dividende en actions	1 521 192	94 313 904	53 503 541	160 510 623
16 juillet 2010	Levée de stock-options	1 712	29 566,24	53 505 253	160 515 759
	Exercice de 80 250 BSA	5 589	346 518	53 510 842	160 532 526
	Attribution d'actions gratuites	5 000	/	53 515 842	160 547 526
29 juillet 2010	Augmentation de capital réservée aux salariés	12 211	669 040,69	53 528 053	160 584 159
12 novembre 2010	Levée de stock-options	10 405	519 999,98	53 538 458	160 615 374
	Exercice de 718 125 BSA	49 134	3 046 308	53 587 592	160 762 776
	Attribution d'actions gratuites	28 100	/	53 615 692	160 847 076
14 janvier 2011	Levée de stock-options	2 113	98 445,86	53 617 805	160 853 415
	Exercice de 19 104 945 BSA	1 307 168	78 894 394,78	54 924 973	164 774 919
5 mai 2011	Levée de stock-options	4 630	202 225,04	54 929 603	164 788 809

Date	Nature	Nombre d'actions émises	Montant des primes (en €)	Nombre d'actions	Montant du capital
26 juillet 2011	Levée de stock-options	5 849	251 608,75	54 935 452	164 806 356
5 août 2011	Augmentation de capital réservée aux salariés	12 987	749 739,51	54 948 439	164 845 317
22 février 2012	Levée de stock-options	356	18 444,36	54 948 795	164 846 385
24 mai 2012	Exercice de l'option de paiement du dividende en actions	2 930 739	141 261 619,80	57 879 534	173 638 602
25 juillet 2012	Levée de stock-options	17 158	887 915,21	57 896 692	173 690 076

1.12.7. ACTIONNARIAT SALARIÉ

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-102 du Code de commerce, nous portons à votre connaissance l'état de la participation des salariés au capital social de la société au dernier jour de l'exercice. Ainsi au 31 décembre 2012, 561 676 actions Foncière des Régions sont détenues par le personnel de la société et des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L. 225-180 du Code de

commerce, représentant 0,97% du capital. En application des dispositions de l'article L. 225-102, *al.* 1 du Code de commerce, la proportion du capital détenue par les salariés dont les actions font l'objet d'une gestion collective ou dont les intéressés n'ont pas une libre disposition, est de 0,15%, représentant 89 258 titres Foncière des Régions.

1.12.8. INFORMATIONS RELATIVES AU PROGRAMME DE RACHAT D' ACTIONS

Au cours de l'année 2012, Foncière des Régions a utilisé l'autorisation conférée par l'Assemblée Générale du 25 mai 2011 puis celle conférée par l'Assemblée Générale du 25 avril 2012 et mise en œuvre le même jour par décision du Conseil d'Administration, afin de reconduire et poursuivre, dans les mêmes conditions, le contrat de liquidité conclu avec Exane BNP Paribas, dans la limite de 10 M€.

Ce programme de rachat d'actions présente les caractéristiques et modalités suivantes :

- le prix maximum d'achat est de 100 € par action (hors frais d'acquisition)
- le montant maximum des fonds destinés au programme de rachat s'élève à 150 000 000 €
- les opérations d'achat, de cession, d'échange ou de transfert pourront être effectuées par tous moyens, c'est-à-dire sur le marché ou de gré à gré, y compris par acquisition ou cession de blocs ou encore par le recours à des instruments financiers, en vue des principaux objectifs suivants :
 - mise en œuvre d'un contrat de liquidité conclu avec un prestataire de services d'investissement dans les conditions et selon les modalités fixées par la réglementation et les pratiques de marché reconnues
 - attribution aux salariés et aux mandataires sociaux de la société et/ou des sociétés de son groupe
 - remise d'actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions

- conservation et remise en paiement ou en échange dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe, fusion, scission ou apport
- annulation d'actions
- utilisation dans le cadre de toute autre pratique qui viendrait à être reconnue par la loi ou l'Autorité des Marchés Financiers ou tout autre objectif permettant de bénéficier de la présomption de légitimité.

La dernière autorisation a mis fin au précédent programme de rachat d'actions, dont le bilan fait état au 25 avril 2012 de 72 978 actions auto-détenues par la société, issues du contrat de liquidité.

Les conditions de mise en œuvre du nouveau programme de rachat ont fait l'objet d'un descriptif de programme de rachat d'actions diffusé sur le site Internet de la société le 26 avril 2012.

Au 31 décembre 2011, Foncière des Régions détenait 663 638 actions propres représentant 1,21% du capital, dont 85 200 actions au titre du contrat de liquidité, 264 415 actions destinées à l'attribution d'actions gratuites et 314 023 actions destinées à la croissance externe.

Au cours de l'exercice 2012, la société a procédé :

- à l'acquisition de 345 473 de ses propres actions au titre du contrat de liquidité, au prix moyen de 55,74 € par action

- à la vente de 374 155 actions au titre du contrat de liquidité, au prix moyen de 53,27 € par action
- au transfert de 54 169 actions au profit des salariés du groupe Foncière des Régions.

Au 31 décembre 2012, Foncière des Régions détient 580 787 actions propres représentant 1% du capital, dont :

- 56 518 actions au titre du contrat de liquidité
- 210 246 actions destinées à l'attribution d'actions gratuites et
- 314 023 actions destinées à la croissance externe.

Ces 580 787 actions sont valorisées au 31 décembre 2012 à 36 763 817,10 €, soit 63,30 € par action, pour une valeur nominale de 3 € par action.

La société n'a pas utilisé de produits dérivés dans le cadre de ces programmes de rachat d'actions durant l'exercice 2012.

Au titre de l'exercice 2012, les frais de négociation se sont élevés à 14 110,03 € HT.

L'autorisation ayant été consentie par l'Assemblée Générale du 25 avril 2012 pour une durée de dix-huit mois, un nouveau programme de rachat d'actions sera soumis à l'Assemblée Générale du 24 avril 2013.

1.12.9. OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D' ACTIONS ET ACTIONS GRATUITES

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

1.12.9.1. Options de souscription ou d'achat d'actions

Depuis 2008, la société n'a pas mis en place de plan d'options de souscription ou d'achat d'actions.

Toutes les options consenties au titre des plans antérieurs à 2008 sont des options de souscription d'actions, qui peuvent être exercées dans une période de deux à sept ans suivant leur attribution.

En application des plans d'options de souscription d'actions antérieurement mis en place au sein de la société et en vigueur sur la période, 17 158 options de souscription ont été exercées en 2012 par les salariés du groupe Foncière des Régions ayant donné lieu à la création de 17 158 actions, réparties comme suit :

- 16 635 options de souscription d'actions exercées au prix d'émission réajusté le 25 mai 2011 à 54,81 €/action dans le cadre du plan du 25 mai 2005
- 523 options de souscription d'actions exercées au prix d'émission réajusté le 3 mai 2012 à 52,82 €/action dans le cadre du plan du 25 mai 2005.

Aucune levée d'options de souscription n'a été effectuée par les mandataires sociaux de la société durant l'exercice 2012.

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

	Plan N° 4	Plan N° 5	Plan N° 6
	Année 2005	Année 2006	Année 2007
Date du Directoire	12 avril 2005	27 avril 2006	4 mai 2007
Prix d'exercice d'origine	66,32 €	94,95 €	97,96 €
Prix d'exercice réajusté	N/A	N/A	N/A
Prix d'exercice réajusté (06/2007)	62,81 €	89,93 €	N/A
Prix d'exercice réajusté au 31/12/2009	62,45 €	89,42 €	97,40 €
Prix réajusté (06/2010)	56,48 €	80,87 €	88,08 €
Prix réajusté (06/2011)	54,81 €	78,48 €	85,48 €
Prix réajusté (05/2012)	52,82 €	75,62 €	82,37 €

	Plan N° 4	Plan N° 5	Plan N° 6
	Année 2005	Année 2006	Année 2007
NOMBRE TOTAL D'OPTIONS POUVANT ÊTRE SOUSCRITES			
Nombre d'options allouées	126 358	120 404	205 809
Dont nombre total d'actions attribuées aux mandataires sociaux			
• C. Kullmann	5 285	5 652	5 353
• O. Estève	3 168	3 770	3 569
• A. Mazzocco	0	0	0
NOMBRE D'OPTIONS SOUSCRITES PAR LES MANDATAIRES SOCIAUX			
• C. Kullmann	0	0	0
• O. Estève	1 623	0	0
• A. Mazzocco	-	-	-
Point de départ d'exercice des options	26 mai 2007	6 juillet 2008	12 octobre 2009
Date d'expiration des options	26 mai 2012	6 juillet 2013	12 octobre 2014
NOMBRE D'OPTIONS SOUSCRITES DONT LES MANDATAIRES SOCIAUX			
Solde des options au 31/12/2011	53 995	121 966	207 318
Nombre d'options souscrites du 01/01 au 11/05/2012	16 635	0	0
Nombre d'options annulées du 01/01 au 11/05/2012	1 321	2 422	2 294
Solde des options avant ajustement au 11/05/2012	36 039	119 544	205 024
Solde des options après ajustement au 12/05/2012	37 462	124 150	212 926
Nombre d'options souscrites du 12/05 au 31/12/2012	523	0	0
Nombre d'options annulées du 12/05 au 31/12/2012	36 939	3 618	6 996
Nombre d'options restantes au 31/12/2012	0	120 532	205 930
Selon les données BNP			
Options de souscription ou d'achat d'actions consenties aux 10 premiers salariés non mandataires sociaux attributaires et options levées par ces derniers	Plan N° 4	Plan N° 5	Plan N° 6
	Année 2005	Année 2006	Année 2007
Options consenties aux 10 premiers attributaires sur la base des présents au 31/12/2012	16 681	17 594	19 040
Options levées par les 10 premiers attributaires sur la base des présents au 31/12/2012	11 494	0	0

1.12.9.3. Actions gratuites

En vertu de la délégation de compétence conférée par la treizième résolution de l'Assemblée Générale du 6 mai 2011, et sur proposition du Comité des Rémunérations et des Nominations, le Conseil d'Administration a procédé :

- le 22 février 2012 à l'attribution gratuite d'un nombre total de 24 607 actions de la société, d'une valeur (estimée par un actuaire indépendant) de 35,96 € chacune pour les attributaires français et 30,92 € chacune pour les attributaires italiens et allemands
- le 8 novembre 2012 à l'attribution gratuite d'un nombre total de 38 715 actions de la société, d'une valeur unitaire de 41,83 € chacune pour les attributaires français et de 36,16 € chacune pour les attributaires allemands et italiens au profit de 298 salariés du groupe Foncière des Régions, réparties comme suit :

Catégorie	Nombre d'actions gratuites attribuées
Cadres	37 485
Agents de maîtrise	945
Employés	285

Conformément à l'article L. 225-197-1 du Code de commerce et aux conditions arrêtées dans les plans d'actions gratuites de février et novembre 2012, les actions gratuites attribuées par le Conseil d'Administration seront définitivement acquises à l'expiration d'un délai de 3 ans en France et de quatre ans en Allemagne et en Italie suivant leur date d'attribution. À l'issue de cette période d'acquisition, les bénéficiaires deviendront propriétaires des actions qui leur auront été attribuées gratuitement et disposeront de tous les droits de l'actionnaire. À l'exception des attributaires Allemands et Italiens qui ne seront soumis à aucune période d'obligation de conservation, les attributaires Français ne pourront toutefois pas céder les actions gratuites qui leur auront été définitivement attribuées pendant une période de deux ans à compter de leur attribution définitive.

La politique d'attribution des actions gratuites en 2012 à l'égard des dirigeants mandataires sociaux est présentée dans le paragraphe 1.14.1 du rapport de gestion.

Les critères d'attribution d'actions gratuites au profit des membres du personnel du groupe Foncière des Régions sont principalement liés à la performance et au potentiel, dans un objectif de fidélisation et d'association à la performance boursière de l'entreprise.

Au titre des plans d'attribution gratuite d'actions mis en œuvre par le Directoire les 21 novembre 2008 et 20 novembre 2009 sur délégation de compétence consentie par l'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire du 16 mai 2008, le Conseil d'Administration du 8 novembre 2012, sur avis du Comité des Rémunérations et des Nominations réuni le même jour :

- s'agissant de la livraison des actions gratuites attribuées en 2008 pour les salariés allemands et italiens :
 - a constaté l'échéance de la période d'acquisition le 21 novembre 2012, arrêté le nombre d'actions gratuites à livrer et, compte tenu des départs d'attributaires entre la décision d'attribution et le 8 novembre 2012, fixé à 15 311 le nombre d'actions gratuites à livrer le 21 novembre 2012 au bénéfice des attributaires allemands et italiens (pas de nouveaux départs entre 8 novembre 2012 et le 21 novembre 2012)
- s'agissant de la livraison des actions gratuites attribuées en 2009 pour les salariés français :
 - a constaté l'échéance de la période d'acquisition le 20 novembre 2012, arrêté le nombre d'actions gratuites à livrer et, compte tenu des départs d'attributaires entre la décision d'attribution le 8 novembre 2012, fixé à 22 558 le nombre d'actions gratuites à livrer le 20 novembre 2012 au bénéfice des attributaires français (pas de nouveaux départs entre le 8 novembre 2012 et le 20 novembre 2012).

Le Conseil d'Administration a par ailleurs décidé d'utiliser, à concurrence de 37 869 actions, les actions autodétenues acquises en 2011 par la société dans le cadre de son programme de rachat d'actions, en vue de les attribuer définitivement aux bénéficiaires mentionnés ci-dessus.

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

Conformément aux dispositions des articles L. 225-181, L. 228-99, R. 225-137, R. 225-140 et R. 228-91 du Code de commerce et des stipulations des différents plans d'options de souscription en vigueur, le Directeur Général de Foncière des Régions, sur délégation du Conseil d'Administration, a décidé en date du 3 mai 2012, compte tenu de la distribution au titre de l'exercice 2011 d'un dividende de 4,20 €/action prélevé pour partie sur les postes « Prime de fusion », « Autres réserves écart de réévaluation » et « Primes d'apport », et afin de préserver les droits des titulaires d'options de souscription d'actions existantes, de procéder aux ajustements de la parité de souscription, du prix de souscription et du nombre d'options de souscription d'actions correspondant.

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

Ajustement des options de souscription d'actions

Options concernées N° de plan d'origine	Année	Date d'expiration	Nombre d'options pouvant être exercées avant décision d'ajustement du 3/05/2012	Nombre d'options pouvant être exercées après décision d'ajustement du 3/05/2012	Prix d'émission avant distribution de dividendes (avant décision d'ajustement du 3/05/2012)	Prix de souscription après distribution de dividendes (après décision d'ajustement du 3/05/2012)	Nombre d'options pouvant être exercées au 31/12/2012
Plan n° 4	2005	25/05/2012	36 066	37 462	54,81 €	52,82 €	-
Plan n° 5	2006	05/07/2013	119 999	124 150	78,48 €	75,62 €	120 532
Plan n° 6	2007	11/10/2014	205 024	212 926	85,48 €	82,37 €	205 930

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

1.12.10.1. Opérations sur le titre Foncière des Régions réalisées par les membres de la Direction Générale au cours de l'exercice 2012

Membres de la Direction Générale	Achat d'actions	Valeur moyenne	Vente d'actions	Valeur moyenne	Nombre de titres détenus au 31/12/2012 (à la connaissance de la société)
M. Christophe Kullmann	2 496 (paiement du dividende en actions)	51,20 €	/	/	9 008*
M. Olivier Estève	1 397	50,72 €**	/	/	16 483
M. Aldo Mazzocco	/	/	/	/	6 500

* Actions détenues en pleine propriété, auxquelles se rajoutent 24 000 actions en usufruit, suite à donation de la nue propriété.

** Dont 1 214 actions issues du paiement du dividende en actions.

1.12.10.2. Opérations sur le titre Foncière des Régions réalisées par les membres du Conseil d'Administration au cours de l'exercice 2012

Membres du Conseil d'Administration	Achat d'actions	Valeur moyenne	Vente d'actions	Valeur moyenne	Nombre de titres détenus au 31/12/2012 (à la connaissance de la société)
M. Jean Laurent	250	54,77 €	/	/	400
M. Leonardo Del Vecchio	/	/	/	/	1
Aterno	539 355 (paiement du dividende en actions)	51,20 €	/	/	7 114 356
DFR Investment	763 765 (paiement du dividende en actions)	51,20 €	/	/	10 074 433
M. Romolo Bardin	800	56,82 €	/	/	1 200
ACM Vie	263 396 (paiement du dividende en actions)	51,20 €	/	/	3 474 342
Mme Catherine Allonas Barthe	/	/	/	/	0
M. Jean-Luc Biamonti	16 (paiement du dividende en actions)	51,20 €	/	/	216
GMF Vie	199 583 (dont 193 986 actions issues du paiement du dividende en actions et 5 597 actions issues du transfert de portefeuille de la société La Cité Européenne)	51,04 €	/	/	2 564 373
M. Lionel Calvez	/	/	/	/	0
M. Bertrand de Feydeau	/	/	/	/	62
M. Sergio Erede	/	/	/	/	1
Predica	328 133 (paiement du dividende en actions)	51,20 €	/	/	4 328 251
Personnes liées à Predica	354 875	58,05 €	32 235	57,48	339 970
M. Jérôme Grivet	/	/	/	/	0
M. Pierre Vaquier	9 (paiement du dividende en actions)	51,20 €	/	/	122
Mme Micaela Le Divelec Lemmi	90	59,26 €	/	/	90

1.12.11. TABLEAU DES DÉLÉGATIONS EN COURS DE VALIDITÉ

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-100 *al.* 7 du Code de commerce, nous vous présentons la synthèse des délégations en cours de validité accordées par les Assemblées Générales des actionnaires en date des 6 mai 2011 et 25 avril 2012 dans le domaine des augmentations de capital.

Date d'Assemblée Générale	Description de la délégation conférée	Validité de la délégation	Utilisation de la délégation
6 mai 2011 Treizième résolution	Autorisation à l'effet de procéder à des attributions gratuites d'actions existantes ou à émettre au profit des salariés et/ou des mandataires sociaux de la société et des sociétés qui lui sont liées. Plafond fixé à 0,5% du capital social au jour de la décision de leur attribution par le Conseil d'Administration.	38 mois Expiration le 7/07/2014	139 096
25 avril 2012 Onzième résolution	Délégation de compétence à l'effet d'augmenter le capital social par incorporation de réserves, bénéfices ou primes. Plafond du montant nominal maximal des augmentations de capital fixé à 20 000 000 €.	26 mois Expiration le 26/06/2014	Néant
25 avril 2012 Treizième résolution	Délégation de compétence à l'effet d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires. Plafond du montant nominal maximal des augmentations de capital fixé à 50 000 000 €. Plafond nominal d'émission des valeurs mobilières fixé à 750 000 000 €.	26 mois Expiration le 26/06/2014	Néant
25 avril 2012 Quatorzième résolution	Délégation de compétence à l'effet d'émettre, par voie d'offres au public, des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires. Plafond nominal d'émission des titres de créances fixé à 750 000 000 €. Plafond du montant nominal maximal des augmentations de capital fixé à 25 000 000 €.	26 mois Expiration le 26/06/2014	Néant
25 avril 2012 Quinzième résolution	Délégation de compétence à l'effet de procéder à des augmentations de capital réservées aux salariés de la société et aux sociétés du groupe Foncière des Régions adhérant à un Plan d'Épargne Groupe. Plafond du montant nominal maximal des augmentations de capital fixé à 500 000 €.	26 mois Expiration le 26/06/2014	48 900 €

1.13. Bourse – Dividende

1.13.1. MARCHÉS DES TITRES

L'action Foncière des Régions est cotée sur le compartiment A du marché réglementé de NYSE Euronext à Paris (FR0000064578 – FDR) et admise au SRD. Le titre Foncière des Régions rentre dans la composition des indices MSCI, SBF 120, Euronext IEIF « SIIC France », CAC Mid100 ainsi que dans les indices de référence des foncières européennes : EPRA et GPR 250.

Les Obligations à option de Remboursement en Numéraire et/ou en Actions Nouvelles et/ou Existantes (ORNANE) émises en mai 2011 au taux d'intérêt annuel de 3,34%, pour un montant de 550 M€ et remboursables le 1^{er} janvier 2017,

sont admises sur le marché réglementé de NYSE Euronext à Paris sous le code ISIN FR 0011050111.

Foncière des Régions a émis début octobre 2012, auprès d'investisseurs obligataires français et européens, une obligation de 500 M€. Cette obligation, à échéance janvier 2018, offre un coupon fixe de 3,875% et est cotée sur NYSE Euronext à Paris sous le code ISIN FR0011345545. Cette émission fait suite à l'obtention le 28 septembre 2012 de la notation BBB- perspective stable de la part de l'agence de notation Standard & Poor's. Elle permet de poursuivre la stratégie de diversification des sources de financements et d'allongement de la maturité de la dette.

1.13.2. COURS DE BOURSE AU 31 DÉCEMBRE 2012

Le dernier cours coté de l'exercice de l'action Foncière des Régions s'établit à 63,30 €, portant la capitalisation boursière à 3,7 Md€ à la clôture de l'exercice 2012.

Évolution du cours de bourse de l'action Foncière des Régions au cours de l'exercice



1.13.3. TRANSACTIONS AU COURS DES DIX-HUIT DERNIERS MOIS

(€)	Nombre de titres échangés	Cours extrême	
		Cours le plus haut	Cours le plus bas
2011			
Juillet	1 695 280	73,78	67,86
Août	2 413 075	67,93	55,77
Septembre	3 210 070	58,20	47,47
Octobre	1 797 096	54,40	50,29
Novembre	2 175 825	51,69	41,37
Décembre	1 567 977	49,61	43,77
2012			
Janvier	1 809 993	51,60	43,81
Février	2 433 318	56,10	51,74
Mars	2 318 875	62,30	52,31
Avril	2 254 401	59,66	55,31
Mai	2 438 027	58,19	51,20
Juin	1 968 722	56,64	50,66
Juillet	1 656 691	59,16	55,58
Août	1 070 686	58,95	55,50
Septembre	1 535 136	61,00	55,60
Octobre	1 659 259	62,02	58,40
Novembre	1 029 051	64,54	58,85
Décembre	853 801	64,15	62,91
2013			
Janvier	997 959	64,44	62,21

1.13.4. INFORMATIONS SUR LES ÉLÉMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-100-3 du Code de commerce, nous portons à votre connaissance les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique.

1.13.4.1. Restrictions statutaires et légales à l'exercice des droits de vote

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

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

L'article L. 233-14 *al.* 1 du Code de commerce dispose que l'actionnaire qui n'aurait pas procédé régulièrement à la déclaration prévue aux I et II (franchissement de seuils légaux) de l'article L. 233-7 ou au VII (déclaration d'intention) de cet article est privé des droits de vote attachés aux actions excédant la fraction qui n'a pas été régulièrement déclarée pour toute assemblée d'actionnaires qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la notification. Dans les mêmes conditions, les droits de vote attachés à ces actions et qui n'ont pas été régulièrement déclarés ne peuvent être exercés ou délégués par l'actionnaire défaillant.

L'article 8.2 des statuts de la société prévoit pour les personnes morales détenant directement ou indirectement plus de 10% du capital social et dont les titres ne seraient pas inscrits au nominatif au plus tard le troisième jour ouvré précédant la date de toute Assemblée Générale des actionnaires de la société, un plafonnement des droits de vote au dixième du nombre d'actions détenues. La régularisation pourra intervenir par inscription de l'intégralité des actions détenues directement ou indirectement, sous la forme nominative, au plus tard le troisième jour ouvré précédent cette Assemblée Générale.

1.13.4.2. Structure du capital de la société

Cette information figure en page 76 du présent rapport de gestion.

1.13.4.3. Titres comportant des droits de contrôle spéciaux

Néant.

1.13.4.4. Accord entre actionnaires dont la société a connaissance et qui peuvent entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice des droits de vote

Néant.

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

Ces informations figurent pages 334 et 335 de la partie 4 et en page 361 de la partie 5 du document de référence. Les délégations accordées par l'Assemblée Générale au Conseil d'Administration dans le domaine des augmentations de capital sont mentionnées en page 86 du présent rapport de gestion.

1.13.4.6. Règles applicables à la nomination et au remplacement des membres du Conseil d'Administration ainsi qu'à la modification des statuts de la société

Les statuts de la société dans ces domaines ne dérogent pas aux principes généralement admis en matière de société anonyme.

1.13.4.7. Accords prévoyant des indemnités pour les membres de la Direction Générale en cas de cessation de leurs fonctions de Directeur Général et de Directeur Général Délégué à la suite d'un départ contraint lié à un changement de stratégie ou de contrôle au sens des dispositions de II et III de l'article L. 223-16 du Code de commerce

Ces informations figurent en pages 95 et 96 du présent rapport de gestion.

1.13.5. 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% ⁽¹⁾	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 €	/
	Courant	5,10 €	1,99 €	3,11 €
2009	Exceptionnel	1,80 €	/	1,80 €
2010	Courant	4,20 €	2,05 €	2,15 €
2011	Courant	4,20 €	0,05 €	4,15 €

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

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

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

1.13.6. AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE

Il sera proposé à l'Assemblée Générale des actionnaires du 24 avril 2013, sur proposition du Conseil d'Administration :

- (i) d'affecter le résultat de l'exercice qui s'élève à 142 109 966,12 €, de la manière suivante :
- 884 369,10 € à la dotation de la réserve légale, pour porter le montant de la réserve légale à 10% du capital social, soit 17 369 007,60 €
 - 141 225 597,02 € à la distribution d'un dividende
- (ii) de procéder également à la distribution d'une somme de 101 940 509,38 € prélevée :
- sur le compte « Report à Nouveau » qui sera ainsi ramené de 2 737 207,20 € à 0 €
 - sur le compte « Autres réserves sur écarts de réévaluation » qui sera ainsi ramené de 9 999 573,22 € à 0 €
 - sur le compte « Primes d'apport » qui sera ainsi ramené de 219 512 104,70 € à 130 308 375,74 €.

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

Le dividende sera mis en paiement le 3 mai 2013.

Sur la base du nombre total d'actions existantes au 31 décembre 2012, soit 57 896 692 actions, il sera ainsi attribué un dividende total de 243 166 106,40 €. La partie de ce dividende prélevée sur les bénéfices exonérés d'impôt sur les sociétés et attribuée à des personnes physiques imposables à l'impôt sur le revenu en France n'ouvre pas droit à l'abattement de 40%, conformément à l'article 158-3° du Code général des impôts. Cet abattement reste applicable, le cas échéant, dans les autres cas (article 158-3-2° du Code général des impôts).

Le solde du dividende prélevé à hauteur de 89 203 728,90 € sur le compte « Primes d'apport » est considéré comme un remboursement d'apport au sens des dispositions de l'article 112.1 du Code général des impôts.

Le dividende exonéré d'impôt sur les sociétés en application de l'article 208 C du Code général des impôts s'élève à 153 962 377 €.

1.14. Mandataires sociaux

1.14.1. RÉMUNÉRATION DES DIRIGEANTS MANDATAIRES SOCIAUX

1.14.1.1. Politique de rémunération des dirigeants mandataires sociaux en 2012

La politique de rémunération du Directeur Général et du Directeur Général Délégué France est déterminée par le Conseil d'Administration, sur la base des travaux et propositions du Comité des Rémunérations et des Nominations. Le Conseil s'attache à suivre les principes énoncés par le Code de gouvernement d'entreprise Afep-Medef relatives à la rémunération des dirigeants mandataires sociaux des sociétés cotées.

Il s'attache en particulier à suivre les orientations suivantes :

- la rémunération est appréhendée de façon exhaustive au travers de l'ensemble de ses composantes : partie fixe, partie variable, attribution d'actions de performances, et le cas échéant, les jetons de présence.
- le Comité et le Conseil s'appuient sur des *benchmarks* et études générales et sectorielles.
- 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
 - un lien fort entre rémunération et performances opérationnelles
 - une partie variable fondée sur des critères de performance objectifs et quantifiables, allant tous dans le sens des intérêts de l'entreprise, de ses salariés et de ses actionnaires, comprenant à la fois une incitation à la sur-performance et un système de « coupe-circuit » en cas de dégradation des indicateurs clés de la société
 - un alignement financier sur les intérêts des actionnaires long terme.

1.14.1.1.1. Partie fixe

Le Comité des Rémunérations et des Nominations, et le Conseil s'appuient sur des *benchmarks* réalisés sur les dirigeants des entreprises du SBF120 et ceux des entreprises d'une capitalisation boursière équivalente à celle de Foncière des Régions, complétés par des études sectorielles.

Le salaire fixe du Directeur général a été revalorisé en 2011, au moment de sa prise de fonction. Il est demeuré inchangé en 2012 et restera stable en 2013, en application des recommandations du code Afep-Medef. Le salaire fixe d'Olivier Estève a été porté en trois ans à un niveau reflétant ses responsabilités, dans le cadre de la gouvernance mise en place en 2011.

1.14.1.1.2. Partie variable

S'agissant de la partie variable de la rémunération (bonus), le Comité des Rémunérations et des Nominations a souhaité que les dirigeants soient évalués et rétribués sur la base d'objectifs clairs, précis, chiffrables et opérationnels. Ces objectifs sont arrêtés chaque année, en février, par le Conseil d'Administration, sur la base des propositions du Comité des Rémunérations et des Nominations. Ils sont déterminés en fonction du plan stratégique, du budget approuvé par le Conseil pour l'année en cours et des enjeux du moment de la société.

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

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

Enfin, le Comité des Rémunérations et des Nominations a aussi souhaité mettre en place un « coupe-circuit » prévoyant de ne verser aucun bonus dans l'hypothèse d'une dégradation significative des performances de la société au cours de l'exercice. Pour l'exercice 2012, le dépassement d'un seuil de ratio *Loan To Value* (LTV) aurait entraîné le non-versement des bonus.

Sur 2012, les critères d'attribution de la partie variable de la rémunération de Christophe Kullmann étaient les suivants :

- 15% liés à un objectif de Résultat Net Récurrent par action
- 15% liés à un objectif d'Actif Net Réévalué par action
- 30% reposant sur des objectifs liés à la mise en place de refinancements, à la baisse du ratio d'endettement, à l'évolution de la maturité de la dette et à la diversification des sources de financement
- 40% corrélés à la mise en œuvre de la stratégie décidée par le Conseil, au management et l'animation des équipes, à des objectifs liés à la politique de Responsabilité Sociale d'entreprise (RSE), et au développement de nouveaux partenariats.

Le 20 février 2013, le Comité des Rémunérations et des Nominations a examiné ces critères, a constaté que l'objectif de RNR avait été dépassé, que celui lié à l'ANR n'avait pas été atteint en totalité, que les objectifs liés au traitement de la dette, à la diversification des sources de financement, à la mise en œuvre de la stratégie et au management avaient été dépassés. En conséquence, le Comité a proposé au Conseil, qui l'a approuvé, que le bonus soit versé à hauteur de 130% de la cible, l'*upside* étant versé en actions de la société qui seront définitivement attribuées en 2016.

Le bonus 2012 d'Olivier Estève a été calculé sur la base des deux mêmes objectifs de Résultat Net Récurrent par action et d'Actif Net Réévalué par action, chacun comptant pour 15%. 50% du bonus reposait sur des critères opérationnels précis et quantifiés : taux d'occupation, bon déroulement des projets de développement immobilier, amélioration des performances énergétiques et environnementales du patrimoine, travail d'asset management, plan de cessions, acquisitions, sécurisation d'opérations nouvelles. Enfin, 20% du bonus reposait sur des critères de management (organisation et animation des équipes).

Le 20 février 2013, le Comité des Rémunérations et des Nominations a examiné l'atteinte de chacun de ces objectifs en quantifiant précisément le niveau de réalisation. Il a aussi procédé à une évaluation qualitative des résultats en termes de management, d'animation d'équipe et de projets transverses. Le résultat de cet examen a amené le Conseil à décider le versement d'un bonus dépassant de 23% la cible.

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

Les tableaux ci-dessous récapitulent, pour chaque mandataire social, les rémunérations fixes et variables ainsi versées au titre de 2012 aux mandataires sociaux, en indiquant une comparaison avec l'exercice 2011.

TABLEAU 2

Nom et fonction du dirigeant mandataire social	Année fiscale 2011		Année fiscale 2012	
	Montants dûs au titre de l'année 2011	Montants versés en 2011	Montants dûs au titre de l'année 2012	Montants versés en 2012
Christophe Kullmann, Directeur Général				
Rémunération fixe	526 064	526 064	540 001	540 001
Rémunération variable ⁽¹⁾	540 000	350 000	540 000	540 000
Rémunération exceptionnelle	10 000	10 000	10 000	10 000
Jetons de présence	74 939	74 939	74 100	74 100
Avantages en nature (véhicule de fonction et assurance chômage type GSC)	22 824	22 824	29 582	29 582
TOTAL	1 173 827	983 827	1 193 683	1 193 683

⁽¹⁾ Le variable dû au titre de 2012 est de 700 K€, constitué de 540 K€ versés en cash sur 2013 et indiqués dans ce tableau 2 et de 3 668 actions gratuites attribuées en 2013.

TABLEAU 2

Nom et fonction du dirigeant mandataire social	Année fiscale 2011		Année fiscale 2012	
	Montants dûs au titre de l'année 2011	Montants versés en 2011	Montants dûs au titre de l'année 2012	Montants versés en 2012
Olivier Estève, Directeur Général Délégué				
Rémunération fixe	300 104	300 104	321 250	321 250
Rémunération variable ⁽¹⁾	225 000	120 000	244 000	225 000
Rémunération exceptionnelle ⁽²⁾	9 500	9 500	9 500	9 500
Jetons de présence	71 655	71 655	73 900	73 900
Avantages en nature (véhicule de fonction et assurance chômage type GSC)	6 074	6 074	11 228	11 228
TOTAL	612 333	507 333	659 878	640 878

⁽¹⁾ Le variable dû au titre de 2011 est de 249 K€, dont 225 K€ versés en cash sur 2012 et indiqués dans ce tableau 2 et de 675 actions gratuites attribuées en 2012, indiquées dans le tableau 1. Celui au titre de 2012 est de 300 K€, constitué de 244 K€ versés en cash sur 2013 et de 1 283 actions gratuites attribuées en 2013.

⁽²⁾ Intéressement et abondement.

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

TABLEAU 2

Nom et fonction du dirigeant mandataire social Aldo Mazzocco, Administrateur délégué de Beni Stabili Directeur Général Délégué de Foncière des Régions Rémunération versée par Beni Stabili	Année fiscale 2011		Année fiscale 2012	
	Montants dûs au titre de l'année 2011	Montants versés en 2011	Montants dûs au titre de l'année 2012	Montants versés en 2012
Rémunération fixe	486 121	486 121	486 121	486 121
Rémunération variable	270 000	270 000	270 000	270 000
Rémunération exceptionnelle	0	100 000	0	0
Jetons de présence	56 000	56 000	93 857	93 857
Avantages en nature (véhicule de fonction et logement)	70 620	70 620	49 964	49 964
TOTAL	882 741	982 741	899 942	899 942

1.14.1.1.3. Intéressement Long Terme

S'agissant de la composante Intéressement Long Terme (ILT) de la rémunération, le Comité des Rémunérations et des Nominations a proposé le 22 février 2012 au Conseil d'Administration, qui l'a approuvé, l'octroi d'actions de performance au profit des mandataires sociaux de Foncière des Régions, dans les conditions d'attribution suivantes :

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

Le nombre d'actions de performance attribuées aux mandataires sociaux représente 31% de l'ensemble des actions attribuées aux salariés et mandataires sociaux du groupe en 2012.

Les principes retenus pour l'attribution aux mandataires sociaux des actions de performance en 2012 au titre de 2011 ont été les suivants :

- l'attribution d'actions, troisième composante de la rémunération, constitue un intéressement long terme, en complément du salaire fixe et de la part variable
- pour les dirigeants mandataires sociaux, l'ILT au titre de l'année N est attribué en février de l'année N + 1
- ce décalage, proposé par le Comité des Rémunérations et des Nominations, permet de conditionner l'attribution des actions à l'obtention de bons résultats opérationnels et

l'atteinte d'objectifs opérationnels individuels, en constatant les performances au vu notamment de l'arrêté des comptes de l'exercice N

- le Comité des Rémunérations et des Nominations a figé cette période d'attribution annuelle des actions aux dirigeants, afin d'éloigner tout effet d'aubaine lié à la volatilité éventuelle du cours de l'action
- le nombre d'actions attribuées n'est pas calculé ni ajusté en fonction du cours de bourse au moment de l'attribution, afin que les attributaires ne bénéficient pas de l'effet d'un éventuel mouvement baissier
- cet intéressement long terme vise, pour les attributaires de ces actions, les objectifs suivants :
 - fidéliser : les actions ne sont définitivement attribuées qu'au terme de la période d'acquisition à condition d'être toujours présent dans la société
 - motiver et impliquer : la valorisation des actions repose à long terme sur les performances de la société dans son secteur d'activité, qui se reflète dans son cours de bourse
 - aligner les intérêts des dirigeants avec ceux des actionnaires
- le nombre d'actions attribuées diffère en fonction de chaque dirigeant. Il est arrêté sur la base de *benchmarks* réalisés par la société. Une partie de l'attribution peut être liée au versement sous forme d'actions de l'*upside* éventuel de la partie variable de la rémunération.

En sus de l'ensemble de ces règles, le Comité des Rémunérations et des Nominations a proposé au Conseil d'Administration, qui l'a accepté, de conditionner l'attribution définitive des actions à des critères de performance.

Ces critères sont les suivants :

1/3	Condition de présence
1/3	Condition de présence et de performance par rapport au marché : Performance boursière globale de Foncière des Régions par rapport à l'indice EPRA, définie par l'évolution sur la période de référence du cours de l'action en prenant en compte tous dividendes ou acomptes sur dividendes bruts réinvestis à la date de distribution ou autres distributions réinvesties à la date de distribution.
1/3	Condition de présence et de performance interne non liée au marché : Le nombre d'actions de performance est pondéré par un coefficient correspondant à la moyenne des taux de réalisation des objectifs des bonus entre l'année d'attribution et l'année précédant la constatation de la réalisation de la condition de performance.

L'ILT 2012 attribué en février 2013 s'est opéré en application de l'ensemble de ces principes.

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

Par ailleurs, à titre d'information, il est précisé que le nombre des actions de performance attribuées à chaque dirigeant mandataire social, rapporté en pourcentage du capital, s'établit ainsi pour 2012 :

- Christophe Kullmann : 0,015%
- Olivier Estève : 0,009%
- Aldo Mazzocco : 0,009%

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

TABLEAU 1

Nom et fonction du dirigeant mandataire social Christophe Kullmann, Directeur Général	Exercice 2011	Exercice 2012
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	1 173 827	1 193 683
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)	Néant	Néant
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6) ⁽¹⁾	454 215	320 044
TOTAL	1 628 042	1 513 727

⁽¹⁾ Attribution au titre de l'exercice N décalée en N + 1.

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

TABLEAU 1

Nom et fonction du dirigeant mandataire social Olivier Estève, Directeur Général Délégué	Exercice 2011	Exercice 2012
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	612 333	659 878
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)	Néant	Néant
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6) ⁽¹⁾	209 294	204 073
TOTAL	821 627	863 951

⁽¹⁾ Attribution au titre de l'exercice N décalée en N + 1.

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

TABLEAU 1

Nom et fonction du dirigeant mandataire social Aldo Mazzocco, Administrateur délégué de Beni Stabili Directeur Général Délégué de Foncière des Régions	Exercice 2011	Exercice 2012
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	882 741	899 942
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)	Néant	Néant
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6) ⁽¹⁾	245 850	154 600
TOTAL	1 128 591	1 054 542

⁽¹⁾ Attribution au titre de l'exercice N décalée en N + 1.

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

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

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

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

Le code Afep-Medef préconise que le Conseil définisse une obligation de conservation pour les mandataires sociaux des actions attribuées gratuitement ou issues des levées de stock-options suffisamment contraignante pour permettre une réelle prise en compte des performances de la société à long terme. Le Conseil d'Administration de Foncière des Régions a fixé une obligation de détention de 10% des options de souscription et 50% des actions gratuites pendant toute la durée du mandat,

jusqu'à ce que les mandataires sociaux détiennent en actions l'équivalent de deux ans de rémunération fixe. Au-delà de ce seuil, les mandataires sociaux retrouvent la liberté de céder des actions.

Le Code Afep-Medef recommande de conditionner l'attribution définitive des actions de performance aux dirigeants mandataires sociaux à l'achat par ces derniers d'une quantité définie d'actions lors de la disponibilité des actions attribuées. Cette recommandation n'est pas appliquée par Foncière des Régions. Le Conseil a en effet imposé aux dirigeants mandataires sociaux de conserver jusqu'à leur cessation de fonctions au moins 50% des actions pouvant être acquises en vertu des attributions d'actions de performance. Compte tenu du niveau élevé de cette obligation, le Conseil a considéré qu'il n'était pas utile de leur imposer d'acheter une quantité d'actions de la société lors de la disponibilité des actions attribuées, l'engagement de conservation constituant un mécanisme d'effet équivalent.

Les tableaux ci-dessous détaillent les opérations effectuées par les mandataires sociaux durant l'exercice, liées aux options de souscriptions et aux actions gratuites.

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

TABLEAU 4

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

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

TABLEAU 5

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

Actions de performance attribuées à chaque dirigeant mandataire social

TABLEAU 6

Actions de performance attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social par l'émetteur et par toute société du groupe (liste nominative)	Date du plan	Nombre d'actions attribuées durant l'exercice	Valorisation des actions selon la méthode retenue pour les comptes consolidés*	Date d'acquisition	Date de disponibilité
Christophe Kullmann	22/02/2012	8 900	35,96 €	22/02/2015	22/02/2017
Olivier Estève	22/02/2012	5 675	35,96 €	22/02/2015	22/02/2017
Aldo Mazzocco	22/02/2012	5 000	30,92 €	22/02/2016	22/02/2016

* Valeur actuarielle de l'action, nette de la non perception des dividendes pendant la période d'acquisition et du turnover – Rapport Altia

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

TABLEAU 7

Actions de performance devenues disponibles pour les dirigeants mandataires sociaux (liste nominative)	Date du plan	Nombre d'actions devenues disponibles durant l'exercice	Conditions d'acquisition			Année d'attribution	
Christophe Kullmann	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant
Olivier Estève	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant
Aldo Mazzocco	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant

1.14.1.1.5. Cumul entre contrat de travail et mandat social

En application de la recommandation de l'Afep-Medef afférente aux « recommandations sur la rémunération des dirigeants mandataires sociaux de sociétés dont les titres sont admis aux négociations sur un marché réglementé », qui dispose que : « lorsqu'un dirigeant devient mandataire social de l'entreprise, [il est recommandé] de mettre fin au contrat de travail qui le lie à la société, soit par rupture conventionnelle, soit par démission. », le contrat de travail de Christophe Kullmann a été rompu, d'un commun accord entre Foncière des Régions et lui-même, le 26 novembre 2008, sans versement d'indemnités.

Christophe Kullmann bénéficie depuis cette date d'une assurance perte de mandat type GSC.

Il bénéficie par ailleurs d'une assurance complémentaire mutuelle groupe couvrant les dépenses de santé. Il ne bénéficie pas de l'accord d'intéressement groupe.

De la même façon, il a été mis fin au contrat de travail d'Olivier Estève, Directeur Général Délégué, le 1^{er} novembre 2012, sans versement d'indemnités. Il bénéficie aussi, depuis cette date, d'une assurance perte de mandat type GSC, ainsi que d'une assurance complémentaire mutuelle groupe couvrant les dépenses de santé. Il ne bénéficie pas de l'accord d'intéressement groupe.

1.14.1.1.6. Indemnités à verser en fin de mandat

Suite à l'abandon, sans indemnités, de son contrat de travail, lequel prévoyait le versement d'une indemnité de fin de contrat en cas de départ contraint, le Conseil d'Administration a proposé de mettre en place une indemnité de fin de mandat pour Olivier Estève.

Elle ne serait versée qu'en cas de départ contraint et lié à un changement de contrôle ou de stratégie, ce qui exclut les cas où Monsieur Estève quitterait à son initiative la société, changerait de fonctions au sein du groupe ou aurait la possibilité de faire valoir ses droits à la retraite à brève échéance. Elle est conforme d'une part aux dispositions légales et notamment à l'article L. 225-42-1 du Code de commerce, d'autre part aux recommandations sur la rémunération des dirigeants mandataires sociaux de sociétés dont les titres sont admis aux négociations sur un marché réglementé, émises par l'Afep et le Medef en octobre 2008 et reprises dans le Code Afep-Medef de Gouvernement d'entreprise des sociétés cotées, d'avril 2010, auquel la Société adhère.

Montant théorique de l'indemnité : l'indemnité est égale à 12 mois de rémunération globale (salaire fixe, part variable et Intéressement Long terme dus au titre des 12 derniers mois) augmentés d'un mois de rémunération supplémentaire par année d'ancienneté dans l'entreprise toutes fonctions confondues. Un mois de rémunération globale est égal à un douzième de la rémunération globale due au titre des 12 derniers mois précédant la cessation de fonctions, étant entendu que le système de rémunération actuel exclut le versement de bonus exceptionnel.

Critères de performance : Son versement et son montant sont liés à l'atteinte de critères de performance interne et externe exigeants.

- 50% du montant théorique de l'indemnité est lié à l'évolution de l'ANR sur la durée du mandat en cours au moment de la cessation de fonctions : si l'évolution de l'ANR EPRA de Foncière des Régions est inférieure de 25% à la moyenne de l'ANR EPRA des foncières composant l'indice EPRA, la fraction de l'indemnité de départ liée à ce critère ne sera pas versée. Dans le cas contraire, le montant théorique de cette fraction de l'indemnité sera ajusté de la variation

de l'ANR sur la période considérée. Exemple : si l'ANR a baissé de 10%, 90% de cette partie de l'indemnité sera versée.

- 50% du montant théorique de l'indemnité est lié à l'atteinte des performances cibles lors des trois années précédant la cessation de fonction. Les critères d'attribution du bonus cible sont revus chaque année par le Comité des Rémunérations, assis sur des objectifs opérationnels ambitieux liés à la mise en œuvre du budget et approuvés par le Conseil d'Administration. Leur atteinte est évaluée en fonction d'une grille de critères prédéfinis. Si la moyenne de l'atteinte des objectifs sur les trois dernières années est inférieure à 80%, la fraction de l'indemnité de départ liée à ce critère n'est pas versée. Dans le cas contraire, le montant de l'indemnité théorique sera ajusté de la moyenne des coefficients d'atteinte des trois dernières parts variables. Exemple : si la moyenne des coefficients d'atteinte des objectifs est de 80%, 80% de cette partie de l'indemnité sera versée.

En tout état de cause, si le dépassement d'une des deux fractions de l'indemnité peut compenser une éventuelle décote de l'autre fraction, le montant total de l'indemnité de fin de mandat est plafonné à deux ans de rémunération totale. Cette règle de plafond s'applique à l'ensemble des indemnités de départ et inclut toute autre indemnité versée à un autre titre au moment de la cessation du mandat, étant précisé que Monsieur Estève ne bénéficie pas de rémunération de Foncière des Régions autre que celle versée au titre de son mandat social.

Cette indemnité a été approuvée par le Conseil d'Administration du 20 février 2013 et sera soumise à l'approbation des actionnaires lors de l'Assemblée Générale du 24 avril 2013.

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

- montant équivalent à douze mois de rémunération globale + un mois par année d'ancienneté, plafonné à vingt-quatre mois, en ligne avec les recommandations de l'Afep-Medef
- soumise aux critères de performances cumulatifs suivants :
 - croissance de l'ANR sur la durée du mandat en cours au moment de la cessation de fonctions

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

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

Le Conseil d'Administration, jugeant que les conditions de performance assortissant le versement de l'indemnité de fin de mandat d'Olivier Estève sont plus exigeantes et pertinentes que celles existant pour Christophe Kullmann, a proposé, lors de sa séance du 20 février 2013, d'appliquer pour l'indemnité de fin de mandat du Directeur Général, les mêmes critères que ceux utilisés pour Olivier Estève. Le montant théorique de l'indemnité ne varie pas mais le montant versé serait désormais indexé en fonction de critères de performance strictement définis, permettant de mieux l'adapter à la performance réelle mesurée.

Cette modification permettra au Conseil de refléter, le cas échéant, dans le montant d'une indemnité de départ, la performance objective et réelle du Directeur général. Les objectifs conditionnant le versement de la part variable étant eux-mêmes liés aux performances opérationnelles, au respect des budgets et à la mise en œuvre de la stratégie, l'indemnité versée ne pourra être que proportionnelle aux résultats obtenus, répondant ainsi pleinement aux exigences des recommandations formulées par le Code Afep-Medef.

En tout état de cause, le montant total de l'indemnité de fin de mandat est plafonné à 2 ans de rémunération totale. Cette règle de plafond s'applique à l'ensemble des indemnités de départ et inclut toute autre indemnité versée à un autre titre au moment de la cessation du mandat.

Elle est strictement limitée au cas de départ contraint lié à un changement de contrôle ou de stratégie.

Cet engagement sera soumis à l'approbation des actionnaires lors de l'Assemblée Générale du 24 avril 2013.

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

1.14.1.1.7. Régimes de retraite sur-complémentaires

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

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

Dirigeants mandataires sociaux	Contrat de travail		Régime de retraite supplémentaire		Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions		Indemnité relative à une clause de non-concurrence	
	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non
Christophe Kullmann Début de mandat : 31 janvier 2011		x		x	x			x
Olivier Estève Début de mandat : 31 janvier 2011		x		x	x			x
Aldo Mazzocco Début de mandat : 31 janvier 2011	x			x		x		x

1.14.2. RÉMUNÉRATION BRUTE DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Les jetons de présence représentent la part de rémunération allouée aux membres du Conseil d'Administration pour leur participation aux réunions du Conseil et des Comités spécialisés. Leur fixation se décompose en une part fixe annuelle et une part variable d'assiduité qui tient compte de la participation effective de chaque membre.

Tenant compte d'un benchmark réalisé dans les sociétés comparables à Foncière des Régions, l'Assemblée Générale

du 31 janvier 2011 dans le cadre de la mise en place de la nouvelle gouvernance de la société, a fixé une enveloppe globale de 500 000 €.

Au 31 décembre 2012, il a été versé 337 147 € de jetons de présence aux membres du Conseil d'Administration et des Comités institués en son sein, étant précisé que M. Christophe Kullmann a renoncé à l'intégralité de ses jetons de présence.

Le tableau suivant donne le détail du montant brut, des jetons de présence au titre de l'exercice 2012, sur la base du règlement intérieur approuvé par le Conseil d'Administration et dont la répartition est la suivante :

Conseil d'Administration	
Part fixe annuelle attribuée au Président	10 000 €
Part fixe annuelle attribuée à chaque membre	6 000 €
Part variable d'assiduité attribuée au Président et à chaque membre pour chaque présence à une réunion	3 000 €
Comités spécialisés	
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 d'assiduité attribuée au Président et à chaque membre du Comité Stratégique et des Investissements et du Comité des Rémunérations et des Nominations, pour chaque présence à une réunion	2 000 €
Part variable d'assiduité attribuée au Président et à chaque membre du Comité d'Audit, pour chaque présence à une réunion	3 000 €

	Montant brut en € des jetons de présence versés au titre de l'exercice 2012
Membres des Conseils et Comités	
M. Jean Laurent	25 000
M. Leonardo Del Vecchio	33 000 ⁽¹⁾
ACM Vie représentée par Mme Catherine Allonas Barthe	22 000
Aterno représentée par M. Romolo Bardin	33 000 ⁽¹⁾
M. Jean-Luc Biamonti	37 000 ⁽¹⁾
GMF Vie représentée par M. Lionel Calvez	41 049
M. Bertrand de Feydeau	36 000
M. Sergio Erede	39 000 ⁽¹⁾
Predica représentée par M. Jérôme Grivet	28 951
M. Pierre Vaquier	24 000
Mme Micaela Le Divelec Lemmi	18 147 ⁽¹⁾
TOTAL	337 147

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

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

Mandataires sociaux non exécutifs ⁽¹⁾	Montants versés au cours de l'exercice 2012	Montants versés au cours de l'exercice 2011
M. Jean Laurent		
Jetons de présence (Beni Stabili)	56 000	55 260,27
Autres rémunérations	375 000	366 000
M. Leonardo Del Vecchio ⁽²⁾		
Jetons de présence (Beni Stabili)	62 000	62 739,73
Autres rémunérations		
Mme Catherine Allonas Barthe (représentant permanent d'ACM Vie) ⁽³⁾		
Jetons de présence	6 800	7 100
Autres rémunérations		
M. Lionel Calvez (représentant permanent de GMF Vie) ⁽³⁾		
Jetons de présence	3 300	3 700
Autres rémunérations		
TOTAL	503 100	494 800

⁽¹⁾ Ce tableau ne tient compte que des personnes ayant été mandataire social non exécutif au cours de l'année 2012.

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

⁽³⁾ Les jetons de présence ont été versés à la société en sa qualité d'administrateur, et non à son représentant permanent.

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

1.14.3. MANDATS ET FONCTIONS DES MANDATAIRES SOCIAUX

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-102-1 *al.* 4 du Code de commerce, nous vous communiquons ci-après la liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société, en France et à l'étranger, par chacun des mandataires sociaux de la société au cours de l'exercice 2012.

1.14.3.1. Liste des mandats et fonctions exercés par les membres de la Direction Générale



Monsieur Christophe Kullmann

Né le 15 octobre 1965 à Metz (57)

Nationalité française

Adresse professionnelle : 30 avenue Kléber, 75116 Paris

Mandats exercés au sein de Foncière des Régions :

Directeur Général

Date de nomination : CA du 31 janvier 2011

Date d'expiration du mandat : 2015

Administrateur

Date de nomination : AG du 25 avril 2012

Date d'expiration du mandat : AG statuant en 2016 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015

Fonction principale exercée :

Directeur Général de Foncière des Régions

Biographie :

Christophe Kullmann, titulaire d'un DEA de gestion, est Directeur Général de Foncière des Régions. Il est à l'origine du développement de Foncière des Régions, première foncière de Bureaux en Europe par la taille de son patrimoine.

Christophe Kullmann a effectué l'ensemble de sa carrière dans le secteur immobilier.

Il a notamment assuré la Direction Financière d'Immobilier Batibail, foncière cotée, de 1992 jusqu'à sa fusion en 1999 avec la foncière Gecina, dont il prend alors la Direction Financière.

Il a rejoint Foncière des Régions en 2001 et était jusqu'au 31 janvier 2011 Président du Directoire.

Mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions :

Directeur Général :

- Foncière des Régions SA, société cotée

Président du Conseil de Surveillance :

- Foncière des Murs SCA, société cotée

Membre du Conseil de Surveillance :

- Immeo Wohnen GmbH, société allemande

Président :

- FDR3 SAS

Administrateur :

- Foncière des Régions SA, société cotée, Foncière Développement Logements SA, société cotée, Beni Stabili SpA SIIQ, société cotée italienne

Gérant :

- GFR Kleber SARL

Représentant permanent d'Urbis Park, Administrateur :

- BP 3000 SA

Représentant légal de Foncière des Régions, Président :

- GFR Blériot SAS, Technical SAS

Représentant légal de Foncière des Régions, Gérant :

- SCI Esplanade Belvédère II, SCI Raphaël, SCI du 32/50 rue Parmentier, SCI Le Ponant 1986, SCI Omega A, SCI Omega C, SCI Ruhl Côte d'Azur, SCI Tostel, SCI Lenovilla (depuis le 23 janvier 2012), SCI Latecoere (depuis le 19 octobre 2012)

Représentant légal de Foncière des Régions, Président de GFR Blériot, Gérant :

- SCI du 1 rue de Verdun, SCI du 15 rue des Cuirassiers, SCI du 288 rue Duguesclin

Mandats extérieurs au groupe :

Président du Conseil d'Administration :

- FSIF (Syndicat professionnel) (depuis le 6 novembre 2012)

Administrateur :

- IPD France SAS, IEIF (Association)

Membre du bureau exécutif :

- EPRA

Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :

Président du Directoire :

- Foncière des Régions SA, société cotée (changement de forme en 2011)

Président :

- FDR 1 SAS (fin en 2008), FDR2 SAS (fin en 2012)

Administrateur :

- Électron GIE (fin en 2011), GFR Property SAS (fin en 2010), Batipart SA (fin en 2009), Urbis Park SA (fin en 2008), Altapar SAS (fin en 2008), Altarea SA, société cotée (changement de forme en 2008)

Administrateur délégué :

- Immobilière Batibail Benelux SA, société belge (fin en 2009)

Membre du Conseil de Surveillance :

- Foncière Europe Logistique SCA (jusqu'au 12 novembre 2012), Foncière Développement Logement SCA, société cotée (changement de forme en 2009), Altarea SCA, société cotée (fin en 2009)

Gérant :

- FDR 5 EURL (fin en 2008)

Représentant permanent de Foncière des Régions, Administrateur

- FSIF (Syndicat professionnel) (jusqu'au 6 novembre 2012), Primabail SA (fin en 2009)

Représentant légal de Foncière des Régions, Président :

- SAS Coetlosquet (fin en 2011), SAS Quai de Dion Bouton (fin en 2011), Urbis Park Services SAS (fin en 2010), SAS Bossuet (fin en 2009), Bilezy SAS (fin en 2008), Birena SAS (fin en 2008), GFR Externalisation SAS (fin en 2012)

Représentant légal de Foncière des Régions, Gérant :

- SCI Esplanade Belvédère III (fin en 2011), SCI Mareville (jusqu'au 30 décembre 2011), SCI Toulouse Blagnac (fin en 2010)

Représentant légal de Foncière des Régions, Président de GFR Blériot, Gérant :

- SCI du 20 avenue F. Mistral (fin en 2010)

Représentant permanent de FDR3, membre du Conseil de Surveillance :

- Altarea SCA – société cotée (jusqu'au 2 février 2012)



Monsieur Olivier Estève

Né le 18 septembre 1964 à Alger (Algérie)
Nationalité française
Adresse professionnelle : 30, avenue Kléber, 75116 Paris

Mandats exercés au sein de Foncière des Régions :

Directeur Général Délégué

Date de nomination : CA du 31 janvier 2011

Date d'expiration du mandat : 2015

Fonction principale exercée :

Directeur Général Délégué de Foncière des Régions

Biographie :

Olivier Estève est diplômé de l'École Spéciale des Travaux Publics (ESTP).

Entre 1990 et 2001, il occupe divers postes au sein du groupe Bouygues : Responsable Commercial, puis Directeur du Développement de la filiale d'entreprise générale SB-Ballestrero.

Il entre chez Foncière des Régions en septembre 2002. Il occupe le poste de Directeur Immobilier en charge des Grands Projets de Développement Tertiaire et était jusqu'au 31 janvier 2011 Membre du Directoire. Depuis, Directeur Général Délégué, il est en charge des activités Bureaux, Logistique et Parking.

Mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions :

Directeur Général Délégué :

- Foncière des Régions SA, société cotée

Président :

- FDR2 SAS (depuis le 7 septembre 2012), GFR Services SAS, Foncière Europe Logistique SAS (depuis le 12 novembre 2012)

Président du Conseil d'Administration :

- Urbis Park SA, BP 3000 SA, Office CB 21 SPPICAV

Administrateur :

- Beni Stabili SpA SIIQ, société cotée italienne, Ulysse Tréfonds SA, société belge, Sunparks Tréfonds SA, société belge, Iris Tréfonds SA, société belge

Membre du Conseil de Surveillance :

- Foncière des Murs SCA, société cotée

Représentant permanent de FDR3, Administrateur :

- Foncière Développement Logements – FDL SA, société cotée (depuis le 13 février 2012)

Gérant :

- Foncière des Régions Développement SNC (depuis le 31 décembre 2012), GFR Ravinelle SARL, Euromarseille Invest EURL, SCI Euromarseille 1, SCI Euromarseille 2, FDR4 EURL, FDR5 EURL, FDR6 EURL, FDR7 EURL, BGA Transaction SARL, FR Immo SARL, Fédération EURL, Foncière Electimmo SARL, Foncière Margaux SARL, SARL du 25-27 quai Félix-Faure, SARL du 2 rue Saint-Charles, SARL du 106-110 rue des Troènes, SARL du 11 rue Victor Leroy, Telimob Paris SARL, Imefa 127 SCI, SCI Atlantis, SCI 11 place de l'Europe, EURL Languedoc 34, SCI Pompidou Metz, SNC Palmer Plage, SNC Palmer Transactions, SNC Foncière Palmer, CI Palmer Montpellier, SCI Dual Center, lenopromo SNC (depuis le 4 juillet 2012)

Représentant légal de Fédération, Gérant :

- Federimmo SCI

Représentant légal de Telimob Paris SARL, Gérant :

- Telimob Est SNC, Telimob Nord SNC, Telimob Ouest SNC, Telimob Paca SNC, Telimob Paris SNC, Telimob Rhône-Alpes SNC, Telimob Sud-Ouest SNC

Représentant légal de Foncière Electimmo, Gérant :

- SCI du 10 bis et 11 à 13 allée des Tanneurs, SCI du 125 avenue du Brancolar, SCI du 1630 avenue de la Croix-Rouge, SCI du 32 avenue P. Grenier, SCI du 20 avenue Victor Hugo, SCI du 11 avenue de Sully, SCI du 2 boulevard Docteur Cattenoz, SCI du 682 cours de la Libération, SCI du 3 place A. Chaussy, SCI du 8 rue de Bouteville, SCI du 1 rue de Chateaudun, SCI du 57.59 rue du Commandant R. Mouchotte, SCI du 9 rue des Cuirassiers, SCI du 35.37 rue Louis Guérin, SCI du 2 rue de l'III, SCI du 4 rue I. Newton, SCI du 8 rue M. Paul, SCI du 40 rue Jean-Jacques Rousseau, SCI du 2 rue de Verdun

Représentant légal de SCI Euromarseille 1, Gérant :

- SCI Euromarseille BL, SCI Euromarseille BI, SCI Euromarseille BH, SCI Euromarseille BH2

Représentant légal de SCI Euromarseille 2, Gérant :

- SCI Euromarseille PK, SCI Euromarseille M, SCI Euromarseille H

Mandats extérieurs au groupe Foncière des Régions :

Représentant permanent de Foncière des Régions, membre du Conseil de Surveillance :

- Altarea SCA, société cotée

Représentant permanent de Foncière des Régions, Administrateur :

- Technical Property Fund 1 SPPICAV

Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :

Membres du Directoire :

- Foncière des Régions SA, société cotée (changement de forme en 2011)

Président du Conseil d'Administration :

- SPM – Maintenance SA (en 2011)

Président du Conseil de Surveillance :

- Foncière Europe Logistique SCA (changement de forme au 12 novembre 2012)

Représentant légal d'Akama, Gérant :

- SNC Cortone (fin en 2011), SNC Latecoere (fin en 2011), SNC Caudron (fin en 2011), SNC Late (fin en 2011)

Représentant permanent de Foncière des Régions, membre du Conseil de Surveillance :

- Foncière des Murs SCA, société cotée (fin en 2011), Foncière Europe Logistique SCA, société cotée (fin en 2009)

Représentant permanent de SAS Coetlosquet, Administrateur :

- Foncière Développement Logements – FDL SA, société cotée (fin en 2011)

Gérant :

- SNC Late (jusqu'au 28 décembre 2012), SNC Latecoere (jusqu'au 19 octobre 2012), SARL du 174 av. de la République (jusqu'au 2 octobre 2012), Bionne SARL (fin en 2011), Telimob Pivotal SARL (fin en 2011), Financière Palmer SARL (fin en 2011), Akama SARL (fin en 2011), Telimob Est SARL (fin en 2010), Telimob Nord SARL (fin en 2010), Telimob Ouest SARL (fin en 2010), Telimob Paca SARL (fin en 2010), Telimob Rhône-Alpes SARL (fin en 2010), Telimob Sud-Ouest SARL (fin en 2010), Imefa 106 SCI (fin en 2010), SARL du 23.37 rue Diderot (fin en 2009), FDR Logements EURL (fin en 2008), SARL du 96 avenue de Prades (fin en 2008)

Représentant légal de Telimob Paris SARL, Gérant :

- Telimob Transaction SNC (jusqu'au 28 décembre 2012)

Représentant légal de Telimob Est SARL, Gérant :

- Telimob Est SNC (fin en 2010)

Représentant légal de Telimob Paca SARL, Gérant :

- Telimob Paca SNC (fin en 2010)

Représentant légal de Telimob Ouest SARL, Gérant :

- Telimob Ouest SNC (fin en 2010)

Représentant légal de Telimob Nord SARL, Gérant :

- Telimob nord SNC (fin en 2010)

Représentant légal de Telimob Rhône-Alpes SARL, Gérant :

- Télimob Rhône-Alpes SNC (fin en 2010)

Représentant légal de Telimob Sud-Ouest SARL, Gérant :

- Télimob Sud-Ouest SNC (fin en 2010)

Représentant légal de Foncière Electimmo, Gérant :

- SCI du 13 rue J. Monod (jusqu'au 30 novembre 2012), SCI du 8/10 Promenade du Fort (jusqu'au 2 octobre 2012), SCI du 46 boulevard Saint Antoine (jusqu'au 2 octobre 2012), SCI La Pucelle (fin en 2009), SCI du 57 rue Bersot (fin en 2009), SCI du 21 rue de la Croix-d'Auyot (fin en 2009), SCI du 2-14 rue E. Gouin (fin en 2009), SCI du 70 rue Jean Jacques-Rousseau (fin en 2009), SCI du 3 à 5 quai de Dion-Bouton (fin en 2008), SCI du 45.53 avenue Paul-Doumer (fin en 2008), SCI du 83 rue Koechlin (fin en 2008)

Président :

- FDR8 SAS (jusqu'au 31 décembre 2012), Foncière des Régions Développement SAS (jusqu'au 31 décembre 2012), Urbis Park Services SAS (fin en 2008)

Président Directeur Général :

- Urbis Park SA (fin en 2008)

Administrateur Délégué :

- Immobilière Batibail Benelux SA, société belge (fin en 2008)

Représentant permanent de Foncière des Régions, Membre du Conseil d'Administration :

- Altapar SAS (fin en 2008)

Représentant légal d'Urbis Park, Président :

- Société du Parc Trinité d'Estienne d'Orves SAS (fin en 2008)

Représentant légal de GFR Ravinelle, Gérant :

- SCI du 21 rue de la Ravinelle (fin en 2009)

Représentant légal d'Urbis Park, Gérant :

- Gespar SC (fin en 2008), Parking de la Comédie SNC (fin en 2008), Parking de la Gare Charles-de-Gaulle SNC (fin en 2008)

Liquidateur :

- Électron GIE (fin en 2011)



Monsieur Aldo Mazzocco

Né le 2 septembre 1961 à Harare (Zimbabwe),
Nationalité italienne
Adresse professionnelle : Via Piemonte n.38, 00187 Rome (Italie)

Mandats exercés au sein de Foncière des Régions :

Directeur Général Délégué

Date de nomination : Conseil d'Administration du 31 janvier 2011

Date d'expiration du mandat : 2015

Fonction principale exercée :

Administrateur Délégué de Beni Stabili SpA

Biographie :

Aldo Mazzocco est diplômé en Engineering de l'université de Padoue. Il est titulaire d'un MBA obtenu à l'université Bocconi de Milan. Il occupe actuellement le poste d'Administrateur Délégué de Beni Stabili.

Mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions :

Directeur Général Délégué :

- Foncière des Régions SA, société cotée

Administrateur Délégué :

- Beni Stabili SpA SIQ, société cotée étrangère

Administrateur :

- Beni Stabili Development Milano Greenway SpA (société étrangère), Imser Srl (société étrangère)

Président :

- Beni Stabili Gestioni SpA SGR (société étrangère)

Mandats extérieurs au groupe :

Président :

- Assoimmobiliare (société étrangère)

Membre du Conseil d'Administration :

- EPRA (société étrangère)

Vice-président :

- Aspesi (société étrangère)

Administrateur :

- Assonime (société étrangère)

Membre :

- Bocconi University Advisory Group (société étrangère), Venezia Architecture University Advisory Group (société étrangère)

Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :

Membre du Directoire :

- Foncière des Régions SA, société cotée (changement de forme en 2011)

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



Monsieur Jean Laurent

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

Mandats exercés au sein de Foncière des Régions :

Président du Conseil d'Administration
Membre du Comité Stratégique et des Investissements

Date de nomination : AG du 31 janvier 2011

Date d'expiration du mandat : AG statuant en 2015 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014

Fonction principale exercée :

Président du Conseil d'Administration de Foncière des Régions

Biographie :

Jean Laurent est diplômé de l'École Nationale Supérieure de l'Aéronautique (1967) et titulaire du *Master of Sciences* de Wichita State University.

Il a fait toute sa carrière dans le groupe Crédit Agricole, d'abord dans les caisses du Crédit Agricole de Toulouse, puis du Loiret et de l'Île-de-France où il a exercé ou supervisé différents métiers de la banque de détail.

Il a ensuite rejoint la Caisse Nationale du Crédit Agricole, d'abord comme Directeur Général Adjoint (1993-1999), puis comme Directeur Général (1999-2005). À ce titre, il a assumé la mise sur le marché de Crédit Agricole SA (2001), puis l'acquisition et l'intégration du Crédit Lyonnais dans le groupe Crédit Agricole.

Administrateur de sociétés, il a été nommé Président du Conseil d'Administration de Foncière des Régions en 2011.

Mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions :

Président du Conseil d'Administration :

- Foncière des Régions SA, société cotée

Administrateur :

- Beni Stabili SpA SIIQ, (depuis le 27 avril 2011), société cotée italienne

Mandats extérieurs au groupe :

Administrateur, Président du Comité de Responsabilité Sociale et Président du Comité de Nomination et de Rémunération :

- Danone SA, société cotée

Vice-président du Conseil de Surveillance et Président du Comité d'Audit :

- Eurazeo SA, société cotée

Président du Conseil d'Administration :

- Institut Europlace de Finance (Fondation)

Administrateur :

- Unigrains SA

Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :

Membre du Conseil de Surveillance :

- M6 Télévision (fin en 2012)

Administrateur :

- Crédit Agricole Egypt SAE (fin en 2012)

Président :

- Pôle de Compétitivité Finance Innovation (Association) (2008-2011)



Monsieur Leonardo Del Vecchio

Né le 22 mai 1935 à Milan – Italie
Nationalité italienne

Adresse professionnelle : 24, avenue Princess Grace – Le Roccabella, 98000 Monaco

Mandats exercés au sein de Foncière des Régions :

Membre et Vice-président du Conseil d'Administration
Président du Comité Stratégique et des Investissements

Date de nomination : AG du 31 janvier 2011

Date d'expiration du mandat : AG statuant en 2015 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014

Fonction principale exercée :

Directeur de Delfin SARL

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, coté au *New York Stock Exchange* depuis 1990. Depuis 2000, le groupe est également coté au *Milan Stock Exchange*, avec une capitalisation boursière de plus de 14 Mds€. 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 GIMI Holding SpA, de KAIROS Partners SGR SpA, ainsi qu'administrateur de Beni Stabili SpA, Delfin Sarl et Aterno SARL

Membre du Conseil d'Administration :

- Beni Stabili, société cotée italienne

Mandats extérieurs au groupe :

Membre du Conseil d'Administration :

- Delfin SARL
- Aterno SARL
- Luxottica Group SpA, société cotée étrangère
- Kairos Partners SGR SpA
- GIMI Holding SpA

Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :

Membre et Vice-président du Conseil de Surveillance :

- Foncière des Régions SA, société cotée (changement de forme en 2011)

Mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions :

Membre et Vice-président du Conseil d'Administration :

- Foncière des Régions SA, société cotée

ACM VIE SA

34, rue du Wacken, 67000 Strasbourg
RCS STRASBOURG TI 332 377 597

Mandats exercés au sein de Foncière des Régions :

Administrateur

Date de nomination : AG du 31 janvier 2011

Date d'expiration du mandat : AG statuant en 2015 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014

Mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions :

Membre du Conseil de Surveillance :

- Foncière des Murs SCA, société cotée

Administrateur :

- Foncière des Régions SA, société cotée, Foncière Développement Logements SA, société cotée

Mandats extérieurs au groupe :

Administrateur :

- Foncière des 6^e et 7^e arrdts de Paris SA, société cotée

Membre du Conseil de Surveillance :

- Korian SA, société cotée

Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :

Président :

- Foncière ACM SAS (jusqu'au 21 novembre 2008)

Administrateur :

- Suravenir Assurances SA (jusqu'au 3 juillet 2008), Serenis Vie SA, Serenis Assurance SA, ACMN IARD SA, ACM GIE, ACM Services SA, Partners Assurances (société belge)

Associé Gérant :

- SCI Socapierre (jusqu'au 21 novembre 2008), SCI Val de Parc Strasbourg (jusqu'au 24 octobre 2008), SCI Foncière de la bourse (jusqu'au 24 octobre 2008)

Membre du Conseil de Surveillance :

- Foncière Développement Logements SCA, société cotée (changement de forme en 2009), Foncière des Régions SA, société cotée (changement de forme en 2011), Ouest Pierre Investissement SCPI, Foncière Massena, société cotée



Madame Catherine Allonas Barthe

Née le 18 janvier 1955 à Strasbourg

Nationalité française

Adresse professionnelle : 42, rue des Mathurins, 75008 Paris

Mandats exercés au sein de Foncière des Régions :

Représentant permanent de la société ACM Vie, Administrateur
Membre du Comité Stratégique et des Investissements

Date de nomination : AG du 31 janvier 2011

Date d'expiration du mandat : AG statuant en 2015 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014

Fonction principale exercée :

Directeur Financier aux ACM

Biographie :

Catherine Allonas Barthe est titulaire d'une maîtrise de mathématiques. Diplômée de l'École Nationale de la Statistique et de l'Administration Économique (ENSAE), elle exerce depuis 2003 les fonctions de Directeur Financier des Assurances du Crédit Mutuel. Elle est en outre Directeur Général d'ACM Vie Mutuelle. Auparavant, Catherine Allonas Barthe a exercé de 1992 à 2003 les fonctions de Directeur Financier de SOCAPI, filiale des banques CIC.

Mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions :

Représentant permanent de ACM Vie, Administrateur :

- Foncière des Régions SA, société cotée

Mandats extérieurs au groupe :

Directeur Général Adjoint :

- ACM

Directeur Général :

- ACM Vie Sam

Président :

- Masséna Property, société cotée

Administrateur :

- CIC SA, société cotée

Représentant permanent des ACM VIE Sam, membre du Conseil de Surveillance :

- CM-CIC Asset Management SA

Représentant permanent des ACM Vie Sam, Administrateur :

- GIE ACM SA
- Valinvest Gestion SA

Représentant permanent des ACM Vie SA, Administrateur :

- Serenis Assurances SA

Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :

Président du Conseil de Surveillance :

- Foncière Masséna SCA (jusqu'au 31 août 2009)

Administrateur :

- SA 174 Près Saint-Germain (jusqu'au 21 novembre 2008)

Représentant permanent de ACM Vie, Membre du Conseil de Surveillance :

- Foncière des Régions SA, société cotée (changement de forme en 2011)

ATERNO SARL

26/b, boulevard Royal, L-2449 Luxembourg
RCS Luxembourg B 122.254

Mandats exercés au sein de Foncière des Régions :

Administrateur

Date de nomination : AG du 31 janvier 2011

Date d'expiration du mandat : AG statuant en 2015 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014

Mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions :

Administrateur :

- Foncière des Régions SA, société cotée

Mandats extérieurs au groupe :

Néant.

Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :

Néant.



Monsieur Romolo Bardin

Né le 23 avril 1978 à Belluno (Italie)

Nationalité italienne

Adresse professionnelle : 26/b, boulevard Royal, L-2449 Luxembourg

Mandats exercés au sein de Foncière des Régions :

Représentant permanent de la société Aterno, Administrateur

Membre du Comité d'Audit

Date de nomination : AG du 31 janvier 2011

Date d'expiration du mandat : AG statuant en 2015 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014

Fonction principale exercée :

Directeur Financier de Delfin SARL

Biographie :

Romolo Bardin est diplômé en Gestion des entreprises de l'université Ca'Foscari de Venise. Il est Directeur Financier de Delfin Sàrl. Il avait auparavant travaillé pour Sunglass Hut Europe à Londres, et Luxottica Group en Italie.

Mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions :

Représentant permanent de Aterno, Administrateur :

- Foncière des Régions SA, société cotée

Mandats extérieurs au groupe :

Membre du Conseil d'Administration de sociétés étrangères :

- Aterno SARL, Delfin SARL, DFR Holding SARL, DFR Investment SARL

Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :

Membre du Conseil d'Administration :

- Leofin SA (fin octobre 2009)

Représentant permanent de Delfin, membre du Conseil de Surveillance :

- Foncière des Régions SA, société cotée (changement de forme en 2011)



Monsieur Jean-Luc Biamonti

Né le 17 août 1953 à Monaco

Nationalité monégasque

Adresse professionnelle : 18, avenue de Grande-Bretagne – MC 98000 Monaco – Principauté de Monaco

Mandats exercés au sein de Foncière des Régions :

Administrateur

Membre du Comité d'Audit

Membre du Comité des Rémunérations et des Nominations

Date de nomination : AG du 31 janvier 2011

Date d'expiration du mandat : AG statuant en 2015 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014

Fonction principale exercée :

Président du Conseil d'Administration de Société des Bains de Mer

Biographie :

Titulaire d'un MBA à l'Université de Columbia et diplômé de l'ESSEC, Jean-Luc Biamonti est ancien banquier d'affaires, notamment chez Goldman Sachs où il a été successivement co-responsable de l'activité française puis à compter de 2003, responsable au niveau européen du secteur *Consumer & Retail*. Après avoir quitté le *partnership* de Goldman Sachs en 2008, il développe une activité d'investissement auprès de sociétés moyennes dans des secteurs tels que les médias, les jeux en ligne, l'énergie, l'Internet et l'hôtellerie.

Mandats exercés au sein du Groupe Foncière des Régions :

Administrateur :

- Foncière des Régions SA, société cotée

Mandats extérieurs au Groupe :

Président du Conseil d'administration :

- Société des Bains de Mer SA, société cotée

Administrateur :

- SAS Betcliv Everest Group

Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :

Néant

GMF VIE

76, rue de Prony – 75017 Paris
RCS PARIS 315 814 806

Mandats exercés au sein de Foncière des Régions :

Administrateur

Date de nomination : AG du 31 janvier 2011

Date d'expiration du mandat : AG statuant en 2015 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014

Mandats exercés au sein du Groupe Foncière des Régions :

Administrateur :

- Foncière des Régions SA, société cotée
- Foncière Développement Logements SA, société cotée

Mandats extérieurs au Groupe :

Administrateur :

- AGSI GIE
- Assistance Protection Juridique SA
- Cegereal SA, société cotée
- Cofitem-Cofimur SA, société cotée
- Covea (société de Groupe d'Assurance Mutuelle)
- Covea Coopérations SA
- Fidelia Assistance SA
- Foncière des 6^e et 7^e arrts. de Paris SA, société cotée
- Foncière Paris France, société cotée
- GMF Assurances SA
- La Sauvegarde SA
- Teleassurances SA
- Medica SA, société cotée
- Eurosic SA, société cotée

Vice-Président du Conseil de surveillance :

- Covea Finance SAS

Gérant :

- Silverseine SCI

Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :

Administrateur :

- Covea Finance Actions France SICAV
- Azur Patrimoine SA
- Azur Vie SA

- Boissy Finances SA
- Foncière Malesherbes Courcelles SA
- Barrière Frères SA (jusqu'au 7 avril 2011)
- A.R.B.F. SA
- AME Réassurance SA
- Azur GMF Mutuelles D'assurances Associées SA
- Covea Finance Actions SICAV Amérique, société cotée
- Covea Finance Actions SICAV France, société cotée
- Covea Finance Actions SICAV Japon, société cotée
- Covea Finance Actions Européennes SICAV, société cotée
- Covea Finance Horizon Durable SICAV, société cotée
- Covea Finance Moyen Terme SICAV, société cotée
- Covea Finance Obligations SICAV, société cotée
- Covea Finance Sécurité SICAV, société cotée
- Boissy Actions Américaines SICAV, société cotée
- Boissy Actions France SICAV, société cotée
- Boissy Actions japonaises SICAV, société cotée
- Boissy Actions Européennes SICAV, société cotée
- Boissy Actions françaises SICAV, société cotée
- Boissy Horizon Durable SICAV, société cotée
- Boissy Moyen Terme SICAV, société cotée
- Boissy Obligations SICAV, société cotée
- Boissy Sécurité SICAV, société cotée

Membre du Conseil de Surveillance :

- Foncière LFPI SAS
- Foncière Développement Logements SCA, société cotée (changement de forme en 2009)
- Foncière des Régions SA, société cotée (changement de forme en 2011)
- Anthemis SAS (jusqu'au 3 janvier 2011), société cotée



Monsieur Lionel Calvez

Né le 13 juillet 1972 à Quimper (29)
Nationalité française
Adresse professionnelle : Chauray, 79036 Niort Cedex 9

Mandats exercés au sein de Foncière des Régions :

Représentant permanent de la société GMF Vie, Administrateur
Membre du Comité d'Audit
Membre du Comité Stratégique et des Investissements

Date de nomination : AG du 31 janvier 2011

Date d'expiration du mandat : AG statuant en 2015 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014

Fonction principale exercée :

Directeur de la Stratégie Financière du groupe MAAF

Biographie :

Lionel Calvez est titulaire depuis juin 1995 d'un diplôme d'actuariat délivré par l'Euro-Institut d'Actuariat (Euria). Après une première expérience au sein d'une compagnie d'assurance vie (Mutavie, filiale du groupe Macif), il a rejoint MAAF Vie, filiale d'assurance vie du groupe MAAF Assurances en septembre 2000 en tant que Responsable d'Études Actif-Passif et Rentabilité ; puis fin 2002, il a pris en charge le Service Actuariat et Systèmes d'information de cette filiale du groupe. Depuis fin 2006, il dirige la Direction Stratégie Financière du groupe MAAF Assurances.

Mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions :

Représentant permanent de GMF Vie, Administrateur :

- Foncière des Régions SA, société cotée

Mandats extérieurs au groupe :

Membre du Directoire :

- MAAF Vie SA

Représentant permanent de GMF Vie, Administrateur :

- Medica SA (société cotée)

Représentant permanent de Precerti, Administrateur :

- Assurland.com SA

Représentant permanent de MAAF Assurances SA, Administrateur :

- Gestepargne Investissement Services SA

Représentant permanent de MAAF Assurances SA, membre du Conseil de Surveillance :

- Ofivalmo Partenaires SA, EFFI Invest 1 SCA

Représentant permanent de Covea, membre du Conseil de Surveillance :

- Fincorp SAS

Membre du Conseil de Surveillance :

- MAAF Participatif FCPE

Représentant permanent de MAAF Vie, Membre du Conseil de Surveillance :

- Covea Finance SAS

Représentant permanent de Maaf Assurances SA, Président

- Chauray Valeurs SAS

Président :

- Dauphin Liège SAS

Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :

Représentant permanent de MAAF Assurances SA, Administrateur :

- Pastel et Associés (jusqu'au 10 novembre 2008), MA SICAV (jusqu'au 20 mars 2009), Ucar SA (jusqu'au 1^{er} septembre 2010)

Membre du Comité de Surveillance :

- Aderi (Association – jusqu'au 20 octobre 2010)

Président Directeur Général :

- CCL SA (jusqu'au 30 juin 2011)

Représentant permanent de MAAF Assurances SA, membre du Comité Stratégique :

- Appellations SAS (jusqu'au 14 avril 2011)

Représentant permanent de Covéa Finance, Administrateur :

- APJ SA (jusqu'au 20 février 2012)

Représentant permanent de GMF Assurances, Administrateur :

- Boissy Finance SA (jusqu'au 20 février 2012)

Représentant permanent de MAAF Assurances SA, membre du Conseil de Surveillance :

- Gimar Finances SCA (jusqu'au 31 décembre 2012)



Monsieur Bertrand de Feydeau

Né le 5 août 1948 à Paris (75)
Nationalité française
Adresse professionnelle : 10, avenue Kléber, 75116 Paris

Mandats exercés au sein de Foncière des Régions :

Administrateur
Président du Comité d'Audit

Date de nomination : AG du 31 janvier 2011

Date d'expiration du mandat : AG statuant en 2015 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014

Fonction principale exercée :

Président de Foncière Développement Logements – FDL

Biographie :

Après une formation juridique, Sciences Po et l'École du Louvre, Bertrand de Feydeau a débuté sa carrière dans l'immobilier (Groupe de l'Union Internationale Immobilière) et a participé, en tant que Directeur Financier, à son développement à travers le monde entre 1972 et 1982.

En 1982, il intègre l'équipe de Claude Bébéar dans le groupe d'assurances régional qui, en quelques années, sous le nom d'AXA, deviendra l'un des principaux groupes mondiaux de l'activité financière. Responsable pendant 18 ans de l'activité immobilière du groupe, il a participé à la structuration des dites activités en vue de leur donner une dimension internationale et financière.

En 2000, il rejoint, à l'appel de Mgr Lustiger, le diocèse de Paris en qualité de Directeur Général des Affaires économiques et fut le Maître d'Ouvrage de la restauration du Collège des Bernardins, inauguré en septembre 2008.

Depuis juillet 2010, il est Président de la Fondation des Bernardins.

Il est aujourd'hui Président de F.D.L. (Foncière Développement Logements) et administrateur de différentes sociétés immobilières (Klepierre, Affine, Klemurs, Foncière des Régions) et Président de la Fondation Palladio.

Par ailleurs, il est Vice-président de la Fondation du Patrimoine et Vice-président des Vieilles Maisons Françaises.

Mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions :

Président du Conseil d'Administration :

- Foncière Développement Logements SA, société cotée

Administrateur :

- Foncière des Régions SA, société cotée

Mandats extérieurs au groupe :

Président Directeur Général :

- Société des Manuscrits des Assureurs Français

Administrateur :

- Klepierre, société cotée, Affine, société cotée, Société Beaujon SAS, Sefri-Cime, Klemurs, société cotée

Mandats associatifs :

- Président de la Fondation des Bernardins, Président de la Fondation Palladio, Administrateur de la Fondation du Patrimoine (Vice-président), Administrateur des Vieilles Maisons Françaises (Vice-Président), Administrateur de la F.S.I.F. (Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières), Administrateur du Club de l'Immobilier

Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :

Administrateur :

- AXA Aedificandi, SITC SAS, Radio Notre-Dame, KTO

Directeur Général :

- Association Diocésaine de Paris

Président Directeur Général :

- AXA Immobilier SAS

Président :

- A.F.S.M.I. (Association pour la Formation Supérieure aux Métiers de l'Immobilier)

Membre du Conseil de Surveillance :

- Foncière Développement Logements SCA, société cotée (changement de forme en 2009), Foncière des Régions SA, société cotée (changement de forme en 2011)



Monsieur Sergio Erede

Né le 14 août 1940 à Firenze (Italie)

Nationalité italienne

Adresse professionnelle : Via Barozzi 1, 20122 Milan (Italie)

Mandats exercés au sein de Foncière des Régions :

Administrateur

Membre du Comité Stratégique et des Investissements

Membre du Comité des Rémunérations et des Nominations

Date de nomination : AG du 31 janvier 2011

Date d'expiration du mandat : AG statuant en 2015 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014

Fonction principale exercée :

Avocat

Biographie :

Sergio Erede est diplômé de l'Université de Milan (1962) et a obtenu un 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 SpA, Marzotto SpA, Luxottica SpA, Banca Nazionale del Lavoro SpA. Sergio Erede a travaillé chez Hale & Door à Boston de 1963 à 1964, puis chez Sullivan & Cromwell à New York.

De 1965 à 1969, il a dirigé le département juridique de IBM Italie SpA. Il fonda Erede e Associati en 1995, devenu célèbre dans les domaines de la fusion acquisition et des transactions sur titre. En 1999, le cabinet a fusionné avec deux autres cabinets d'avocats significatifs : Bonelli e Associati, cabinets spécialisés en droit des affaires, en droit de la faillite et en contentieux, et Pappalardo e Associati, cabinet spécialisé en droit anti-trust et en droit de l'Union européenne.

Mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions :

Administrateur :

- Foncière des Régions SA, société cotée

Mandats extérieurs au groupe :

Administrateur :

- Interpump Group SpA, société cotée étrangère, Luxottica Group SpA, société cotée étrangère, Gruppo Editoriale L'Espresso SpA, société cotée étrangère, Manuli Rubber Industries SpA, société étrangère, Gruppo IPG Holding Srl, société étrangère, Brioni SpA, société étrangère, Sintonia SpA, société étrangère, Delfin SARL, société étrangère

Vice-président :

- Banca Nazionale del Lavoro SpA, société étrangère

Président :

- AON Italia Srl, société étrangère, Bolton Group International SARL, société étrangère

Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :

Administrateur :

- Carraro SpA (jusqu'au 23 avril 2009), Autogrill SpA (jusqu'au 23 avril 2008), Manifatture Lane Gaetano Marzotto & Figli SpA (jusqu'au 19 avril 2010), Prysmian SpA (jusqu'au 21 janvier 2011), Manetti & Roberts SpA (jusqu'en avril 2011)

Membre du Conseil de Surveillance :

- Foncière des Régions SA (changement de forme en 2011)

Predica

50/56, rue de la Procession, 75015 Paris
RCS PARIS 334 028 123

Mandats exercés au sein de Foncière des Régions :

Administrateur

Date de nomination : AG du 31 janvier 2011

Date d'expiration du mandat : AG statuant en 2015 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014

Mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions :

Membre du Conseil de Surveillance :

- Foncière des Murs SCA, société cotée

Administrateur :

- Urbis Park SA, Foncière des Régions SA, société cotée, Foncière Développement Logements SA, société cotée

Mandats extérieurs au groupe :

Administrateur :

- Altarea SCA, société cotée, AEW Immo commercial OPCI, CAA Commerces 2 OPCI, Cyrius Conseil SAS, Logistis SARL, Gecina SA, société cotée, Eurosic SA, société cotée, Previsio Obsèques SA, Médicale de France SA, CAAM Mone Cash SICAV, Predica Habitation OPCI, Predica OPCI, Predica Commerces OPCI, River Ouest OPCI, SCI Holding Dahlia, Sanef (HIT) SA, C.A.Immo. Promotion SA (ex-Unimo), Medica SA, société cotée

Membre du Conseil de Surveillance :

- EFFH-Invest 1 SCA, EFFH-Invest II SCA, Interfimo SA, Lion SCPI, Ofelia SAS, Unipierre Assurance SCPI, CA Grands Crus SAS, Sopresa SA

Co-Gérant :

- Predicare SARL

Censeur :

- Siparex Associés SA

Président :

- Citadel SAS, Citadel Holding SAS

Membre du Comité de Gestion :

- Fondis SCI

Membre du Comité des Associés :

- Parholding SAS

Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :

Membre du Conseil de Surveillance :

- CA Private Equity, Foncière des Régions SA, société cotée (changement de forme en 2011), Foncière Développement Logements SA, société cotée (changement de forme en 2009)

Administrateur :

- Altapar, B.Immobilier, CAAM Convertibles Euroland, Financière du Carrousel, Unimo, Dolceà Vie, Domaine Listel, Foncière Régions Dynamique, Foncière Paris France



Monsieur Jérôme Grivet

Né le 26 mars 1962 à Londres
Nationalité française
Adresse professionnelle : 16/18, boulevard de Vaugirard, 75015 Paris

Mandats exercés au sein de Foncière des Régions :

Représentant permanent de la société Predica, administrateur
Membre du Comité Stratégique et des Investissements (sans voix délibérative)
Membre du Comité des Rémunérations et des Nominations

Date de nomination : AG du 31 janvier 2011

Date d'expiration du mandat : AG statuant en 2015 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014

Fonction principale exercée :

Directeur Général de Crédit Agricole Assurances

Biographie :

Diplômé de l'ESSEC, de Sciences-Po, et de l'ENA, Jérôme Grivet a mené la première partie de sa carrière dans l'administration (Inspection générale des finances, conseiller auprès du Premier ministre pour les affaires européennes) avant de rejoindre le Crédit Lyonnais en 1998 d'abord comme Directeur Financier des activités de banque de détail en France, puis comme Directeur de la Stratégie. De 2007 à 2010, il a exercé la fonction de Directeur Général Délégué au sein de Calyon. Il est membre du Comité Exécutif du Crédit Agricole SA. Depuis fin 2010, il est Directeur Général de Predica ainsi que Directeur Général de Crédit Agricole Assurances.

Mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions :

Représentant permanent de Predica, Administrateur :

- Foncière des Régions SA, société cotée

Mandats extérieurs au groupe :

Administrateur, Président du Conseil d'Administration :

- Spirica SA, Dolcea Vie SAS

Membre du Comité Exécutif :

- Crédit Agricole SA, société cotée

Directeur Général :

- Crédit Agricole Assurances SA, Predica SA

Administrateur :

- Caagis, Crédit Agricole Vita SpA, société étrangère, Pacifica SA, CA Indosuez Private Banking SA

Membre du Conseil de Surveillance :

- Korian SA, société cotée

Représentant permanent de Crédit Agricole Assurances SA, Administrateur :

- Caci SA

Représentant permanent de Predica, membre du Conseil de Surveillance :

- CA Grands Crus SAS

Représentant permanent de Predica, censeur :

- Siparex Associés SA

Censeur :

- La Médicale de France SA

Président :

- CA Life Greece SA, société étrangère

Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :

Vice-président :

- BES Vida

Administrateur :

- Trilion, CA Cheuvreux, Cedicam, Ubaf, Lcl Obligation Euro

Directeur Général Délégué, membre du Comité Exécutif :

- Calyon

Managing Director :

- CLSA BV, Sticking Clsa Foundation

Représentant permanent de CALYON, Administrateur :

- Fletirec

Représentant permanent de Predica, Administrateur :

- La Médicale de France

Représentant permanent de Predica, membre du Conseil de Surveillance :

- Cape

Président Directeur Général, Administrateur :

- Mescas

Président :

- SNGI, CA Assurances Italie Holding

Membre du Comité Exécutif :

- CA SA



Monsieur Pierre Vaquier

Né le 30 décembre 1956 à Bourgneuf (23)

Nationalité française

Adresse professionnelle : Cœur Défense, Tour B, La Défense 4

100, esplanade du Général-de-Gaulle, 92932 Paris-La Défense Cedex

Mandats exercés au sein de Foncière des Régions :

Administrateur

Président du Comité des Rémunérations et des Nominations

Date de nomination : AG du 31 janvier 2011

Date d'expiration du mandat : AG statuant en 2015 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014

Fonction principale exercée :

Directeur Général d'Axa Real Estate

Biographie :

Pierre Vaquier a plus de 30 ans d'expérience dans la finance et l'investissement immobilier. Il est aujourd'hui Directeur Général d'AXA REIM dont il préside à ce titre le Conseil d'Administration et le Comité Exécutif. Pierre Vaquier est administrateur de deux foncières cotées : Foncière des Régions et Mercialis. Il est également Vice-président et administrateur du Logement Français.

Pierre Vaquier a occupé plusieurs fonctions en France et aux États-Unis chez Paribas et chez AXA. Diplômé d'H.E.C. en 1980, il devient Associé au sein du département international de la banque d'investissement de Paribas pendant 2 ans. Il rejoint ensuite New-York comme responsable des activités d'investissement liées à l'immobilier, avant d'être nommé Directeur Général de Paribas Properties Inc. jusqu'en 1992, puis Associé de Paribas Asset Management.

En 1993, il rejoint AXA en tant que Directeur du Développement d'AXA Immobilier à Paris.

Il devient PDG de Colisées Services (groupe AXA) en 1995. En 1999, il est nommé PDG d'AXA REIM.

Pierre Vaquier est membre de la « Royal Institution of Chartered Surveyors ».

Mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions :

Administrateur :

- Foncière des Régions SA, société cotée

Mandats extérieurs au groupe :

Administrateur et Directeur Général :

- AXA REIM SA

Président Directeur Général :

- AXA REIM France SA

Directeur Général :

- Axa Real Estate

Président :

- Colisée Gérance SAS

Représentant permanent d'AXA REIM France :

- AXA REIM SGP SA, AXA Aedificandi SICAV, IPD France SAS

Membre du Comité de Direction :

- Axa Suduiraut SAS

Vice-président et membre du Conseil de Surveillance :

- Logement Français (SA à CS – ex-SAPE)

Administrateur :

- AXA Selectiv'immo SPPICAV

Administrateur de sociétés étrangères :

- Axa Real Estate Investment Managers US LLC, FDV II Participation Company SA, FDV II Venture SA, Ahorro Familiar SA, DVIII General Partner SA

Membre du Conseil de Surveillance :

- AXA Investment Managers Deutschland GmbH, SEFRI CIME Activité et Services SAS

Administrateur, Membre du Comité d'Audit et Membre du Comité d'Investissement :

- Mercialis SA, société cotée

Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :

Administrateur de sociétés étrangères :

- EOIV Management Company, European Retail Venture SA, FDV II Participation Company SA, FDVII Venture SA

Président du Conseil d'Administration :

- AXA REIM Italia SARL, Dolmea Real Estate SA

Représentant permanent d'AXA REIM France :

- AXA REIM SGP SA

Représentant permanent d'AXA France Vie, Administrateur :

- Segece SCS

Administrateur :

- Drouot Pierre SPPICAV, Pierre Croissance SPPICAV, Ugimmo SPPICAV

Membre du Conseil de Surveillance :

- Foncière des Régions SA, société cotée (changement de forme en 2011)



Madame Micaela Le Divelec Lemmi

Née le 3 juin 1968 à Florence (Italie)

Nationalité italienne

Adresse professionnelle : 6, Via Don Lorenzo Perosi – 50018 Scandicci (Florence) – Italie

Mandats exercés au sein de Foncière des Régions :

Administrateur

Membre du Comité d'Audit

Date de nomination : AG du 25 avril 2012

Date d'expiration du mandat : AG statuant en 2016 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015

Fonction principale exercée :

Executive Vice President and CFO Gucci

Biographie :

Madame Micaela Le Divelec est Vice-président Exécutif et Directrice Financière de Gucci, membre du groupe PPR. Elle est responsable de la finance, de la conformité, des systèmes d'informations de gestion, des affaires juridiques, des ressources humaines, de la sécurité et des aspects *Corporate Social Responsibility* (Responsabilité sociale des entreprises). Avant d'être nommée à son poste actuel, elle a été directrice financière de Gucci et de certaines de ses filiales en Italie après avoir exercé divers postes dans le département de finance et de contrôle de gestion. Elle a commencé sa carrière en tant qu'auditeur au sein du cabinet Ernst & Young.

Gucci Limited, Lux. Timepieces (UK) Ltd, Gucci Macau Limited, Gucci (China) Trading Limited, Gucci France SAS, Gucci Hungary Ltd, Gucci India, Luxury Goods Retail PVT Ltd, Gucci Ireland Ltd, Lux. Timepieces Japan Ltd, Gucci Group Korea Ltd, Gucci Malaysia, Gucci New Zealand Ltd, Gucci Singapore Ltd, Lux. Timepieces Espana, Gucci Sweden AB, L.T.I. SA, Gucci Thailand Limited, Luxury Goods Czech Rep. S.r.o., Luxury Goods Gulf LLC

Directeur Général :

- Gucci Group Watches France

Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :

Directeur de sociétés étrangères :

- Gucci Service Italia SpA, PPR Italia (ex-Ggitalia Hold.), Rencourta SpA, YSL Development Srl (ex-Anfio), Alex Mcqueen Trading Ltd, Gucci Asian Holding BV, Gucci International NV, Gucci Group Watches France

Président de sociétés étrangères :

- Ggw Italia Srl (ex-Deimos Srl), G Commerce Europe SpA, Luxury Timepieces Design SA

Directeur Général de sociétés étrangères :

- Stella Mccartney Italia Srl, Branch Alex Mcqueen Trad. Ltd, GG Luxury Goods GmbH

Membre de la société étrangère :

- Gucci S.A.M.

Président du Conseil de la société étrangère :

- La Meridiana Fashion

Manager de la société étrangère :

- GG Luxury Goods Munich GmbH

Mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions :

Administrateur :

- Foncière des Régions SA, société cotée

Mandats extérieurs au groupe :

Président de sociétés étrangères :

- Capri Group Srl, Caravel Pelli Pregiate SpA, Conceria Blutonic SpA, Design Management Srl, Gauguin Srl, Garpe Srl, GF Logistica Srl, GF Services Srl, GPA Srl, Calz. Flora Srl (ex-Paoletti), Tramor Srl, Guccio Gucci SpA, Gucci Belgium, Luxury Goods Spain S.L.

Directeur de sociétés étrangères :

- GT Srl, Gucci Logistica SpA, Luxury Goods Italia SpA, Luxury Goods Outlet Srl, Luxury Goods Kuwait, Gucci Group HK Ltd, Gucci Group Watches Inc, Gucci America Inc, Gucci Group Guam Inc, Gucci Australia,

1.15. Informations relatives à la société et à ses participations

S'agissant des principales filiales et des participations, nous vous avons présenté leur activité principale au point 1.6 du présent rapport.

1.15.1. ORGANISATION DU GROUPE

Fin 2012, la société Foncière des Régions est un investisseur à dominante bureaux en France et en Italie (au travers de sa filiale Beni Stabili) avec des participations dans des sociétés produites dédiées à l'immobilier tertiaire et résidentiel :

- des participations dans l'immobilier tertiaire au travers de la société Foncière des Murs (SIIC), détentrice de murs d'exploitation en France, Belgique et Portugal, de la société Foncière Europe Logistique (Société non cotée), détentrice de plates-formes logistiques et de 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 2012, de 290 entités juridiques distinctes, dont 122 sociétés dans le secteur tertiaire, 76 sociétés dans les murs d'exploitation, 17 sociétés dans le secteur de la logistique, 57 sociétés dans le secteur du logement, 12 sociétés dans les parcs de stationnement et 6 sociétés de services.

Foncière des Régions dispose d'équipes pour assurer la prise en charge de son développement et la gestion de ses actifs sur l'ensemble du territoire. Chaque société du groupe s'appuie sur une équipe de gestion patrimoniale dédiée.

Cette activité de prestations de services développée au sein du groupe Foncière des Régions se concentre sur la valorisation du patrimoine par :

- des missions d'asset management : cette fonction est centrée sur la stratégie immobilière à adopter sur les actifs détenus (cession, rénovations, gestion financière, etc.). Actif par actif, elle consiste à créer de la valeur pour répondre aux attentes des sociétés du groupe en optimisant le couple « rentabilité/risque »
- des missions d'Asset Développement : cette fonction consiste à assister les sociétés du groupe dans les opérations de

valorisation par développement immobilier des actifs en portefeuille. Cette fonction nécessite des compétences étendues en développement immobilier

- des missions de Property Management : il s'agit de la gestion de tous les aspects de la vie immobilière des actifs (quittancement, entretien courant et préventif, etc.). Le Property Management nécessite des compétences étendues en matière de baux, de gestion des charges, de gestion technique, etc.

S'agissant des opérations de développement de grands projets, Foncière des Régions bénéficie d'une équipe dédiée en vue d'assurer l'asset développement sur ce type d'opérations, au travers de sa filiale, la société Foncière des Régions Développement. L'asset management des sociétés produites organisées sous forme de SCA est assuré directement par le personnel dédié des sociétés en commandite.

En termes de gestion locative, le Property Management de Foncière des Régions, Foncière des Murs et Foncière Europe Logistique (sauf pour la partie allemande et luxembourgeoise de son patrimoine immobilier), est assuré par Foncière des Régions Property, filiale de Foncière des Régions, plateforme commune constituée de services centraux et de personnel présent dans des délégations régionales. La société Foncière Développement Logements (FDL) qui gérait directement, depuis le 1^{er} janvier 2009 son propre patrimoine d'immeubles résidentiels français, a confié, à compter du 1^{er} avril 2012, la gestion locative de ses actifs à la société Quadral Property.

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

La spécialisation par nature d'actifs des différentes sociétés produites du groupe Foncière des Régions, permet de ne pas exposer les sociétés concernées à un risque de conflits d'intérêts, tant au niveau des investissements et/ou désinvestissements qu'au niveau de la gestion des actifs.

1.15.2. RÉSULTATS DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

En application des dispositions de l'article L. 233-15 du Code de commerce, nous vous prions de bien vouloir trouver le tableau des filiales et participations arrêté au 31 décembre 2012 vous donnant les précisions sur les résultats de ces sociétés.

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
				brute	nette						
I. RENSEIGNEMENTS DÉTAILLÉS											
A. Filiales (50 % au moins du capital détenu par la société)											
1) Activités immobilières											
a) Locative											
SAS GFR Blériot	37	- 156	100,00%	787	787	13 177		740	294	742	
SCI Esplanade Belvédère II	366	1	99,99%	451	451			86	30	29	
SCI Raphaël	9	7 852	99,99%	8 002	8 002	2 000		2 726	1 254		
GFR Kleber	6 001	- 1 221	99,99%	6 001	6 001	7 800		1 132	1 235		
SCI Omega A	13 606	3 149	100,00%	14 163	14 163	15 500		2 922	2 406		
SCI Omega C	7 447	6 161	100,00%	8 843	8 843	11 200		2 487	1 966		
SCI Ruhl Côte d'Azur	2	19 960	100,00%	29 584	29 584			3 849	2 452		
SCI Le Ponant 1986	15	7 629	100,00%	4 162	4 162	2 200		1 470	982		
32/50 rue Parmentier	8 501	- 11 969	99,99%	8 501	0	16 048		0	- 3 683		
SA Technical	105 542	139 608	100,00%	382 583	382 583	3 545		95 435	39 474	52 197	
FEL	1 165	348 578	98,7%	481 127	393 915	301 486		52 142	- 32 693		
Beni Stabili	191 630	884 898	50,85%	1 136 815	923 212			103 173	- 25 656	21 440	
FDR3	137	- 63	100,00%	137	64				- 9		
FDR7	4	47 216	100,00%	45 513	45 513			9 267	6 322	5 915	
Cœur d'Orly Promotion	37		50,00%	19	19	88			46		
SCI Atlantis	2		100,00%	28 429	28 429			5 039	2 949	2 649	
SCI Imefa 127	81 788	2 392	100,00%	103 476	103 476			8 092	9 017	5 625	
SCI Pompidou	966	3 936	99,99%	5 000	5 000	8 403		51	- 113		
SCI 11 place de l'Europe	1	- 185	99,90%	1	1	47 682		437	- 1 079		
SCI Languedoc 34	11 241	- 382	100,00%	11 241	11 241	2 227		1 041	486		
Office CB 21			75,00%	247 695	235 080					8 749	
SCI Lenovilla	1		100,00%	1	1	57 366			- 345		
Lenopromo	1		99,99%	1	1			15 472	1 281		
Foncière Electimmo	13 112	35 488	100,00%	15 698	15 698	116 300		1 117	20 866		
b) Externalisation											
GFR Externalisation (société tuppée dans Foncière des Régions au 31/12/2012)											
								0	50 519	9 727	
Fédération	16 151	11 275	100,00%	27 411	27 411	29 793		0	19	34	
Late (société tuppée dans Foncière des Régions au 31/12/2012)											
								393	- 4 461		
Telimob Paris SARL	529	42 441	100,00%	47 670	47 670			1 167	49 034		
FR Immo	589	3 742	100,00%	4 731	4 731	42 300		205	- 663		
c) Marchand de biens											
SARL GFR Ravinelle	952	883	99,98%	1 733	1 733			35	4	381	
d) Crédit-bail											

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
				brute	nette						
SCI Tostel	15		100,00%	1 063	192			130	89	125	
2) Activité Parking											
Urbis Park	6 450	74 412	59,50%	50 145	50 145			11 346	2 905		
Gespar	30	3	50,00%	56	56			47	18	15	
3) Activités Prestations											
GFR Services	40	212	100,00%	100	0	924		0	-457		
FDM Gestion	37	4	100,00%	37	37			1 044	442	462	
FDR2	927	-349	100,00%	927	313	9 674			-265		
FDR5	2 491	-1 064	100,00%	2 491	1 381	8 649			-109		
FDR6	1 051	-551	100,00%	1 051	459	9 592			-81		
FDR8 (société tuppée dans Foncière des Régions au 31/12/2012)						0		0	-44		
GFR Property	2 037	1 899	98,18%	2 700	2 700			3 273	193	4 000	
B. Participation (10 à 50% du capital détenu par la société)											
1) Activités immobilières											
a) Locative											
Foncière des Murs SCA	256 894	550 964	28,30%	343 166	343 166			133 292	63 934	21 969	
Foncière Développement Logement	696 110	539 061	31,62%	406 912	406 912			26 321	91 882	23 114	
Technical Property Fund1 *			27,40%	20 009	18 806					1 830	
Duy Finance *			30,00%	137	137						
b) Externalisation											
Latecoere	6 612	33 292	51,00%	33 356	33 356	577		5 560	-695		
c) Crédit-bail											
II. RENSEIGNEMENTS GLOBAUX SUR LES AUTRES TITRES											
A. Filiales non reprises au paragraphe 1											
a) Filiales françaises (ensemble)											
b) Filiales étrangères (ensemble)											
B. Participations non reprises au paragraphe 1											
a) Dans les sociétés françaises (Comédie/Oseo/Finantex/MRDIC/Fnaim/Alteara/Foncière Margaux)*											
	192	474		111 850	102 763			1 004	517	8 052	
b) Dans les sociétés étrangères											
III. RENSEIGNEMENTS GLOBAUX SUR LES TITRES											
A. Filiales I + II											
a) Filiales françaises (ensemble)	387 514	577 057		1 506 785	1 395 097	490 565	0	208 744	82 509	90 650	
b) Filiales étrangères (ensemble)	191 630	884 898		1 136 815	923 212	0	0	101 802	-22 731	21 440	
B. Participations I + II											
a) Dans les sociétés françaises	953 196	1 090 499		882 074	871 784	0	0	160 617	156 333	54 965	
b) Dans les sociétés étrangères											

* Information non disponible à la date d'arrêté.

1.15.3. INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS CROISÉES

Néant.

1.15.4. FAITS EXCEPTIONNELS ET LITIGES

Le groupe peut être impliqué dans des procédures judiciaires ou administratives et est susceptible de faire l'objet de proposition de rectification par l'Administration Fiscale.

À la connaissance de la société, il n'existe pas à ce jour, à l'exception des principales procédures en cours exposées aux

points 3.2.2.9.3 et 3.2.4.13 de la partie 3, d'autres faits exceptionnels ou litiges susceptibles d'affecter de manière significative le patrimoine, la situation financière, l'activité et le résultat de Foncière des Régions et de ses filiales.

1.15.5. NOTATIONS

Foncière des Régions a obtenu le 28 septembre 2012 la notation BBB- perspective stable de la part de l'agence de notation Standard & Poor's.

1.16. Éléments d'informations en matière d'impact social et environnemental

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

1.17. Rapport du Conseil d'Administration sur le texte des projets de résolutions présentés à l'Assemblée Générale Mixte du 24 avril 2013

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons convoqués en Assemblée Générale Mixte à l'effet de vous soumettre des projets de résolutions. Ce rapport a pour objectif de vous commenter ces projets, dont le texte complet vous est communiqué dans le document de référence de la société, qui sera déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers et sera mis à votre disposition dans les conditions légales et réglementaires.

1.17.1. À TITRE ORDINAIRE

Les 1^{re} à 11^e résolutions concernent les résolutions de la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire.

1.17.1.1. Approbation des comptes annuels et consolidés, affectation du résultat et dividende (1^{re}, 2^e, 3^e résolutions)

Les projets des **1^{re} et 2^e résolutions** concernent l'approbation des comptes annuels et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2012, arrêtés par le Conseil d'Administration le 20 février 2013, en application des dispositions de l'article L. 232-1 du Code de commerce.

Il vous est proposé, dans le cadre de la 3^e résolution, de procéder à l'affectation du résultat de l'exercice 2012 d'un montant de 142 109 966,12 € ainsi qu'à la distribution d'un dividende d'un montant unitaire de 4,20 € par action. Le dividende sera mis en paiement le 3 mai 2013. Sur la base du nombre total d'actions existantes au 31 décembre 2012, soit 57 896 692 actions, il sera ainsi attribué un dividende total de 243 166 106,40 €.

1.17.1.2. Approbation des engagements visés à l'article L. 225-38 et L. 225-42-1 du Code de commerce (4^e, 5^e, 6^e résolutions)

La **4^e résolution** a pour objet l'approbation (i) du rapport spécial des Commissaires aux comptes relatif aux conventions visées par l'article L. 225-38 du Code de commerce, ainsi que (ii) des conventions conclues ou exécutées par la société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2012. Pour plus d'information, nous vous invitons à consulter le Rapport des Commissaires aux comptes relatif aux conventions réglementées, figurant dans la partie 3 du document de référence intitulée « Renseignements financiers ».

Les conventions réglementées conclues au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2012 sont détaillées ci-dessous :

- Contrat de commission conclu le 13 mars 2012 entre Foncière des Régions et Foncière des Murs, aux termes

duquel Foncière des Murs s'est engagée auprès de ses actionnaires à acheter en son nom mais pour le compte de Foncière des Régions, la totalité des BSA non exercés à l'issue de la période d'exercice et de cotation des BSA.

Le contrat de commission, qui s'inscrit dans le cadre de l'opération d'augmentation de capital de Foncière des Murs par attribution gratuite de BSA à ses actionnaires, permet à la société d'accélérer sa stratégie de renforcement dans les Murs d'exploitation. S'agissant d'une convention conclue entre deux sociétés ayant des mandataires sociaux communs, il convient de l'approuver dans la forme de l'article L. 225-38 du Code de commerce.

- Cession hors marché réglementé par la société ACM Vie à Foncière des Régions de 9 192 039 BSA Foncière des Murs en date du 19 mars 2012.

Cette acquisition fait suite à la volonté de Foncière des Régions d'augmenter progressivement son exposition au secteur des Murs d'exploitation. Cette transaction s'est réalisée à un prix unitaire ne dépassant pas la valeur du marché du BSA. S'agissant d'une convention entre la société et un de ses administrateurs, il convient de l'approuver dans la forme de l'article L. 225-38 du Code de commerce.

- Protocole d'investissement conclu le 19 juillet 2012 entre Foncière des Régions et Predica – Prévoyance Dialogue du Crédit Agricole en présence de Latécoère relatif à l'opération « DS Campus », complété par un pacte d'associés conclu le 19 octobre 2012 régissant les relations des associés de SCI Latécoère dans le cadre de ladite opération et qui prévoit notamment la mise en place future d'une garantie de rendement.

La signature de ce protocole et de ce pacte s'inscrit dans le cadre du partage de l'opération « DS Campus », siège mondial de Dassault Systèmes représentant une surface de 60 000 m², loué dans le cadre d'un bail de 12 ans fermes dont l'échéance est 2020. S'agissant de conventions entre la société et un de ses administrateurs, il convient de les approuver dans la forme de l'article L. 225-38 du Code de commerce.

- Protocole d'investissement conclu le 19 juillet 2012 entre Foncière des Régions et Predica – Prévoyance Dialogue du Crédit Agricole en présence de Lenovilla relatif à l'opération « New Vélizy », complété par un pacte d'associés conclu le 1^{er} février 2013, régissant les relations des associés

de Lenovilla dans le cadre de ladite opération et par une garantie de rendement consentie le 1^{er} février 2013 par Foncière des Régions au profit de SCI New Vélizy.

La signature de ce protocole, de ce pacte, et de cette garantie s'inscrit dans le cadre du partage de l'opération « New Vélizy », via le développement d'un ensemble immobilier situé au sein de la zone Inovel Parc à Vélizy-Villacoublay, pré loué en totalité au Groupe Thales dans le cadre d'un bail de 9 ans. S'agissant d'une convention entre la société et un de ses administrateurs, il convient de les approuver dans la forme de l'article L. 225-38 du Code de commerce.

- Convention conclue avec effet au 1^{er} janvier 2012 entre Foncière des Régions et Foncière Développement Logements, relative à la prise en charge par Foncière Développement Logements du coût des actions gratuites attribuées à ses salariés par Foncière des Régions.

Cette convention s'inscrit dans le cadre de la politique d'attribution d'actions gratuites Foncière des Régions au profit des membres du personnel de Foncière Développement Logements et définit les coûts à la charge de Foncière Développement Logements au titre de cette attribution d'actions gratuites. S'agissant d'une convention conclue entre deux sociétés ayant des mandataires sociaux communs, il convient de l'approuver dans la forme de l'article L. 225-38 du Code de commerce.

- Convention conclue avec effet au 1^{er} janvier 2012 entre Foncière des Régions et Beni Stabili, relative à la prise en charge par Beni Stabili du coût des actions gratuites attribuées à ses salariés par Foncière des Régions et aux nouvelles modalités de facturation des frais de réseau.

Cette convention s'inscrit dans le cadre de la politique d'attribution d'actions gratuites Foncière des Régions au profit des membres du personnel de Beni Stabili et définit les coûts à la charge de Beni Stabili au titre de cette attribution d'actions gratuites. Elle détermine également les nouvelles modalités de facturation des frais de réseau couvrant des prestations de communication, stratégie, conseils et services financiers qui sont désormais déterminées forfaitairement selon la nature des prestations rendues. S'agissant d'une convention conclue entre deux sociétés ayant des mandataires sociaux communs, il convient de l'approuver dans la forme de l'article L. 225-38 du Code de commerce.

La 5^e résolution que nous vous proposons s'inscrit dans le cadre de l'approbation de la clause de versement d'indemnité qui pourrait être versée au bénéfice de Monsieur Olivier Estève, en sa qualité de Directeur Général délégué de la société, 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.

Cette indemnité vise à compenser l'effet de l'abandon en novembre 2012, sans indemnités, par Monsieur Estève, du bénéfice de son contrat de travail, au titre duquel il bénéficiait d'une ancienneté de 10 années. Elle ne serait versée qu'en cas de départ contraint et lié à un changement de contrôle ou de stratégie, ce qui exclut les cas où Monsieur Estève quitterait à son initiative la société, changerait de fonctions au sein du groupe ou aurait la possibilité de faire valoir ses droits à la retraite à brève échéance. Elle est conforme d'une part aux dispositions légales et notamment à l'article L. 225-42-1 du Code de commerce, d'autre part

aux recommandations sur la rémunération des dirigeants mandataires sociaux de sociétés dont les titres sont admis aux négociations sur un marché réglementé, émises par l'Afep et le Medef en octobre 2008 et reprises dans le Code Afep-Medef de Gouvernement d'entreprise des sociétés cotées, auquel la société adhère.

Montant théorique de l'indemnité : l'indemnité est égale à 12 mois de rémunération globale due au titre des 12 derniers mois, augmentés d'un mois de rémunération supplémentaire par année d'ancienneté dans l'entreprise toutes fonctions confondues. Un mois de rémunération globale est égal à un douzième de la rémunération globale due au titre des 12 derniers mois précédant la cessation de fonctions, étant entendu que le système de rémunération actuel exclut le versement de bonus exceptionnel.

Critères de performance : Son versement et son montant sont liés à l'atteinte de critères de performance interne et externe exigeants.

- 50% du montant théorique de l'indemnité est lié à l'évolution de l'ANR sur la durée du mandat en cours au moment de la cessation de fonctions : si l'évolution de l'ANR EPRA de Foncière des Régions est inférieure de 25% à l'évolution moyenne de l'ANR EPRA des foncières composant l'indice EPRA, la fraction de l'indemnité de départ liée à ce critère ne sera pas versée. Dans le cas contraire, le montant théorique de cette fraction de l'indemnité sera ajusté de la variation de l'ANR sur la période considérée. *Exemple : si l'ANR a baissé de 10%, 90% de cette partie de l'indemnité sera versée.*
- 50% du montant théorique de l'indemnité est lié à l'atteinte des performances cibles lors des trois années précédant la cessation de fonction. Les critères d'attribution du bonus cible sont revus chaque année par le Comité des Rémunérations, assis sur des objectifs opérationnels ambitieux liés à la mise en œuvre du budget et approuvés par le Conseil d'Administration. Leur atteinte est évaluée en fonction d'une grille de critères prédéfinis. À titre d'exemple, le bonus 2012 était déterminé à 15% en fonction d'un objectif de Résultat net récurrent, à 15% en fonction d'un objectif d'Actif net réévalué, à 50% en fonction d'objectifs opérationnels liés au taux d'occupation des immeubles, à la rotation et l'amélioration de la qualité du patrimoine, au lancement et à la livraison de nouveaux projets de développement, enfin à 20% en fonction de la qualité de l'animation et du management des équipes. Si la moyenne de l'atteinte des objectifs sur les trois dernières années est inférieure à 80%, la fraction de l'indemnité de départ liée à ce critère n'est pas versée. Dans le cas contraire, le montant de l'indemnité théorique sera ajusté de la moyenne des coefficients d'atteinte des 3 dernières parts variables. *Exemple : si la moyenne des coefficients d'atteinte des objectifs est de 90%, 90% de cette partie de l'indemnité sera versée.*

Le dépassement d'une des deux fractions de l'indemnité peut compenser une éventuelle décote de l'autre fraction. Cependant, en tout état de cause, le montant total de l'indemnité de fin de mandat est plafonné à 2 ans de rémunération globale. Cette règle de plafond s'applique à l'ensemble des indemnités de départ et inclut toute autre indemnité versée à un autre titre au moment de la cessation du mandat, étant précisé que Monsieur Estève ne bénéficie pas de rémunération de Foncière des Régions autre que celle versée au titre de son mandat social.

Le montant et les conditions d'octroi de ces indemnités ont fait l'objet d'un communiqué en date du 25 février 2013.

La **6^e résolution** que nous vous proposons s'inscrit dans le cadre de l'approbation des engagements conditionnels pris par Foncière des Régions au bénéfice de Monsieur Christophe Kullmann en sa qualité 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, ce qui exclut les cas où Monsieur Kullmann quitterait à son initiative la société, changerait de fonctions au sein du groupe ou aurait la possibilité de faire valoir ses droits à la retraite à brève échéance.

Cette résolution permettra au Conseil de mieux refléter, le cas échéant, dans le montant d'une indemnité de départ, la performance objective et réelle du Directeur général. L'aménagement des conditions de performance existantes à l'identique de celles du Directeur Général Délégué garantira en effet que l'indemnité versée ne pourra être que proportionnelle aux résultats obtenus, répondant ainsi pleinement aux exigences des recommandations formulées par le Code Afep-Medef et aux dispositions légales.

Il est rappelé que le Directeur Général a renoncé en 2008 à son contrat de travail sans contrepartie ni indemnité, alors qu'il bénéficiait à l'époque d'une ancienneté dans le groupe de 20 années.

L'indemnité actuellement en place depuis 2010 est fixée comme suit :

- montant équivalent à 12 mois de rémunération globale, augmenté d'un mois par année d'ancienneté, plafonné à 24 mois
- soumises aux critères de performance 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 deux des quatre derniers exercices précédant la cessation de fonctions.

Il est proposé de modifier les conditions de versement de l'indemnité de cessation de fonctions de Monsieur Christophe Kullmann, intervenant strictement dans le cadre d'un départ contraint, lié à un changement de contrôle ou de stratégie de la société, en les alignant sur les conditions de performance fixées pour l'indemnité qui serait accordée au Directeur Général Délégué dans la même situation.

Le montant théorique de l'indemnité ne varierait donc pas, mais le montant effectivement versé serait désormais indexé en fonction de critères de performance strictement définis, permettant de mieux l'adapter à la performance réelle mesurée.

Montant théorique de l'indemnité : l'indemnité est égale à 12 mois de rémunération globale augmentés d'un mois de rémunération supplémentaire par année d'ancienneté dans

l'entreprise toutes fonctions confondues. Un mois de rémunération globale est égal à un douzième de la rémunération globale due au titre des 12 derniers mois précédant la cessation de fonctions, étant entendu que le système de rémunération actuel exclut le versement de bonus exceptionnel.

Critères de performance : son versement et son montant sont liés à l'atteinte de critères de performance interne et externe exigeants.

- 50% du montant théorique de l'indemnité est lié à l'évolution de l'ANR sur la durée du mandat en cours au moment de la cessation de fonctions : si l'évolution de l'ANR EPRA de Foncière des Régions est inférieure de 25% à l'évolution moyenne de l'ANR EPRA des foncières composant l'indice EPRA, la fraction de l'indemnité de départ liée à ce critère ne sera pas versée. Dans le cas contraire, le montant théorique de l'indemnité sera ajusté de la variation de l'ANR sur la période considérée. *Exemple : si l'ANR a baissé de 10%, 90% de cette partie de l'indemnité sera versée.*
- 50% du montant théorique de l'indemnité est lié à l'atteinte des performances cibles lors des 3 années précédant la cessation de fonction. Les critères d'attribution du bonus cible sont revus chaque année par le Comité des Rémunérations, assis sur des objectifs ambitieux opérationnels et liés à la mise en œuvre du budget et approuvés par le Conseil d'Administration. Leur atteinte est évaluée en fonction d'une grille de critères prédéfinis. À titre d'exemple, le bonus 2012 était déterminé à 15% en fonction d'un objectif de Résultat net récurrent, à 15% en fonction d'un objectif d'Actif net réévalué, à 30% en fonction d'objectifs liés aux refinancements, à l'évolution, au coût et à la maturité de la dette, à 40% à la mise en œuvre des axes stratégiques décidés par le Conseil et aux développements de nouveaux partenariats. Si la moyenne de l'atteinte des objectifs sur les trois dernières années est inférieure à 80%, la fraction de l'indemnité de départ liée à ce critère n'est pas versée. Dans le cas contraire, le montant de l'indemnité théorique sera ajusté de la moyenne des coefficients d'atteinte des trois dernières parts variables. *Exemple : si la moyenne des coefficients d'atteinte des objectifs est de 90%, 90% de cette partie de l'indemnité sera versée.*

Le dépassement d'une des deux fractions de l'indemnité peut compenser une éventuelle décote de l'autre fraction. Cependant, en tout état de cause, le montant total de l'indemnité de fin de mandat est plafonné à 2 ans de rémunération globale. Cette règle de plafond s'applique à l'ensemble des indemnités de départ et inclut toute autre indemnité versée à un autre titre au moment de la cessation du mandat, étant précisé que Monsieur Kullmann ne bénéficie pas de rémunération de Foncière des Régions autre que celle versée au titre de son mandat social.

Elle est strictement limitée au cas de départ contraint lié à un changement de contrôle ou de stratégie.

Le montant et les conditions d'octroi de ces indemnités ont fait l'objet d'un communiqué en date du 25 février 2013.

1.17.1.3. Nomination de Madame Sylvie Ouziel en qualité d'administrateur (7^e résolution)

Il vous est proposé, dans le cadre de la 7^e résolution, de nommer Mme Sylvie Ouziel en qualité d'administrateur de la société, pour un mandat d'une durée de quatre années, venant à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer en 2017 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

Vous trouverez ci-dessous les informations concernant Mme Sylvie Ouziel dont la nomination vous est proposée, et notamment celles mentionnées à l'article R. 225-83 5° du Code de commerce :

Mme Sylvie Ouziel
42 ans

Curriculum vitae : Madame Sylvie Ouziel est, depuis 2012, Président Directeur Général d'*Allianz Managed Operations & Services* (Amos), l'entité de services partagés créée par Allianz pour développer des synergies entre ses différentes filiales.

Diplômée de Centrale Paris, Sylvie Ouziel était auparavant Directeur Général Adjoint Monde d'*Accenture Management Consulting* (précédemment *Andersen Consulting*), entreprise au sein de laquelle elle a effectué le début de sa carrière, occupant, pendant 20 ans, différentes fonctions de leadership lui apportant une forte exposition internationale.

Sylvie Ouziel apporterait au Conseil une expérience internationale reconnue et une connaissance du fonctionnement de grands groupes mondiaux, notamment sous l'angle immobilier, en sa qualité de responsable de l'immobilier global pour compte propre chez Allianz. Elle dispose de même d'une forte expertise sur les sujets d'organisation et de systèmes. Sa nomination permettrait ainsi de compléter les compétences au sein du Conseil.

Le 20 février 2013, le Conseil a procédé à l'examen des critères d'indépendance de Mme Sylvie Ouziel. Elle n'a jamais été en relation d'affaires ou occupé une quelconque fonction au sein de Foncière des Régions ou d'une société de son groupe ou de sa direction. Elle satisfait aussi à l'ensemble des critères d'indépendance établis par le code Afep-Medef.

Le Conseil a donc considéré que Mme Sylvie Ouziel pouvait être considérée comme administrateur indépendant. Sous réserve de l'approbation de sa nomination par l'Assemblée Générale, la proportion d'administrateurs indépendants serait ainsi portée de 42% à 46%. Le taux de féminisation du Conseil passerait lui de 17% à 23%.

Emplois et fonctions au sein de la société : Néant.

Nombre d'actions de la société détenues : Néant.

1.17.1.4. Nomination d'un Commissaire aux comptes titulaire et d'un Commissaire aux comptes suppléant (8^e et 9^e résolutions)

L'Assemblée Générale annuelle du 4 mai 2007 avait nommé le Cabinet Conseil Audit et Synthèse (anciennement dénommé Groupe PIA) en qualité de Commissaire aux comptes titulaire et le Cabinet Conseil Expertise Commissariat en qualité de Commissaire aux comptes suppléant, pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'Assemblée Générale ordinaire appelée à statuer en 2013 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

Il est proposé, au titre des 8^e et 9^e résolutions, de nommer, en vue de pourvoir à leur remplacement, pour une durée de six années expirant à l'issue de l'Assemblée Générale ordinaire appelée à statuer en 2019 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018 :

- le Cabinet Ernst & Young et Autres, situé Tour First 1-2, place des Saisons – Paris-La Défense 1 – 92400 Courbevoie et immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 438 476 913, en qualité de Commissaire aux comptes titulaire
- le Cabinet Auditex situé, Tour First 1-2, place des Saisons – Paris-La Défense 1 – 92400 Courbevoie, immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 377 652 938, en qualité de Commissaire aux comptes suppléant.

Ces nominations ont été recommandées par le Comité d'Audit de la société.

Ces propositions, et les projets de résolutions y afférents, ont été votés en séance du Conseil d'Administration le 20 février 2013, conformément à l'article L. 225-228 du Code de commerce. Le cabinet Ernst & Young et Autres est membre du réseau Ernst & Young, mondialement connu pour son expertise à auditer des groupes internationaux. Il sera représenté par Mme Sophie Duval jusqu'à l'atteinte de la limite fixée par l'article L. 822-14 du Code de commerce et une rotation sera effectuée au profit d'un autre associé du cabinet à l'issue de cette période.

1.17.1.5. Ratification du transfert de siège social (10^e résolution)

Au titre de la 10^e résolution, il vous est proposé de ratifier la décision prise par le Conseil d'Administration lors de séance du 8 novembre 2012 de transférer le siège social de la société sur Metz (57000) du 46, avenue Foch au 18, avenue François Mitterrand.

1.17.1.6. Autorisation au Conseil d'Administration en vue de l'achat par la société de ses propres actions (11^e résolution)

Au titre de la 11^e résolution, il vous est proposé d'autoriser un programme de rachat d'actions. Les caractéristiques principales de ce programme seraient les suivantes :

- le nombre d'actions rachetées ne pourrait pas dépasser 10% des actions composant le capital social de la société
- le prix d'achat ne pourrait pas être supérieur à 100 € par action (hors frais d'acquisition)
- le montant maximum des fonds destinés au programme de rachat s'élèverait à 150 000 000 €
- ce programme pourrait être mis en œuvre en période d'offre publique.

Les utilisations éventuelles de ce programme de rachat d'actions sont en résumé :

- l'attribution d'actions aux mandataires sociaux ou aux salariés de la société et/ou des sociétés de son groupe

- la remise des actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions de la société
- la remise en paiement ou en échange dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe, fusion, scission ou apport (dans la limite de 5% du capital)
- l'annulation totale ou partielle des actions, sous réserve de l'adoption de la 13^e résolution
- l'animation d'un contrat de liquidité étant précisé que, conformément à la loi, en cas d'acquisition dans le cadre d'un contrat de liquidité, le nombre d'actions pris en compte pour le calcul de la limite de 10% du montant du capital social correspondrait au nombre d'actions achetées déduction faite du nombre d'actions revendues pendant la durée de l'autorisation conférée par l'Assemblée Générale.

Cette autorisation serait donnée au Conseil d'Administration pour une période de 18 mois à compter de l'Assemblée Générale du 24 avril 2013 et mettrait fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 25 avril 2012.

La société publiera, préalablement à sa réalisation, un descriptif du programme dans la forme prévue à l'article 241-1 du Règlement AMF.

1.17.2. À TITRE EXTRAORDINAIRE

Vous serez appelés à renouveler, en Assemblée Générale statuant à titre extraordinaire, certaines délégations financières conférées à votre Conseil d'Administration et à autoriser ce dernier, dans les limites et conditions que vous fixerez, à décider l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès, directement ou indirectement, au capital de la société.

Le Conseil d'Administration souhaite en effet continuer à disposer de moyens lui permettant, le cas échéant en faisant appel aux marchés, de réunir avec rapidité et souplesse les moyens financiers nécessaires au développement de votre société.

Vous serez également invités à autoriser le Conseil d'Administration à réduire le capital social de la société par annulation d'actions de cette dernière acquises dans le cadre de programmes de rachat d'actions adoptés par la société.

En vous proposant de lui conférer ces délégations, le Conseil d'Administration tient à vous éclairer sur la portée des résolutions correspondantes soumises à votre approbation.

Les Commissaires aux comptes de la société établiront leur propre rapport sur les délégations financières, qui sera mis à votre disposition dans les conditions légales et réglementaires.

1.17.2.1. Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'augmenter le capital social par incorporation de réserves, bénéfices ou primes (12^e résolution)

Vous serez invités, au titre de la 12^e résolution, à vous prononcer sur l'autorisation à donner à votre Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, à l'effet de procéder à l'augmentation de capital de la société, par incorporation au capital de tout ou partie des réserves, bénéfices, primes ou autres sommes dont l'incorporation au capital serait admise. Cette opération ne se traduirait pas nécessairement par l'émission de nouvelles actions.

Cette délégation de compétence, qui serait conférée pour une durée de vingt-six mois, permettrait à votre Conseil d'Administration de décider une ou plusieurs augmentations de capital, à concurrence d'un montant nominal maximum de 20 000 000 € (hors ajustements pour protéger les titulaires de valeurs mobilières donnant accès à terme à des actions). Ce plafond serait fixé de façon autonome et distincte des plafonds d'augmentations de capital résultant des émissions d'actions ou de valeurs mobilières susceptibles d'être autorisées au titre des 14^e à 16^e résolutions.

Il serait conféré au Conseil d'Administration tous pouvoirs notamment pour déterminer la nature et le montant des sommes à incorporer, de même que le ou les procédés de réalisation de l'augmentation de capital (élévation du nominal des actions préexistantes et/ou attribution gratuite d'actions), pour constater la réalisation de chaque augmentation de capital et modifier les statuts en conséquence, ainsi que pour procéder à tous ajustements requis par la loi.

Cette délégation mettrait fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 25 avril 2012.

1.17.2.2. Autorisation au Conseil d'Administration à l'effet de réduire le capital social de la société par voie d'annulation d'actions (13^e résolution)

Corrélativement à l'autorisation donnée à la société d'opérer sur ses propres titres dans le cadre de la 11^e résolution, il vous est proposé, au titre de la 13^e résolution, d'autoriser le Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, à annuler les actions acquises par la société dans le cadre de l'autorisation du programme de rachat d'actions de la société présentée à la 11^e résolution, ou toute résolution ayant le même objet et la même base légale.

Conformément aux dispositions légales, les actions ne pourraient être annulées que dans la limite de 10% du capital de la société par période de vingt-quatre mois.

En conséquence, vous serez invités à autoriser le Conseil d'Administration à réduire le capital social dans les conditions légales.

Cette autorisation, qui serait consentie pour une durée de 18 mois, mettrait fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 25 avril 2012.

1.17.2.3. Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires (14^e résolution)

Il vous est proposé, au titre de la 14^e résolution, de déléguer au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, la compétence pour procéder à l'émission d'actions de la société et/ou de valeurs mobilières (y compris des bons de souscription d'actions nouvelles ou existantes) donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, au capital de la société, d'une filiale détenue directement ou indirectement à plus de 50% ou d'une société détenant directement ou indirectement plus de 50% des actions de la société, émises à titre gratuit ou onéreux, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires.

Le Conseil d'Administration pourrait utiliser cette délégation afin de disposer, au moment opportun, des fonds nécessaires au développement de l'activité de la société.

Dans l'hypothèse d'un accès à terme à des actions de la société – c'est-à-dire par des valeurs mobilières donnant accès à des actions de la société par tous moyens – votre décision emporterait renonciation par les actionnaires à la souscription des actions auxquelles ces valeurs mobilières donneraient droit.

Le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées serait fixé à 50 000 000 €. Ce montant serait autonome et distinct des plafonds d'augmentation de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les 12^e, 15^e et 16^e résolutions.

Le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la société susceptibles d'être émises ne pourrait excéder un montant total de 750 000 000 €. Ce montant constituerait en outre un plafond nominal global pour les émissions de valeurs mobilières réalisées en vertu des 14^e et 15^e résolutions.

Le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société serait déterminé par le Conseil d'Administration le jour de la mise en œuvre, le cas échéant, de la présente délégation en respectant les règles légales et réglementaires.

Les actionnaires auraient, proportionnellement au montant de leurs actions, un droit préférentiel de souscription aux actions et valeurs mobilières émises en vertu de la présente résolution.

Cette délégation, consentie pour une durée de 26 mois à compter de l'Assemblée Générale du 24 avril 2013, mettrait fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 25 avril 2012.

1.17.2.4. Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre, par voie d'offres au public, des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires (15^e résolution)

Le Conseil d'Administration peut être conduit, dans l'intérêt de votre société et de ses actionnaires, pour saisir les opportunités offertes par les marchés financiers en matière de financement dans certaines circonstances, à procéder à des émissions sans que puisse s'exercer le droit préférentiel de souscription des actionnaires. Aussi, votre Conseil d'Administration vous demande, par le vote de la 15^e résolution, de lui déléguer votre compétence en matière d'émission par offre au public, sans droit préférentiel de souscription des actionnaires, de valeurs mobilières représentatives de créance donnant accès à des actions existantes ou à émettre de la société, à concurrence du plafond qui y est fixé, pour la même durée de vingt-six mois et dans les mêmes conditions que celles prévues par la 14^e résolution, mais sous réserve des spécificités énoncées ci-après.

Votre décision emporterait renonciation à votre droit préférentiel de souscription aux actions ou autres titres de capital auxquels les valeurs mobilières représentatives de créances qui seraient émises sur le fondement de cette délégation pourraient donner droit.

Le montant nominal de l'ensemble des titres de créances émis ne pourrait excéder 750 000 000 €, plafond nominal global de l'ensemble des titres de créances fixé à la **14^e résolution**.

Le montant nominal maximum des augmentations de capital de la société susceptibles d'être réalisées à terme, en vertu de cette délégation, ne pourrait excéder 25 000 000 €, et serait autonome et distinct des plafonds d'augmentation de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les **12^e, 14^e et 16^e résolutions**.

Si vous octroyez au Conseil d'Administration cette délégation de compétence, en renonçant à votre droit préférentiel de souscription, le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès à terme à des actions serait tel que la somme perçue immédiatement par la société, majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par elle, serait, pour chaque action émise en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au prix minimum prévu par les dispositions législatives et réglementaires applicables au moment où il serait fait usage de la présente délégation.

En fonction de ces éléments, le Conseil d'Administration fixerait le prix d'émission des titres émis, et les modalités de rémunération des titres de créance, au mieux des intérêts de la société et de ses actionnaires, en tenant compte de tous les paramètres en cause. À cet effet, il prendrait en considération, notamment, la nature des titres émis, la tendance des marchés boursiers et du marché de l'action de la société, l'existence éventuelle d'un droit de priorité conféré aux actionnaires, les taux d'intérêt pratiqués en ce qui concerne les titres de créance, le nombre d'actions auxquelles ces valeurs mobilières donneraient droit et plus généralement l'ensemble des caractéristiques des titres émis.

Cette délégation, consentie pour une durée de 26 mois à compter de l'Assemblée Générale du 24 avril 2013 mettrait fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 25 avril 2012.

1.17.2.5. Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à des augmentations de capital réservées aux salariés de la société et aux sociétés du groupe Foncière des Régions adhérant à un plan d'épargne d'entreprise, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires (16^e résolution)

Il vous sera demandé, au titre de la **16^e résolution**, de déléguer au Conseil d'Administration votre compétence pour décider d'augmenter le capital social dans le cadre des dispositions du Code de commerce (articles L. 225-129-2, L. 225-129-6, L. 225-138 et suivants) et du Code du travail

(article L. 3331-1 et suivants) relatives aux émissions d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions existantes ou à émettre de la société réservées aux salariés adhérents du plan d'épargne d'entreprise de la société et/ou des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L. 225-180 du Code de commerce.

Cette délégation de compétence serait conférée pour un montant nominal maximum d'augmentation de capital de la société, immédiat ou à terme, résultant de l'ensemble des émissions réalisées en vertu de cette délégation (y compris par incorporation de réserves, bénéfices ou primes) de 500 000 €, fixé indépendamment du nominal des actions de la société à émettre éventuellement au titre des ajustements effectués pour protéger les titulaires de valeurs mobilières donnant accès à terme à des actions. Ce plafond serait indépendant de toute autre délégation autorisée par l'Assemblée Générale.

Il vous sera demandé de renoncer expressément à votre droit préférentiel de souscription aux actions nouvelles ou aux valeurs mobilières donnant accès au capital de la société au profit de ses salariés.

Le prix de souscription des actions et la décote offerte seraient fixés par le Conseil d'Administration étant entendu que la décote offerte ne pourrait excéder 20% de la moyenne des derniers cours cotés de l'action de la société lors des vingt jours de négociation précédant le jour de la décision fixant la date d'ouverture des souscriptions, et 30% de la même moyenne lorsque la durée d'indisponibilité prévue par le plan serait supérieure ou égale à dix ans, étant précisé que le Conseil d'Administration pourrait également substituer tout ou partie de la décote par l'attribution d'actions ou d'autres titres.

Le Conseil d'Administration pourrait prévoir l'attribution, à titre gratuit, d'actions ou d'autres titres donnant accès au capital de la société, étant entendu que l'avantage total résultant de cette attribution au titre de l'abondement, ou le cas échéant, de la décote sur le prix de souscription ne pourrait pas excéder les limites légales ou réglementaires et que les actionnaires renonceraient à tout droit aux actions ou autres titres donnant accès au capital qui serait émis en vertu de la présente résolution.

Cette délégation, consentie pour une durée de 26 mois à compter de l'Assemblée Générale du 24 avril 2013, mettrait fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 25 avril 2012.

1.17.2.6. Pouvoirs pour formalités (17^e résolution)

La **17^e résolution** est une résolution usuelle qui concerne la délivrance des pouvoirs nécessaires à l'accomplissement des publications et des formalités légales liées à la tenue de l'Assemblée.

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

Le Conseil d'Administration

2 DÉVELOPPEMENT DURABLE

2.1. RÉPONDRE AUX ENJEUX RSE DU SECTEUR IMMOBILIER	128	2.5. UNE DYNAMIQUE DE VERDISSEMENT PARTAGÉE AVEC LES AUTRES ACTIVITÉS	153
2.1.1. « Une nouvelle étape dans le déploiement de notre politique RSE »	128	2.5.1. Beni Stabili, foncière Italienne de référence	153
2.1.2. Les principaux enjeux développement durable de Foncière des Régions	128	2.5.2. Urbis Park, opérateur global de stationnement et acteur de la mobilité urbaine	155
2.1.3. Notre démarche et nos réponses	130		
2.1.4. Notre plan d'actions à 2015	132	2.6. AGIR AVEC NOS PARTIES PRENANTES	157
2.2. UN PATRIMOINE DE BUREAUX VERTS	135	2.6.1. S'engager avec nos parties prenantes	157
2.2.1. 50% de bureaux verts dès fin 2015	135	2.6.2. Ville durable et développement des territoires	158
2.2.2. Réduire de 25% les consommations énergétiques du parc	138	2.6.3. Partenariats avec les locataires	161
2.2.3. Diminuer l'empreinte carbone du patrimoine	141	2.6.4. Accompagner nos fournisseurs	161
2.2.4. Maîtriser les risques sanitaires et climatiques	142	2.6.5. Informer la communauté financière	163
2.2.5. Piloter la performance sur la biodiversité, l'eau et les déchets	143	2.6.6. Contribuer à l'innovation dans l'immobilier	164
2.3. UN PARTENARIAT FORT AVEC LES LOCATAIRES POUR UNE GESTION DURABLE DES MURS D'EXPLOITATION	145	2.7. RESSOURCES HUMAINES	166
2.3.1. 91% d'annexes vertes signées fin 2012	146	2.7.1. Une gestion des Ressources Humaines en cohérence avec la stratégie du groupe	166
2.3.2. Maîtriser les consommations d'énergie et les émissions de CO ₂	146	2.7.2. Assurer le développement des compétences et optimiser la formation	167
2.3.3. De nouveaux développements verts	148	2.7.3. Favoriser la diversité et l'égalité	169
2.3.4. Maîtriser les risques environnementaux	148	2.7.4. Garantir un dialogue social transparent	170
2.3.5. Réduire les impacts sur l'eau, les déchets et la biodiversité	148	2.7.5. Agir pour un cadre de travail de qualité	171
2.4. UNE ACTIVITÉ LOGISTIQUE EN PLEIN RENOUVELLEMENT	149	2.7.6. Sensibiliser les collaborateurs au développement durable, informer pour mobiliser	172
2.4.1. Des emplacements stratégiques	149	2.8. UNE GOUVERNANCE ADAPTÉE	174
2.4.2. Mesurer pour réduire l'empreinte environnementale	149	2.8.1. Consolidation de la nouvelle gouvernance	174
2.4.3. Garonor, l'immobilier logistique nouvelle génération, certifié BREEAM	151	2.8.2. Pour des comportements responsables au sein de l'entreprise	176
2.4.4. Labellisation des espaces verts	151	2.9. MESURER LA PERFORMANCE	178
2.4.5. Application des annexes environnementales	152	2.9.1. Une méthodologie claire et transparente	178
2.4.6. Maîtriser les risques et détenir en direct les autorisations d'exploitation	152	2.9.2. Indicateurs environnementaux par activité	179
		2.9.3. Indicateurs sociaux	192
		2.9.4. Conformité à l'article 225 de la loi Grenelle 2	199
		2.9.5. Conformité aux recommandations de l'EPRA	202
		2.9.6. Index du contenu GRI	205
		2.9.7. Rapport de vérification indépendante	211

2.1. Répondre aux enjeux RSE du secteur immobilier

2.1.1. « UNE NOUVELLE ÉTAPE DANS LE DÉPLOIEMENT DE NOTRE POLITIQUE RSE »

Le secteur de l'immobilier tertiaire occupe une position centrale dans les enjeux de développement durable du 21^e siècle : consommation de ressources naturelles, d'énergie et d'eau, production de déchets, impacts sur l'environnement et la biodiversité, etc. Il doit en particulier contribuer à l'atteinte des objectifs ambitieux que la France s'est fixée, visant une division par quatre des émissions de CO₂ d'ici à 2050, avec un parc existant qui devra consommer 50 kWh/m²/an en moyenne. L'immobilier se trouve ainsi au cœur d'une mutation considérable, impliquant tous ses métiers, en résonance avec la société, la ville, les territoires et l'ensemble des parties prenantes.

Depuis 2009, la stratégie long terme de Foncière des Régions a intégré ces enjeux en les transformant en opportunités et gisements de croissance, associant irrémédiablement recherche de la performance environnementale et création de valeur dans la durée.

La culture partenariale de notre groupe, notre réactivité et notre capacité d'innovation, soutenues par nos savoir-faire techniques et financiers, contribuent à créer durablement de la valeur pour Foncière des Régions, en développant un immobilier responsable. Dans un environnement économique tendu, nos locataires sont de plus en plus attentifs à la maîtrise des charges d'exploitation, mais aussi à la santé et au confort de leurs salariés ou encore à l'adéquation de leurs espaces de travail avec leur image et notoriété en matière de RSE (Responsabilité Sociale d'Entreprise). Nos développements immobiliers répondent à ces défis comme en témoigne la livraison en 2012 de quatre opérations certifiées qui concourent à l'amélioration de la performance durable de notre parc, et à notre objectif de détention de 50% d'immeubles verts d'ici fin 2015.

Capitalisant également sur la qualité de ses relations avec ses locataires Grands Comptes, Foncière des Régions est aujourd'hui leader en Europe dans le déploiement de l'annexe environnementale sur ses baux portant sur plus de 2 000 m² de bureaux (plus de 80% des baux) et de murs d'exploitation (plus de 90% des baux), ouvrant de nouvelles perspectives de progrès avec nos partenaires. En 2012, notre culture du partenariat s'est aussi étendue à l'ensemble de nos parties prenantes : une cartographie faisant ressortir nos forces et faiblesses, nourrira, dès 2013, de nouvelles actions en lien avec ces acteurs.

La responsabilité RSE passe enfin par la plus grande transparence. Dès 2011, notre reporting développement durable a anticipé les obligations de reporting RSE et de vérification par un tiers, mises en place depuis par le décret du 24 avril 2012 sur la transparence RSE. Nous avons ainsi obtenu en 2011 le niveau de reporting GRI B+. Cette année marque une nouvelle étape : notre reporting RSE s'élargit à l'ensemble de notre périmètre financier, incluant ainsi les engagements et les réalisations de nos filiales Beni Stabili et Urbis Park.

De par sa décision d'anticiper les réglementations (Grenelle, Réglementation Thermique 2012, Décret sur la transparence RSE...) et le marché, Foncière des Régions et ses filiales déploient une politique de développement durable globale et cohérente qui constitue aujourd'hui un avantage concurrentiel pour l'ensemble de nos activités.

*Christophe Kullmann
Directeur Général*

2.1.2. LES PRINCIPAUX ENJEUX DÉVELOPPEMENT DURABLE DE FONCIÈRE DES RÉGIONS

2.1.2.1. Une année active malgré un contexte difficile

Parmi les SIIC leaders en Europe, et après avoir participé à l'ensemble des étapes constitutives du secteur, Foncière des Régions confirme sa position d'acteur incontournable de l'immobilier tertiaire. Partenaire de la stratégie immobilière des Grands Comptes, elle élabore à leurs côtés des solutions durables et innovantes répondant à leurs attentes.

La satisfaction des locataires est la priorité de Foncière des Régions, qui place l'utilisateur au centre de sa démarche et de ses politiques travaux et patrimoniales. C'est aussi et surtout une réalité, avec un taux d'occupation de plus de 95% sur l'ensemble du patrimoine. En 2012, cette volonté se traduit concrètement par la réalisation de nouveaux développements clés en main, qu'il s'agisse d'opérations neuves (New Vélizy avec Thales, à Clichy avec Eiffage, à Metz avec le Divo...) ou de restructurations innovantes (Le Patio à Lyon-Villeurbanne, le Floria à Fontenay-sous-Bois...).

Patrimoine de 9,3 Md€

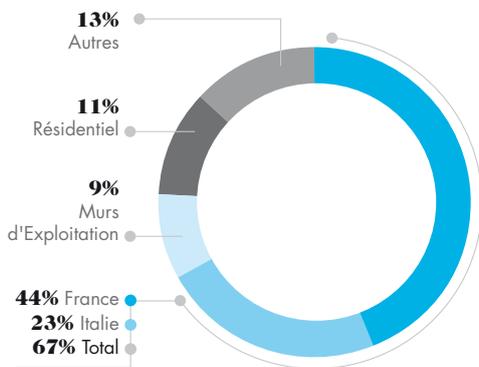
Taux d'occupation supérieur à 95%

Durée résiduelle ferme moyenne des baux :
5,5 ans

Avec cette volonté de verdissement de son patrimoine et une ambition environnementale forte, Foncière des Régions participe ainsi au développement de la ville et à la reconstruction de celle-ci. Dans cette même logique, la dynamique des partenariats, véritable ADN de Foncière des Régions, favorise la signature des annexes environnementales et l'optimisation de la gestion du parc. Au final, le verdissement du patrimoine permettra de sécuriser sa valeur, et ceci dans un agenda adapté à l'évolution du marché et de ses acteurs.

Au-delà des projets de développement, et en dépit d'un environnement économique et financier tendu, l'année 2012 a été marquée pour Foncière des Régions par des réalisations notables : la renégociation favorable de sa dette (en France et en Italie), la notation BBB-/Stable attribuée par Standard & Poor's, la mise en place d'un financement innovant avec Allianz (200 Md€), la réalisation du programme ambitieux de cessions d'immeubles, de nouveaux investissements en bureaux et dans le secteur des murs d'exploitation, en partenariat avec de nouveaux Grands Comptes (Citröen), ou en renforçant des partenariats existants. Foncière des Murs s'est par exemple portée acquéreur de 165 murs d'hôtels B&B en France, prolongeant ainsi le partenariat déjà existant entre les deux groupes.

Un patrimoine composé principalement
de bureaux



502 M€ de revenus locatifs PdG

896 M€ de cessions

Le chapitre développement durable du présent document de référence porte sur le périmètre financier consolidé de Foncière des Régions (cf. chapitre 3.2.8). Outre les activités françaises de Bureaux, Murs d'exploitation et Logistique, ce chapitre prend en compte pour la première année, les participations de Foncière des Régions, de Beni Stabili (foncière bureaux en Italie) et d'Urbis Park (opérateur de parkings en France).

2.1.2.2. Une analyse approfondie de nos enjeux

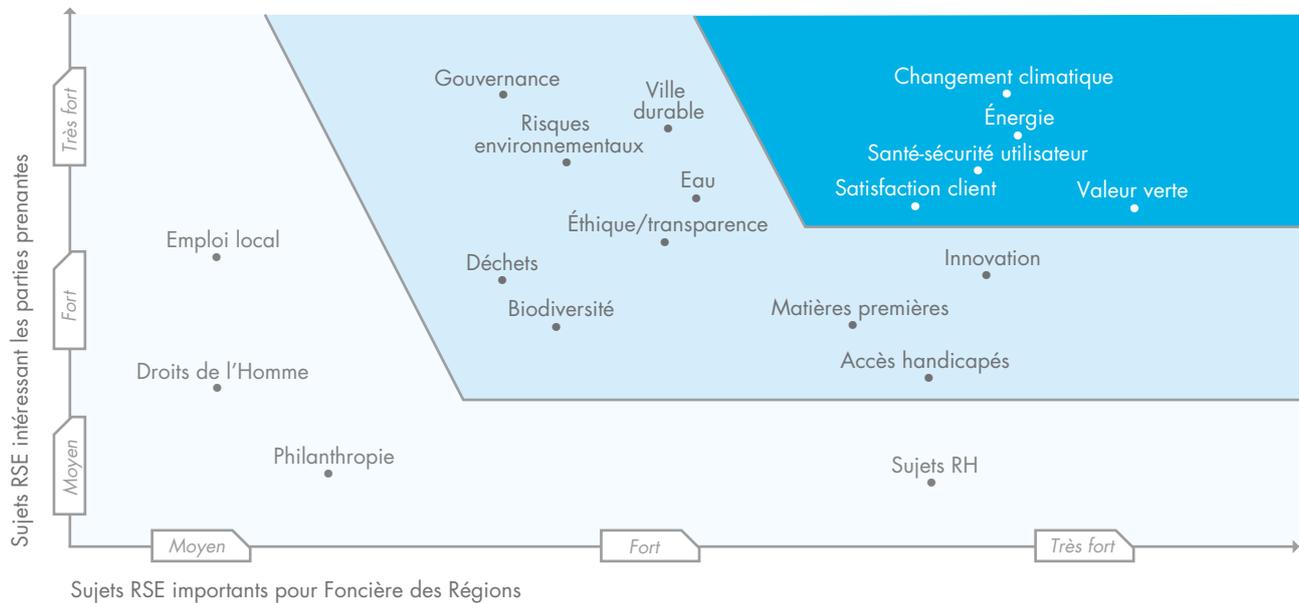
Le secteur du bâtiment compte parmi ceux ayant les plus forts impacts sur l'environnement au plan local, aussi bien en phase de construction qu'en phase d'exploitation ou de déconstruction. Sur l'ensemble de son cycle de vie, les principaux impacts sont les suivants :

- **consommation d'énergies fossiles** : le bâtiment représente 43% de l'énergie primaire consommée en France (dont 1/3 pour le tertiaire et 2/3 pour le logement), et 25% des émissions de gaz à effet de serre
- **consommation d'eau** : en phase de construction, puis pour la vie des occupants et les espaces verts notamment
- **consommation de matières premières** : de grandes quantités de matières premières sont prélevées sur la nature avec des taux de recyclage encore faibles
- **production de déchets** : les déchets de la construction et du BTP représentent en poids 33% de la production totale de déchets en France
- **consommation de terrain** : les nouvelles opérations contribuent parfois à l'étalement urbain ainsi qu'à l'artificialisation des sols au détriment de l'agriculture et de la biodiversité
- **qualité de l'air intérieur** : outre les risques liés à l'amiante, la circulation de l'air et de l'eau (froide ou chaude) à l'intérieur des bâtiments nécessite des mesures sanitaires préventives (ventilation, légionellose...).

Pour étudier, quantifier et maîtriser les conséquences environnementales de son activité, Foncière des Régions a conduit depuis 2009, en collaboration avec le Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (CSTB), une étude cartographique de ses parcs qui a permis de caractériser leurs impacts et identifier les enjeux à partir d'une vingtaine d'indicateurs énergétiques et environnementaux ; en complément, d'autres études d'analyses du cycle de vie, d'impact sur la biodiversité, des recherches sur la qualité de l'air... permettent de mieux cerner l'ensemble des enjeux. Parallèlement, Foncière des Régions a aussi procédé à une analyse sur ses enjeux dans les domaines social, sociétal et gouvernance, et a en particulier établi une cartographie de ses parties prenantes (locataires, investisseurs, collectivités...) en cherchant à cerner leurs attentes.

La matérialité de nos enjeux

Foncière des Régions a poussé cette analyse en croisant les enjeux stratégiques de son activité avec ceux de ses parties prenantes, en s'appuyant sur les attentes des parties prenantes prioritaires et sur une réflexion interne aboutie, de manière à établir la matrice de matérialité ci-après.



Cinq enjeux prioritaires se dégagent, liés au changement climatique, à l'énergie, à la santé et la sécurité des utilisateurs, à la satisfaction client et à la valeur verte. Ils ont été traduits en objectifs, avant d'être déclinés en plans d'actions :

- **la valeur verte** : détenir un patrimoine vert en phase avec l'évolution des attentes du marché est nécessaire pour conserver un taux d'occupation élevé et optimiser la valeur du parc
- **l'innovation** : les investissements dans la construction et la rénovation des immeubles pour améliorer les performances énergétiques et environnementales doivent être optimisés
- **l'intégration des acteurs** : l'amélioration des performances des bâtiments passe par des échanges et des relations plus étroites avec les preneurs et les fournisseurs, *property et facility manager*
- **les transports et l'accessibilité** : détenir un patrimoine bien connecté aux transports propres permet de maintenir son attractivité
- **l'image environnementale des bâtiments** : les utilisateurs ont des attentes exigeantes sur l'image environnementale de leurs bâtiments
- **la qualité de l'air intérieur** : les bâtiments doivent être sains et confortables, en adéquation avec les niveaux de loyer
- **la contribution sociale** : apporter de la valeur à la société en termes d'urbanisme, d'emplois indirects ou de partenariats est essentiel pour continuer à bénéficier de conditions d'exercice favorables
- **les ressources humaines** : développer les compétences et la mobilité des collaborateurs renforce la qualité du capital humain, dans un environnement économique évolutif et incertain.

2.1.3. NOTRE DÉMARCHE ET NOS RÉPONSES

2.1.3.1. Une stratégie globale élaborée autour de quatre axes

Afin de répondre aux attentes de ses parties prenantes et aux enjeux moyen et long termes décrits précédemment, Foncière des Régions a élaboré une stratégie développement durable globale autour de quatre axes :

- réduire l'empreinte environnementale du parc, maintenir son attractivité et préserver sa valeur
- contribuer à la diffusion des pratiques éco-responsables et occuper une place active dans la vie de la cité, en partenariat avec les parties prenantes locales
- enrichir, par des politiques innovantes, les compétences des collaborateurs, leur mobilité, leur diversité, leur capacité d'adaptation pour répondre aux différentes mutations
- garantir un cadre éthique et transparent assurant des pratiques exemplaires à tous les échelons de l'entreprise.

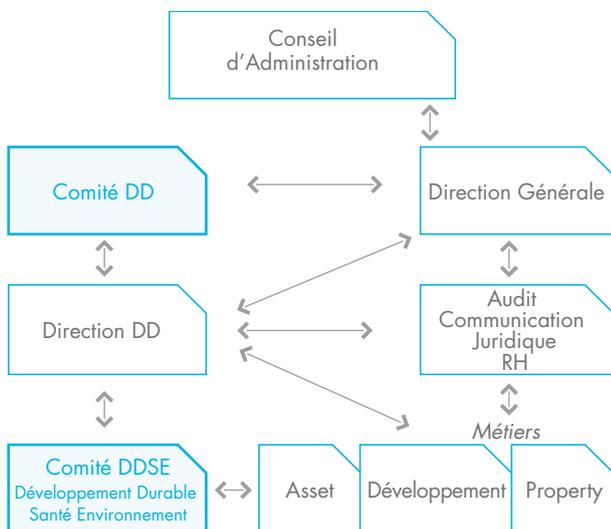
2.1.3.2. Les moyens et l'organisation mis en place

La Direction du Développement Durable, rattachée à la Direction Générale et avec l'appui de celle-ci, insuffle la dynamique autour de projets et de plans d'actions qu'elle structure dans le cadre des quatre axes précédemment décrits, en lien avec les différentes activités.

Le Comité Développement Durable réunit trimestriellement Christophe Kullmann (Directeur Général), Olivier Estève (Directeur Général Délégué), Dominique Ozanne (Directeur Général du pôle Murs d'exploitation), Stéphanie La Sala (Directrice Property et Réseau), Yves Marque (Secrétaire Général et Président du pôle Property) et Jean-Éric Fournier (Directeur Développement Durable).

Christophe Kullmann, Olivier Estève et Yves Marque suivent mensuellement l'implémentation des actions de développement durable et relayent ces sujets en Comité de Direction et Comité Exécutif. Au Conseil d'Administration, Christophe Kullmann et Olivier Estève portent l'ensemble des thèmes RSE.

En interne, toutes les équipes sont parties prenantes de la politique développement durable ; elles sont mobilisées grâce à l'intranet du groupe, les réunions régulières de sensibilisation et d'information (*Green meetings*), des Comités de pilotage par projet et le Comité de Développement Durable et Sécurité Environnementale (DDSE) qui regroupe les 20 acteurs relais représentant chaque activité et filiale.



2.1.3.3. Création de valeur et valeur verte

Depuis sa création, Foncière des Régions a démontré sa capacité à créer de la valeur, en sachant identifier les potentiels financiers et techniques de ses portefeuilles.

En anticipant les réglementations, en matière de bâtiment et d'environnement ou de taxe « carbone » par exemple, en contribuant avec ses locataires à réduire les coûts opérationnels, Foncière des Régions rassemble autant de critères positifs dans l'appréciation de la valeur de ses actifs, constitutifs d'une « survaleur » verte.

2.1.3.4. Un reporting lisible et comparable, calé sur les meilleurs référentiels

À partir de l'analyse de ses enjeux, Foncière des Régions a fait évoluer son reporting RSE de façon à être conforme aux référentiels internationaux les plus pertinents pour son secteur (GRI CRESS, EPRA, France GBC) et a également commencé à prendre en compte les principes de l'*Integrated Reporting*.

Pour son Rapport développement durable 2011, Foncière des Régions a ainsi été la première foncière française atteignant le niveau GRI B+ vérifié par un tiers. Ce référentiel a été adopté afin de rendre le reporting plus lisible et comparable. Le reporting de Foncière des Régions s'inscrit en outre dans les « Best Practice Recommendations » publiées par l'EPRA en 2011, initiative destinée à faire évoluer la transparence et la maturité du reporting dans le secteur immobilier. En tant que membre actif de cette association, Foncière des Régions a intégré ces indicateurs dans son reporting dès 2011.

En 2012, en tant que membre fondateur de France GBC, Foncière des Régions a contribué à la rédaction du Guide de reporting RSE de l'article 225 de la loi Grenelle 2, auquel elle s'est référée pour la rédaction de ce document.

2.1.3.5. Une performance reconnue par les analystes

La politique de développement durable de Foncière des Régions, son niveau d'engagement et la qualité de son reporting sont aujourd'hui reconnus par les analystes et organismes d'études.

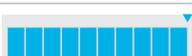
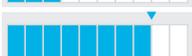
Foncière des Régions est membre des indices éthiques FTSE4Good et ASPI Eurozone. Au titre de son rapport RSE 2011, elle a été classée 1^{re} ex-æquo du « Baromètre sur le reporting de l'éco-performance des bâtiments » Novethic et a obtenu l'Award de bronze pour la conformité de son rapport aux *Best Practices Recommendations on Sustainability Reporting* décerné par l'EPRA ⁽¹⁾.

Eiris – Indice « FTSE4Good »	✓
Vigeo – Indice « ASPI Eurozone »	✓
EPRA – Sustainability BPR Award	✓

⁽¹⁾ EPRA = European Public Real Estate Association.

2.1.4. NOTRE PLAN D' ACTIONS À 2015

Le plan d'actions développement durable de Foncière des Régions est décliné à partir des quatre axes directeurs de sa stratégie DD, issus de l'analyse de ses enjeux stratégiques business et des attentes de ses parties prenantes. Ce plan s'appuie sur des objectifs chiffrés arrêtés en 2010 et remis à jour chaque année le cas échéant. Suivis périodiquement, ils offrent un rôle moteur dans le management et la stratégie de l'entreprise. La feuille de route 2012 a été respectée, avec notamment des résultats remarquables concernant la conclusion d'annexes environnementales.

Objectifs	Délais	Périmètre	Avancement	Réalisations 2012	Chapitre
AXE 1 – RÉDUIRE L'EMPREINTE ENVIRONNEMENTALE DU PARC, MAINTENIR SON ATTRACTIVITÉ ET PRÉSERVER SA VALEUR					
Détenir 50% d'actifs verts	2015	Bureaux		Immeubles certifiés : Vélizy – Eiffage Construction, Metz – Le Divo, Fontenay – Le Floria, Montpellier – Véolia et Paris – Carré Suffren	2.2.1.
100% de développements « verts »	Permanent	Groupe		Depuis 2010, tout nouveau projet développé est certifié et/ou labellisé (neuf ou rénovation)	2.2.1. 2.3.5. 2.4.2
Réduire de 25% les consommations d'énergies	2015	Bureaux		Travaux de rénovation et grosses réparations	2.2.2.
Mesurer et suivre les consommations d'énergies sur 100% du périmètre de reporting	2012	Murs		Campagne de collecte de données sur les cinq portefeuilles Accor, Courtepaille, Jardiland, Korian et Quick	2.3.3. 2.4.2. 2.9.2.
	2012	Logistique		Campagne de collecte de DPE	2.3.3. 2.4.2.
Réduire les émissions de gaz à effet de serre	2015	Bureaux		Conserver un niveau d'émission de GES inférieur à 26 kg/CO ₂ /m ² SHON/an en moyenne sur le portefeuille	2.2.3.
	2012	Logistique		Mesurer les émissions de CO ₂ sur 100% du périmètre de reporting	2.4.2.
Signer 100% des annexes environnementales pour tous les baux > 2 000 m ²	2012	Bureaux		Sur 219 baux + 2 000 m ² 180 annexes signées soit 82%	2.2.1.2. 2.6.3.
	2012	Murs		91% des annexes signées sur baux en cours visés par l'obligation	2.3.1.
Maîtriser les risques sanitaires et environnementaux	Permanent	Bureaux Logistique		En 2012, analyse des ERNT et étude des risques de sismicité	2.2.4. 2.4.6.
Détenir les autorisations d'exploitation pour 100% des actifs hors sites non libérés	2015	Logistique		81,5% des autorisations détenues au 31/12/2012	2.4.6.
80% d'accessibilité PMR en 2020	2020	Bureaux		Plan d'actions d'amélioration de l'accessibilité	2.6.2.1.6.
S'impliquer dans des études de R&D	Permanent	Groupe		Sujets principaux : qualité de l'air, valeur verte, métrologie, biodiversité, quartier durable	2.6.6.
Mesurer et suivre les consommations d'eau sur 100% du périmètre de reporting	2012	Bureaux		30 % du parc couvert	2.2.5.2.
		Murs Logistique		79 % du parc couvert 86% du périmètre couvert	2.9.2.3. 2.9.2.4.

Objectifs	Délais	Périmètre	Avancement	Réalisations 2012	Chapitre
Mesurer et suivre la gestion des déchets	2015	Bureaux		Identification du taux d'immeubles bénéficiant d'une collecte sélective	2.9.2.
	2015	Murs			2.9.2.
Favoriser les transports propres et les transports en commun	Permanent	Logistique		78% de surfaces en Île-de-France à moins de 25 km de Paris et offrant une solution de transports propre et/ou de report modal	2.4.1.
	Permanent	Bureaux		81% des bureaux accessibles en transports en commun	2.6.2.1.5.
	Permanent	Murs		88% du portefeuille hôtelier accessible en transports en commun	2.6.2.1.5.
Faire de nos jardins d'entreprise des leviers de biodiversité	Permanent	Bureaux		Participation à la thèse « Jardins d'entreprises, biodiversité et usages » ; installation de ruches (Le Divo, Garonor)	2.2.5.1.
		Murs			2.3.6.
		Logistique			2.4.2.1.
AXE 2 – CONTRIBUER À LA DIFFUSION DES PRATIQUES ÉCO-RESPONSABLES ET OCCUPER UNE PLACE ACTIVE DANS LA VIE DE LA CITÉ, EN PARTENARIAT AVEC LES PARTIES PRENANTES LOCALES					
Dialoguer avec nos parties prenantes	Permanent	Groupe		Cartographie des parties prenantes Dialogue avec les parties prenantes prioritaires (Comités de Partenariat, etc.) Recueil de témoignages avec AOS	2.6.1.
Conduire une politique d'achats responsables	2012	Bureaux Logistique		Mise en place d'un outil pour automatiser l'envoi de la charte et du questionnaire	2.6.4.
	2013	Bureaux Logistique		Plus de 100 fournisseurs stratégiques ont répondu à l'enquête RSE	2.6.4.
Agir pour la construction durable	Permanent	Groupe		Implication dans : Plan Bâtiment Durable, FSIF, EPRA, France GBC, Association HQE, Afilog, SB Alliance, RICS	2.8.2.5.
Poursuivre une politique de mécénat	Permanent	Groupe		ESSEC Chaire Immobilier et DD Fondation Palladio Dispositif Lycée expérimental	2.6.2.2.
Favoriser le développement économique des territoires	Permanent	Groupe		13,1 M€ investis en régions dont le lancement d'Euromed Center à Marseille, Le Divo à Metz, etc.	2.6.2.1.
Défendre le respect des Droits de l'Homme	Permanent	Groupe		Signature du Pacte Mondial en 2011	2.7.3.
				Insertion de ses principes dans la charte	2.8.2.5.
				Achats Responsables	2.9.4.

Objectifs	Délais	Périmètre	Avancement	Réalisations 2012	Chapitre
AXE 3 – ENRICHIR, PAR DES POLITIQUES INNOVANTES, LES COMPÉTENCES DES COLLABORATEURS, LEUR MOBILITÉ, LEUR DIVERSITÉ, LEUR CAPACITÉ D'ADAPTATION POUR RÉPONDRE AUX DIFFÉRENTES MUTATIONS					
Développer une politique d'égalité et de diversité	Permanent	UES Foncière des Régions		Signature de la charte de la diversité en 2010 Accord égalité professionnelle et diversité en 2011 Modules de formation du personnel	2.7.3.
Sensibiliser et former à l'éco-comportement	Permanent	UES Foncière des Régions		Communication interne – <i>Green Meeting</i> mensuels	2.7.6.
Réduire nos émissions de CO ₂ par salarié	2013	UES Foncière des Régions, Paris et Metz		Événement (semaine du développement durable...) Souscription au service Autolib (autopartage) Bilan des émissions réalisé en 2011 pour les immeubles de Paris et de Metz et pour les déplacements	2.7.6.
Gérer et valoriser les compétences en fonction de l'évolution de nos métiers	Permanent	UES Foncière des Régions		Entretiens Annuels Plan de formation Lancement de la <i>Training Week</i>	2.7.2.
Attirer et développer les talents	Permanent	UES Foncière des Régions		Programmes de formations ambitieux « Campus » et « Université » pour les jeunes talents et les managers	2.7.2.
AXE 4 – GARANTIR UN CADRE ÉTHIQUE ET TRANSPARENT ASSURANT DES PRATIQUES EXEMPLAIRES À TOUS LES ÉCHELONS DE L'ENTREPRISE					
Être transparent et exemplaire dans le reporting de nos activités	Permanent	Groupe		<i>Best Practices Recommendations</i> de l'EPRA Recommandations Afep-Medef Code de déontologie FSIF Référentiel GRI	2.1.3. 2.8.2.
Lutter contre la corruption	Permanent	Groupe		Procédures internes concernant notamment l'anti-fraude et les appels d'offres Dispositifs d'audit et contrôle interne	2.8.2.2.
Respecter un cadre éthique	2011	Groupe		Formation sur la charte éthique Lutte anti-blanchiment Charte informatique	2.8.2.
Augmenter la part de femmes siégeant au Conseil d'Administration	2013	Groupe		Nomination de deux nouvelles femmes au Conseil d'Administration en 2012 et 2013, portant la part de femmes au sein de cette instance à 17% puis 23%.	2.8.1.1.2.
Veiller à la performance du Conseil d'Administration	Permanent	Groupe		Évaluation de la performance du Conseil d'Administration en 2011/2012	2.8.1.1.2.

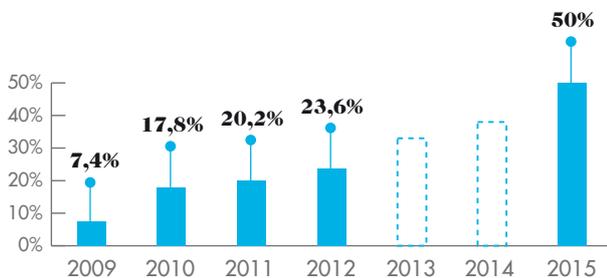
2.2. Un patrimoine de bureaux verts

2.2.1. 50% DE BUREAUX VERTS DÈS FIN 2015

En 2010, Foncière des Régions s'est fixé l'objectif ambitieux que 50% en valeur de son patrimoine Bureaux France soit vert d'ici à fin 2015.

Selon la définition partagée avec IPD, sont « verts » les bâtiments neufs ou rénovés bénéficiant d'une certification du bâti et/ou de leur exploitation (HQE, BREEAM, LEED...) et/ou d'un niveau de performance énergétique reconnu (Label BBC-Effinergie®, HPE, THPE ou RT Globale).

Part d'immeubles verts dans le portefeuille



En 2012, plusieurs immeubles verts ont été livrés : Montpellier Veolia (5 973 m²), Metz Le Divo (5 298 m²), Fontenay Le Floria (9 420 m²) et Paris Carré Suffren (24 884 m² pour la partie Exploitation). Ces immeubles ayant fait l'objet d'une certification, ont permis une augmentation de 5,4% la part d'actifs verts. Cette performance a été en partie atténuée par le partage à hauteur de 50% de l'opération Dassault Systèmes Campus à Vélizy, de sorte que la part des immeubles verts progresse au final cette année de 3,4%, passant de 20,2% à 23,6%.

Les programmes en cours de construction ou de rénovation, qui représentent déjà à ce jour un potentiel identifié de 18%, ainsi que les démarches de certifications de l'exploitation, permettent de maintenir l'objectif ambitieux de 50% d'ici fin 2015.

2.2.1.1. Grâce à des opérations innovantes...

Les opérations nouvelles ou en rénovation de Foncière des Régions placent l'utilisateur au centre de chaque projet en privilégiant les aspects de confort, santé, bien-être ou encore de connectivité aux transports. Sur le plan technique, Foncière des Régions porte une attention particulière à la performance énergétique de ses réalisations et la réduction de leur empreinte carbone, mais aussi à la gestion responsable de l'eau et des déchets aux différents stades du cycle de vie.

2.2.1.1.1. Le Divo : le renouveau messin

Foncière des Régions a livré en octobre 2012 le premier immeuble tertiaire de la ZAC Metz Amphithéâtre à Metz, qui jouxte le Centre Pompidou et la gare TGV. Cette opération emblématique participe au renouveau de la métropole lorraine.

Le Divo, d'une surface utile de 5 286 m² répartie sur sept étages, peut accueillir jusqu'à 409 personnes.

Malgré son nom antique (Divodurum est le nom romain de Metz), « Le Divo » incarne la modernité et une ambitieuse démarche éco-performante : construction labellisée BBC et certifiée HQE, avec cinq cibles qualifiées de « très performant » et quatre « performant ». Cette construction a été pensée et réalisée en répondant aux meilleurs critères du bâtiment responsable : chantier à faibles impacts, gestion optimisée de l'énergie, confort hygrothermique, récupération des eaux de pluie. L'immeuble affiche une consommation conventionnelle de 72 kWh/m²/an, représentant 10 kgCO₂/m²/an.

Foncière des Régions a mis l'accent sur un niveau d'équipements techniques élevé, avec notamment un système de climatisation du bâtiment par poutre froide, des doubles vitrages à lame d'argon, etc. Ces innovations répondent à une approche économique de long terme et allient économies et durabilité.

Cet immeuble se caractérise également par son confort et sa modularité : chaque plateau lumineux (700 m²) est parfaitement divisible en deux plateaux indépendants. Tous les types d'aménagements ont été prévus pour s'adapter aux besoins de l'utilisateur : espaces ouverts, espaces de travail collaboratif cloisonnés, etc.

2.2.1.1.2. New Vélizy, pilote de HQE Performance

En 2012, Foncière des Régions a lancé le développement de l'opération New Vélizy, un campus clés en main de 49 000 m² dédié aux équipes de Thales et situé au cœur du pôle tertiaire d'Inovel Parc à Vélizy-Villacoublay. La livraison est prévue en 2014.

Dès la phase de conception, ce projet s'est distingué par sa nature innovante et responsable, Foncière des Régions ayant notamment réalisé une Analyse du Cycle de Vie du bâtiment (ACV), retenue parmi les 17 opérations pilotes du référentiel HQE Performance. Celui-ci est développé par l'Association HQE, Certivéa et le CSTB, dans le but de créer une nouvelle génération d'outils d'évaluation globale de la performance environnementale des bâtiments. HQE Performance offre un état « zéro » de la construction, permettant ensuite de vérifier le maintien de sa performance durant son utilisation et ainsi de constater d'éventuelles dérives dans la maintenance ou son utilisation.

Eiffage Construction Vélizy, un passeport HQE Exceptionnel

Cet autre immeuble à Vélizy, livré en 2012, affiche une consommation conventionnelle de 28 kWh/m²/an, représentant 2 kgCO₂/m²/an.

Le passeport HQE du siège d'Eiffage Construction à Vélizy affiche 14 étoiles sur un potentiel de 16, ce qui correspond à la mention « Exceptionnel ».

Le Passeport Bâtiment Durable constitue un affichage complémentaire au certificat NF Bâtiments Tertiaires démarche HQE, permettant de visualiser simplement le niveau des bâtiments certifiés HQE, avec :

- quatre grands thèmes : énergie, environnement, santé, confort
- quatre niveaux de classement associés à ces thèmes : la performance du bâtiment est exprimée en nombre d'étoiles
- un niveau global du bâtiment calculé en fonction de la somme des étoiles obtenues : HQE Bon (1 à 4 étoiles), HQE Très Bon (5 à 8 étoiles), HQE Excellent (9 à 11 étoiles), HQE Exceptionnel (12 à 16 étoiles plus).

2.2.1.1.3. Le Patio : une restructuration HQE, BREEAM et BBC

Livré début 2013, l'immeuble Le Patio a fait l'objet d'une rénovation complète suite à sa libération par EDF. Ses 11 200 m² de bureaux en R+6, pouvant accueillir jusqu'à 1 047 postes de travail, ont été entièrement restructurés pour proposer des plateaux modulables, de 700 à 2 400 m² ainsi qu'un restaurant d'entreprise/caféteria de 700 couverts. Le Patio est situé dans le quartier du Tonkin à Lyon-Villeurbanne, et est directement connecté au pôle d'affaires de La Part-Dieu.

Cette opération bénéficie de standards de performance reconnus : certification HQE Rénovation, BREEAM Very Good, BBC-effinergie Rénovation, en recourant à des équipements de pointe garantissant fiabilité et économies. Le système de chauffage et de climatisation choisi est particulièrement innovant, l'eau chaude et l'eau glacée étant produite par thermofrigopompe sur nappe phréatique. La préférence pour cette solution géothermique témoigne de la volonté de Foncière des Régions de recourir autant que possible aux

énergies renouvelables. Pour garantir son efficacité énergétique, l'immeuble a également fait l'objet d'une isolation de la façade par l'extérieur et est équipé de protections solaires motorisées (brise-soleil orientables) sur les façades exposées.

Sur le plan du confort, deux patios végétalisés, accessibles aux utilisateurs, apportent de la luminosité dans les espaces intérieurs. L'immeuble est équipé de centrales de traitement d'air (CTA) pour les bureaux et le restaurant. S'agissant des matériaux, les plafonds de zones principales de bureaux sont en dalles de fibres minérales. Enfin, 10 douches avec vestiaires ont été installées afin de faciliter les déplacements à vélo et la pratique d'activités sportives.

L'exploitation bénéficie d'une Gestion Technique du Bâtiment (GTB) concentrant toutes les informations relatives à l'éclairage, la climatisation, le chauffage, la ventilation, facilitant à terme la certification de l'exploitation.

2.2.1.2. Et des partenaires mobilisés

La réussite des opérations mises en œuvre par Foncière des Régions tient à l'étroite collaboration des acteurs impliqués, à la fois en interne et en externe (locataire, fournisseurs, constructeurs et financeurs), avec un objectif commun : concevoir et réaliser un immeuble performant, non seulement au moment de sa livraison, mais aussi dans la durée.

La performance n'est durable et ne peut progresser qu'en étant partagée avec les fournisseurs partenaires exploitants (cf. chapitre 2.6.4) et par la mobilisation des locataires. Fin 2012, 82,5% des baux en cours visés par le décret publié le 31 décembre 2012, bénéficient d'ores et déjà d'une annexe environnementale.

Plus de 8 baux sur 10 sont déjà couverts par une annexe verte

2.2.1.3. Un patrimoine vert à haute ambition environnementale

Les exemples qui précèdent montrent combien Foncière des Régions s'attache à avoir recours à la certification de ses opérations. La certification offre à la fois lisibilité, garantie de qualité et comparabilité grâce à une grille de lecture nationale et internationale. Ces reconnaissances externes répondent aux attentes des locataires et utilisateurs.

2.2.1.3.1. État d'avancement du verdissement du parc

L'atteinte de l'objectif de 50% d'immeubles verts est suivie mensuellement. Le tableau ci-après montre les types de certifications ou labels obtenus, exprimés en pourcentage du parc « vert » en valeur, par rapport au parc total Bureaux de 2008 à 2009 et en nombre d'immeubles pour l'année de reporting.

GRI CRE8	Périmètre	2008	2009	2010	2011	2012	2012
HQE		4%	7,4%	7,4%	8,4%	10,8%	5 ⁽¹⁾
BREEAM	100% du parc en valeur	0%	0%	10,4%	10,4%	10,9%	1 ⁽¹⁾
BBC, THPE, RT Globale		0%	0%	0%	1,4%	1,9%	3
TOTAL		4%	7,4%	17,8%	20,2%	23,6%	

⁽¹⁾ La Tour CB21 est certifiée BREEAM Good pour le bâti et HQE Exploitation ; elle est comptée une seule fois ci-dessus, dans rubrique BREEAM.

2.2.1.3.2. Profils des certifications HQE

La certification HQE (Haute Qualité Environnementale) caractérise des opérations vertueuses totalisant au moins trois cibles Très Performant (TP), quatre cibles Performant (P) sur un total de quatorze cibles définies par le référentiel.

Comme le montre le tableau ci-dessous, Foncière des Régions privilégie les cibles 1, 3, 4, 7 et 8, illustrant ainsi ses exigences en matière d'éco-construction et de respect de l'environnement, d'éco-gestion et de performance énergétique, mais aussi de confort de l'occupant.

		Nom de l'actif	Dassault Systèmes	Tour CB21	Carré Suffren	Eiffage Vélizy	Le Divo	Le Floria
		Date livraison	2008	2010	2011	2011	2012	2012
Certifications HQE obtenues		Certification	HQE Construction	HQE Exploitation	HQE Exploitation	HQE Construction	HQE Construction	HQE Rénovation
		Surface	56 193 m ²	68 077 m ²	24 864 m ²	9 819 m ²	5 298 m ²	9 420 m ²
Construction	Environnement	Cible 1	TP	TP	P	TP	TP	TP
	Procédé	2	P	P	B	P	B	TP
	Chantier	3	TP	TP	TP	TP	TP	TP
Éco-gestion	Énergie	4	TP	P	B	TP	TP	TP
	Eau	5	TP	P	B	TP	B	P
	Déchets	6	P	TP	TP	TP	P	B
	Maintenance	7	TP	TP	TP	TP	TP	TP
Confort	Hygrothermie	8	B	TP	TP	TP	TP	TP
	Acoustique	9	B	TP	B	TP	B	TP
	Visuel	10	P	TP	P	P	P	TP
	Olfactif	11	P	TP	P	TP	P	TP
Santé Qualité	Espaces	12	B	B	P	TP	B	B
	Air	13	P	P	P	TP	P	TP
	Eau	14	B	TP	P	P	B	P
Nombre de cibles en TP ou P			10/14	13/14	10/14	14/14	9/14	12/14

2.2.2. RÉDUIRE DE 25% LES CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES DU PARC

En 2010, Foncière des Régions s'est fixé comme objectif de réduire de 25% la consommation d'énergie primaire moyenne par m² de son parc, d'ici fin 2015 (l'année de référence étant 2008).

Cet objectif ne peut s'atteindre qu'en cumulant les initiatives : livraison progressive d'immeubles neufs ou rénovés, mais aussi arbitrages permettant l'acquisition d'actifs plus performants s'inscrivant dans la politique de verdissement du parc, programmes annuels de « grosses réparations » et de travaux diffus qui, sans dégrader les *cash flows*, consacrent 15 à 20% de leurs budgets au recours à des matériaux ou équipements améliorant les performances des bâtiments, optimisation de la maintenance des sites en tirant des enseignements des premières certifications exploitation obtenues ou en cours d'instruction.

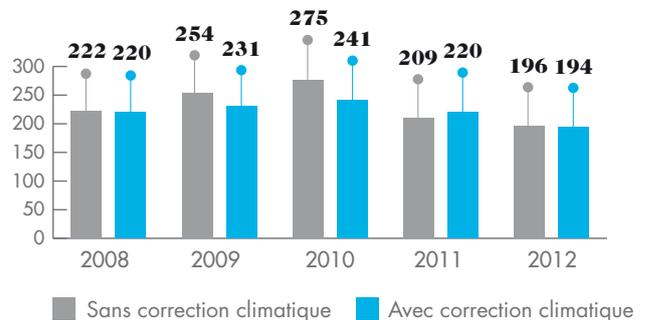
Enfin, la sensibilisation et l'adhésion des fournisseurs, des locataires et de l'utilisateur final sont indispensables ; l'annexe environnementale et la politique achats responsables du groupe constituent autant d'outils de progrès au service de cette ambition.

2.2.2.1. Suivre l'amélioration de la performance énergétique du parc

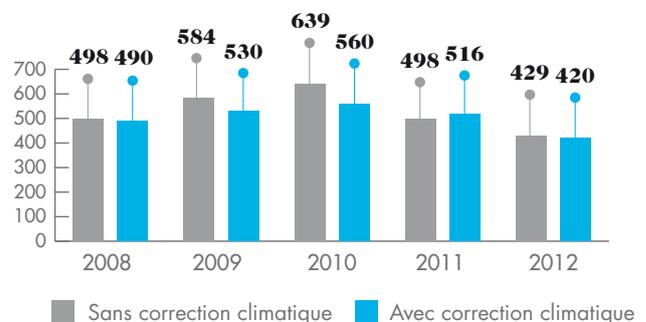
Le suivi de l'évolution des consommations s'appuie sur la cartographie énergétique conduite avec le CSTB, en distinguant les familles France Télécom, EDF et « autres bureaux ». De 10% en 2008 (échantillon de l'étude initiale), le taux de collecte est passé à 25% en 2011 et 74% en 2012, permettant de mieux cerner la performance réelle du parc. Dans le même temps, le niveau de consommation d'énergie corrigé des variations climatiques est passé, de 2008 à 2012, de 220 à 194 kWh_{ep}/m²SHON/an, et de 490 à 420 kWh_{ep}/m²SHON/an, soit une baisse de 14%, en ligne avec l'objectif de réduction de 25%.

Les variations observées sont liées à la fois à la progression de la collecte des données, au renouvellement du parc (cessions et livraisons d'immeubles neufs), mais aussi aux actions réalisées sur celui-ci. Ces actions utilisent les trois leviers que sont le mode d'occupation, la maintenance exploitation et les travaux d'amélioration. À périmètre constant, la baisse constatée entre 2011 et 2012 est de 5% en énergie finale (184 en 2012 vs 193 kWh_{ep}/m²SHON/an) et 4% en énergie primaire (425 vs 443 kWh_{ep}/m²SHON/an).

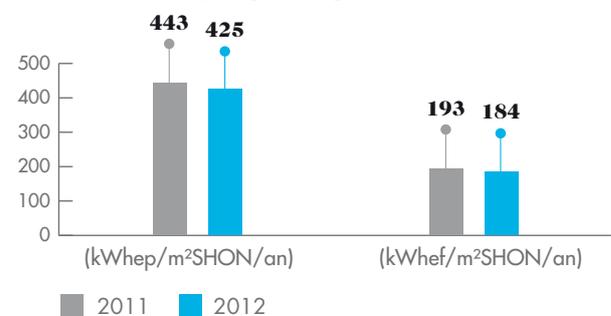
Intensité d'énergie finale des bâtiments



Intensité d'énergie primaire des bâtiments



Intensités énergétiques à périmètre constant



Le diagramme ci-dessous présente la répartition du parc de Bureaux de Foncière des Régions suivant les étiquettes énergie des Diagnostics de Performance Énergétique, réalisés sur le parc au 31 décembre 2012. La part d'actifs diagnostiqués a augmenté, passant de 59 à 64% en valeur. Le tableau fait ressortir la médiane des étiquettes carbone en D si l'on raisonne en valeur, et en E en surface. Les DPE étant valables 10 ans, ils présentent une image plus statique que les consommations réelles explicitées ci-dessus.

	Note	Valeur		Surfaces			
		2012	2011	2012	2011		
Bâtiment économe							
≤ 50 A	A	295 M€	10%	12%	50 690 m ²	4%	6%
51 à 90 B	B	147 M€	5%	9%	74 478 m ²	7%	8%
91 à 150 C	C	834 M€	29%	28%	200 531 m ²	18%	17%
151 à 230 D	D	141 M€	5%	6%	110 400 m ²	10%	12%
231 à 330 E	E	303 M€	11%	12%	139 792 m ²	12%	13%
331 à 450 F	F	278 M€	10%	8%	155 394 m ²	14%	13%
451 à 590 G	G	304 M€	11%	10%	170 190 m ²	15%	14%
591 à 750 H	H	105 M€	4%	3%	87 562 m ²	8%	6%
> 750 I	I	447 M€	16%	12%	142 600 m ²	13%	12%
Bâtiment énergivore							
DPE réalisés		2 854 M€	64%	59%	1 131 637 m ²	61%	56%

2.2.2.2. Analyser les retours d'expérience sur les objectifs de consommation des opérations achevées

Pour Foncière des Régions, il importe de tirer les enseignements de chaque développement nouveau et rénovation d'immeuble, de façon à étoffer et enrichir sans cesse son savoir-faire. L'analyse des retours d'expérience revêt deux dimensions :

- une dimension technique bien sûr, au regard des technologies et équipements retenus et de leurs conditions de mise en œuvre, mais aussi en confrontant les performances énergétiques et environnementales attendues aux résultats observés (consommations d'énergie et d'eau...)
- une dimension financière, visant à valider les hypothèses sur lesquelles les décisions ont été adoptées.

Les performances réelles ne sont lisibles qu'au terme de 12 à 18 mois d'exploitation, les réglages et essais des premiers mois ayant tendance à fausser les résultats. La rénovation de l'immeuble loué à ERDF à Clermont-Ferrand illustre cette méthode et ses résultats.

Clermont-Ferrand : une performance supérieure aux attentes

Pour chaque étude de faisabilité, l'objectif de Foncière des Régions est de maximiser le niveau de performance énergétique et environnementale, dans le respect d'une équation économique. Sur l'immeuble occupé par ERDF à Clermont-Ferrand, il n'a pas été techniquement possible d'atteindre le label « BBC rénovation » mais le niveau RT Globale a été dépassé.

Cet actif est resté occupé durant les 14 mois de travaux, au cours desquels ont notamment été installés une nouvelle climatisation, des pompes à chaleur réversibles, un éclairage basse consommation, une GTB (Gestion technique du bâtiment) avec télé-suivi des consommations pour un montant de 2,6 M€.

La consommation d'énergie est ainsi passée de 441 à 100 kWh/m²/an (le projet visait 139 kWh/m²/an) et les émissions de carbone ont été réduites de 49 à 5 kgCO₂/m²/an, soit environ une baisse de 90%. Réalisée sans risque de perte de loyer à l'issue des travaux, cette opération a permis de garantir la satisfaction du preneur et la création de valeur pour Foncière des Régions, la valeur d'expertise de l'actif profitant de la mise à niveau du loyer, de la nouvelle durée du bail, et d'une prime de risque plus faible tenant compte notamment d'une meilleure liquidité du bien.

2.2.2.3. Anticiper les futures obligations par une politique de travaux volontariste

Afin de conserver l'attractivité et la valeur de son parc en exploitation, Foncière des Régions s'est dotée d'une politique travaux lui permettant d'anticiper les évolutions réglementaires.

À l'occasion des opérations relevant des plans pluriannuels, les critères de performance énergétique et environnementale sont systématiquement analysés, sans nécessairement créer de nouvelles dépenses. Ainsi, depuis cinq ans, toute rénovation d'étanchéité de terrasse intègre des critères d'isolation, tout remplacement de chaudière, de climatisation, ou d'éclairage est réalisé en faveur d'équipements « basse consommation », etc. Ces travaux sont réalisés en s'attachant à être éligibles aux certificats d'économie d'énergie.

La politique travaux de Foncière des Régions s'attache à anticiper les réglementations à venir. Par exemple, l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (PMR) est systématiquement traitée à l'occasion de campagnes de travaux sur ses immeubles de détention longue, alors que les obligations pèsent dans l'immédiat uniquement sur les Établissements recevant du public (ERP).

Rénovations : comment Foncière des Régions crée de la valeur verte

Bien que la politique travaux de Foncière des Régions soit fondée sur une connaissance précise de chaque immeuble, les décisions de travaux et rénovations sont réalisées à l'échelle d'un locataire, en tenant compte des dispositions particulières et de la durée résiduelle du bail.

Cette démarche est toujours menée avec le souci de réaliser un objet technique performant, en lien avec les attentes et les besoins des locataires, mais aussi en adéquation avec le marché et les attentes des utilisateurs.

Pour chaque projet de rénovation, des modélisations de travaux (avec différents niveaux de performance énergétique et environnementale) sont croisées avec des sensibilités financières, de façon à maximiser la performance environnementale dans le respect de l'équation économique.

Ainsi, chaque opération est créatrice de valeur verte, comme l'explique le chapitre 2.6.6.1.

Le Floria, 1^{er} passeport « HQE exceptionnel »

Foncière des Régions a réalisé la rénovation totale de l'immeuble Le Floria, situé à Fontenay-sous-Bois, avec un double objectif : satisfaire au mieux les attentes du locataire, la Société Générale, et livrer un bâtiment le plus performant possible.

Fin septembre 2012, au terme de 15 mois de travaux, cet immeuble de 9 175 m² a obtenu un Passeport « HQE Exceptionnel en rénovation pour la phase réalisation », 1^{er} immeuble en France à atteindre ce niveau. Cette opération illustre parfaitement la stratégie de Foncière des Régions fondée sur le partenariat et la valorisation d'un patrimoine commun.

Cette opération se distingue par son haut niveau de certification : 10 cibles sur 14 atteintes en « très performant » et atteste du caractère complet de la restructuration du bâtiment.

Pour atteindre ce niveau de performance, l'enveloppe du bâtiment a été entièrement changée, conduisant à une amélioration de 50% de la performance thermique de la façade. De nouveaux équipements techniques de dernière génération ont été installés faisant passer les consommations d'énergie de 148 kWh/m²/an à 82 kWh/m²/an, tout en créant une installation de climatisation.

L'amélioration du confort s'est notamment traduite par l'agrandissement du clair de vitrage pour une luminosité accrue.

2.2.2.4. Certifier pour mieux gérer

2.2.2.4.1. Certifier l'exploitation pour pérenniser et optimiser la performance

Les préoccupations liées à une exploitation facilitée dans la durée sont analysées en amont des développements conduits par Foncière des Régions, et intègrent des critères retenus par des certifications comme HQE Exploitation et BREEAM In-Use.

Au-delà des premières certifications exploitation obtenues, prises en charge par Foncière des Régions, les choix de certification se font en concertation avec le locataire dont l'adhésion est indispensable à la réussite de la démarche.

2.2.2.4.2. CB21 « HQE Exploitation »

Après avoir été la première tour de La Défense certifiée BREEAM à sa livraison, fin 2010, la tour CB 21 a été l'une des premières à bénéficier de la démarche de certification « NF Bâtiments Tertiaires en Exploitation, Démarche HQE », début 2012.

Il s'agissait pour Foncière des Régions de pérenniser les performances énergétiques et environnementales de l'ouvrage, en recherchant un haut niveau d'efficacité. Cette première expérience a été formatrice et structurante pour les équipes. Elle a donné lieu à de nombreux échanges très qualitatifs avec les fournisseurs et avec les locataires, et offre la lisibilité recherchée par rapport aux marchés et aux parties prenantes. Depuis, cette démarche de certification de l'exploitation a été étendue à d'autres immeubles, à nouveau avec HQE Exploitation (Carré Suffren) ou BREEAM In-Use en cours d'expérimentation.

2.2.3. DIMINUER L'EMPREINTE CARBONE DU PATRIMOINE

Concernée par les questions liées au dérèglement climatique mondial et aux méfaits des émissions de gaz à effet de serre (GES), Foncière des Régions est attentive à la réduction de son empreinte environnementale exprimée en équivalent carbone. La société a donc défini une politique carbone transversale structurante, en menant une analyse globale de ses impacts (cartographie, Analyse du Cycle de Vie, énergie grise, bilan d'émissions de gaz à effet de serre).

L'objectif de Foncière des Régions est de maîtriser les émissions de GES à un niveau inférieur à 26 kgeqCO₂/m²SHON/an en moyenne sur le portefeuille.

2.2.3.1. Des actions concrètes

Tout en cherchant à optimiser le rapport coûts-bénéfices à moyen et long terme, Foncière des Régions recourt à des outils de modélisation poussés permettant de trouver le meilleur mix énergétique afin de développer des immeubles vertueux. L'utilisation d'énergies renouvelables est systématiquement étudiée et déployée lorsqu'elle est pertinente techniquement et financièrement : photovoltaïque, géothermie, etc.

Dans le cadre des opérations nouvelles ou de rénovation, un effort particulier est réalisé en ce sens. À titre d'exemples, les calculs réglementaires réalisés font ressortir :

- un niveau d'émission carbone de 3 kgeqCO₂/m²/an après travaux pour l'immeuble Le Floria
- une réduction de 49 à 5 kgeqCO₂/m²/an pour l'opération de ERDF-Clermont-Ferrand.

En neuf, le bâtiment Eiffage Construction, labellisé BBC, offre un large recours aux énergies renouvelables (chaufferie bois assurant 80% des besoins de chauffage et 860 m² de panneaux photovoltaïques). Ses impacts sont donc très largement réduits par rapport à un bâtiment tertiaire type, avec un niveau d'émission de CO₂ de 2 kgeqCO₂/m²/an (calcul réglementaire).

Par ailleurs, Foncière des Régions a accéléré le retrait du gaz réfrigérant R22 de ses actifs, qui doit être effectif au 1^{er} janvier 2015. Ce gaz a un pouvoir de réchauffement 1 810 fois supérieur à celui du CO₂. Un plan d'actions engagé depuis trois ans organise le remplacement de ce gaz par un fluide autorisé (R407 ou équivalent) et le remplacement des équipements contenant ce type de gaz.

Fiscalité verte : un enjeu de création de valeur

En décembre 2012, le gouvernement français a mis en place un Comité sur la fiscalité environnementale, destiné à faire des propositions pour la loi de finances 2014 et plus globalement à « verdier » le système fiscal français.

Les taxes environnementales représentent en France 1,9% du PIB quand la moyenne européenne s'établit à 2,4%, constat qui relance le débat concernant la création d'une contribution climat-énergie. Par le choix de leurs implantations et leur écoconception, les bâtiments construits ou rénovés par Foncière des Régions intègrent le risque d'un durcissement de la fiscalité verte, susceptible d'impacter les utilisateurs, en particulier au titre de leurs consommations d'énergie liées au bâtiment et aux transports.

2.2.3.2. Une empreinte carbone en recul

Le reporting carbone de Foncière des Régions, détaillé aux chapitres 2.7.6.2. et 2.9.2.2., suit les recommandations de l'EPRA et du GHG Protocol.

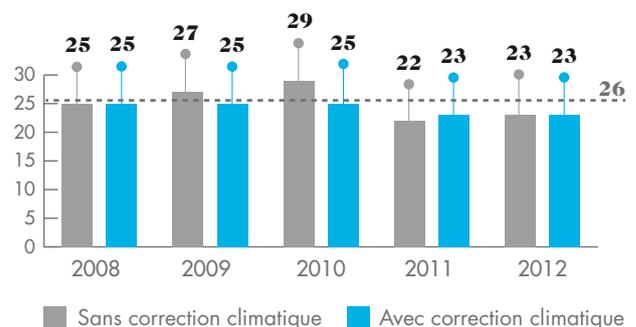
À l'instar de la baisse des consommations d'énergie, l'empreinte carbone corrigée des variations climatiques est passée de 25 kgeqCO₂/m²SHON/an sur le parc en 2008 à 23 kgeqCO₂ en 2012, soit une diminution de 8%.

Les initiatives adoptées depuis plusieurs années portent leurs fruits : elles ont permis une baisse de 7% à périmètre constant, en passant de 22 à 20 kgeqCO₂/m²SHON/an, entre 2011 et 2012.

Ces résultats sont en ligne avec l'objectif de seuil d'émissions de GES que Foncière des Régions s'est fixé à l'échelle de son parc Bureaux.

Intensité carbone des bâtiments

(kgeqCO₂/m²SHON/an)



Le diagramme ci-dessous présente la répartition du parc de bureaux de Foncière des Régions suivant les étiquettes carbone des Diagnostics de Performance Énergétique, réalisés sur le parc au 31 décembre 2012. Le tableau fait ressortir la médiane des étiquettes carbone en C si l'on raisonne en valeur, et en D en surface.

Faible émission de GES	Note	Valeur		Surfaces			
		2012	2011	2012	2011		
≤ 5 A	A	113 M€	4%	1%	28 489 m ²	3%	1%
6 à 10 B	B	141 M€	5%	7%	79 745 m ²	7%	7%
11 à 20 C	C	1 221 M€	43%	50%	305 630 m ²	27%	33%
21 à 35 D	D	587 M€	21%	16%	368 705 m ²	33%	28%
36 à 55 E	E	476 M€	17%	18%	207 044 m ²	18%	20%
56 à 80 F	F	235 M€	8%	7%	108 237 m ²	10%	8%
81 à 110 G	G	17 M€	1%	1%	14 689 m ²	1%	1%
111 à 145 H	H	4 M€	0%	0,1%	4 364 m ²	0,4%	0,4%
> 145 I	I	598 M€	2%	0,2%	14 734 m ²	1%	1%
Forte émission de GES	DPE réalisés	2 854 M€	64%	59%	1 131 637 m ²	61%	56%

2.2.4. MAÎTRISER LES RISQUES SANITAIRES ET CLIMATIQUES

2.2.4.1. Maîtriser les risques sanitaires et environnementaux, première exigence pour nos locataires

Foncière des Régions entend maîtriser les risques sanitaires et environnementaux de tous ses actifs Bureaux. Foncière des Régions est très attentive aussi bien à la conformité ICPE lorsqu'elle est exploitante (suivi des contrats de maintenance et des vérifications périodiques), qu'à la présence d'amiante, de pollutions de sols, de légionnelles et l'existence de risques naturels et technologiques. Ainsi, pour l'ensemble du patrimoine Bureaux, tous les diagnostics nécessaires ont été établis dès lors que le site est concerné par la réglementation.

État des lieux des risques sur le patrimoine Bureaux de Foncière des Régions au 31 décembre 2012, portant sur 455 sites

Domaine		Diagnostics établis
Risques naturels et technologiques	Nombre de cas examinés : 454	99,8% ⁽¹⁾
Sites et sols pollués : risques de pollution	Nombre de sites sensibles : 132 ⁽²⁾	100%
Tours aérorefrigérantes	Nombre de sites concernés : 2 ⁽³⁾	100%

⁽¹⁾ État des risques établis.

⁽²⁾ Sites dont l'historique et l'usage laissent présager une problématique de pollution des sols.

⁽³⁾ Sites dont l'exploitant de la Tour est le propriétaire.

Une gestion interactive du risque amiante

Afin d'assister les équipes dans l'évaluation du risque amiante, la société Provexi accompagne Foncière des Régions depuis 2007. Son outil sécurisé en ligne permet à Foncière des Régions de fournir une analyse du risque amiante à toutes les parties prenantes et de remplir facilement les obligations de communication et de mise à disposition des Dossiers Techniques Amiante (DTA). Tous les sites concernés sont ainsi gérés par la plateforme Provexi.

Foncière des Régions et Provexi ont étendu en 2011 et 2012 leur partenariat à d'autres diagnostics composant le dossier de diagnostics techniques : diagnostics amiante, DPE, ERNT, état parasitaire (ventes).

Comme les années précédentes, Foncière des Régions n'a fait l'objet d'aucune condamnation ou décision de justice pour non-conformité aux réglementations environnementales. Foncière des Régions n'a donc pas eu besoin de constituer de provision ou de garantie pour risques en matière d'environnement.

2.2.4.2. S'adapter aux conséquences du changement climatique

Le bâti a la particularité d'être directement soumis aux aléas climatiques. Foncière des Régions, en s'appuyant notamment sur les travaux de l'Observatoire national sur les effets du réchauffement climatique (Onerc), a identifié les principaux aléas qui pourraient avoir des impacts sur ses activités :

- adaptation des bâtiments pour limiter la vulnérabilité des occupants aux effets d'une période de canicule et en renforçant les exigences de confort d'été dans les bâtiments. Le confort thermique des bâtiments est en effet appelé à prendre une importance croissante dans les années à venir. Foncière des Régions anticipe ces évolutions avec une conception bioclimatique de ses opérations nouvelles et en recourant à des solutions de *free-cooling* intelligentes, telles que les réseaux de froid urbains
- les dommages liés aux inondations fluviales
- les dommages liés aux submersions (permanentes ou temporaires) issues de la remontée du niveau de la mer
- les dommages liés au retrait-gonflement des sols argileux
- les effets des tempêtes.

À la vue de ces risques, des mesures d'adaptation existent :

- actions visant à réduire la consommation énergétique en chauffage et climatisation à l'échelle du bâtiment
- adaptation des fondations des bâtiments à l'instabilité des sols
- mise en place des dispositions préconisées dans les règlements des plans de préventions des risques naturels (PPRN).

Depuis 2009, l'un des vingt indicateurs suivis dans le cadre de la cartographie environnementale du parc de Foncière des Régions concerne par exemple le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) permettant de circonscrire ce risque.

2.2.4.3. S'impliquer dans la recherche sur la qualité de l'air

La qualité de l'air influe directement sur la santé et le confort de l'occupant.

Cette thématique, porteuse de risques et de responsabilités pour le chef d'établissement ou pour le bailleur, mais aussi pour le constructeur ou les fabricants est importante pour tous les types de bâtiments, même si la qualité de l'air reste un sujet émergent en bureaux.

La loi Grenelle 2 prévoit une obligation de surveillance de la qualité de l'air dans certains Établissements Recevant du Public (ERP). La liste des ERP concernés et les dates d'application sont déjà connues :

- 1^{er} janvier 2015 : établissements d'accueil collectif d'enfants de moins de six ans et écoles maternelles
- 1^{er} janvier 2018 : écoles élémentaires
- 1^{er} janvier 2020 : accueils de loisirs et établissements d'enseignement du second degré
- 1^{er} janvier 2023 : autres établissements (accueil de personnes handicapées, établissements pénitentiaires pour mineurs, piscines...).

Pionnière en ce domaine et soucieuse des questions de santé pour ses locataires comme pour ses collaborateurs, Foncière des Régions participe au programme européen « Officair », soutenu par l'Organisation Mondiale de la Santé et les ministères de l'Écologie et de la Santé.

D'une durée de trois années, cette étude placée sous l'égide de l'Université de West Macedonia en Grèce, prévoit d'auditer environ 20 immeubles répartis dans chacun des huit pays participants, dont les deux sièges parisiens de Foncière des Régions. Des campagnes de mesures de la qualité de l'air sont intervenues dans les locaux du groupe durant l'été 2012 puis en janvier 2013. Les résultats seront connus à l'automne 2013.

2.2.5. PILOTER LA PERFORMANCE SUR LA BIODIVERSITÉ, L'EAU ET LES DÉCHETS

2.2.5.1. Développer une démarche novatrice en faveur de la biodiversité

La conférence environnementale des 14 et 15 septembre 2012, avec l'annonce de la création de l'Agence française de la biodiversité, a fait de la biodiversité l'un des thèmes majeurs pour les cinq années à venir, au même titre que la transition ou la précarité énergétique.

2.2.5.1.1. Une politique biodiversité globale

Consciente des enjeux cruciaux que représente la préservation de la biodiversité, Foncière des Régions s'est dotée d'une politique visant à faire de ses jardins d'entreprise des leviers de biodiversité. Cette politique s'articule autour de cinq axes et prend en compte les différents stades de la vie de l'immeuble :

- éco-conception des développements et rénovations en prenant en compte, très en amont, la biodiversité et les interactions avec l'ensemble du tissu urbain, des parties prenantes et des couloirs écologiques

- plantation de végétaux indigènes et préservation des oiseaux et des papillons : sur la Tour CB 21 à la Défense et la Tour Cuirassiers à Lyon, implantation de nichoirs pour les rapaces ou encore installation de trois ruches sur le toit de l'immeuble Le Divo à Metz
- valorisation des fonctions de l'espace vert auprès des utilisateurs ; enquêtes auprès de ces utilisateurs
- adaptation de l'entretien des espaces verts pour répondre à des critères éco-responsables (ajuster la fréquence des tontes, limiter l'utilisation de produits chimiques...)
- participation à la recherche, notamment à la création d'une cartographie de la biodiversité sur le parc tertiaire francilien.

En 2013, un cahier des charges unique sera finalisé, visant le développement, la rénovation et la gestion du parc existant.

2.2.5.1.2. Exemples d'études d'impacts sur la biodiversité de nos développements

Foncière des Régions réalise des études portant sur la biodiversité, en particulier pour les projets de développements neufs, leurs impacts étant directs sur la faune et flore en place. Récemment, plusieurs études ont été menées dans le cadre d'opérations nouvelles (Cœur d'Orly, New Vélizy...) ou d'extensions (Dassault Campus à Vélizy...).

New Vélizy : étude de l'existant pour améliorer le potentiel écologique du site

Dans le cadre du projet New Vélizy (campus de 50 000 m² pour Thalès), Foncière des Régions a fait intervenir un écologue reconnu, en charge notamment du volet « Land Use & Ecology » de la certification BREEAM. Le projet n'est pas situé sur une zone protégée mais se trouve à proximité d'entités paysagères notables (forêt de Meudon, vallée de la Bièvre). Les futures voies de tramway à bordures végétalisées, en proximité directe du site, représentent des sources idéales de continuité ; ces trames vertes sont prises en compte dans l'aménagement paysager du projet afin de favoriser la faune.

Le site présentant « *un intérêt écologique faible* », Foncière des Régions a décidé d'orienter son aménagement en vue d'en améliorer la valeur écologique en introduisant des espèces indigènes et adaptées au contexte géographique et nécessitant moins d'eau. L'aménagement du site a été pensé dans le but de créer un cadre de travail accueillant et agréable.

Des mesures de protection des arbres existants en phase chantier ont été mises en œuvre. À réception, l'entretien sera soumis à un cahier des charges qui exclut tout produit phytosanitaire.

2.2.5.2. Réduire les consommations d'eau et la production de déchets en impliquant les utilisateurs

L'eau étant une ressource limitée, Foncière des Régions souhaite réduire l'empreinte hydrique de son parc immobilier ainsi que sa production de déchets, aussi bien dans les phases de construction que dans celles d'exploitation.

Concernant son parc Bureaux en exploitation, Foncière des Régions s'est fixée comme objectif de mesurer et suivre les consommations d'eau sur 100% du périmètre de reporting. À cette fin, une campagne de collecte des consommations est menée chaque année auprès des locataires. Cette année, son taux de couverture atteint 30% du périmètre de reporting, avec une moyenne sur le parc de 0,30 m³/m²SHON/an. À périmètre constant, la consommation est stable à 0,23 m³/m²SHON/an en 2011 et 2012.

Sur le patrimoine multi-locataires géré par ses équipes de Property Management, Foncière des Régions promeut la mise en place de programmes favorisant la réduction de consommation d'eau et le tri des déchets.

Ces questions sont également abordées à l'occasion des Comités de Partenariat avec les locataires signataires de l'annexe environnementale. Les équipes de Foncière des Régions partagent alors leur expérience avec les locataires afin d'identifier des voies de progrès, notamment pour favoriser le tri et le recyclage des déchets.

Les mesures prises au titre des développements sont présentées au paragraphe 2.2.5.3.2., consacré aux chantiers responsables. Sur son périmètre « *corporate* », dans le cadre de son système de management environnemental, Foncière des Régions a mis en place plusieurs mesures qui sont détaillées en 2.7.6. de ce rapport.

2.2.5.3. Prendre en compte les impacts environnementaux du bâtiment tout au long de son cycle de vie

En 2010, Foncière des Régions, pionnière dans son secteur, réalise une première analyse de cycle de vie (ACV) sur l'opération Le Divo à Metz. Cette réalisation lui a permis de se familiariser avec cette approche globale de l'empreinte environnementale, permettant de cerner le poids de chaque phase de vie d'un immeuble et de progresser dans la conception des nouveaux actifs.

2.2.5.3.1. L'ACV au service de la conception

Signataire de la Charte HQE Performance, Foncière des Régions participe activement à la phase pilote de ce dispositif, notamment en mettant à disposition des études qu'elle finance. L'ACV conduite, via le logiciel Elodie mis au point par le CSTB, s'appuie sur quatre modules (matériaux, énergie, eau, chantier) permettant d'avoir une analyse de cycle de vie globale du bâtiment, en partant du chantier jusqu'à son utilisation. Des ACV sont réalisées sur les nouvelles opérations comme le siège d'Eiffage Construction ou New Vélizy.

Sur cette dernière opération, les enseignements concrets suivants ont pu être tirés :

- le projet est conforme à la RT2012 mais l'optimisation énergétique « réglementaire » du projet rapporte le périmètre RT2012 à 19% de l'impact énergétique du projet. À force d'optimisations, l'impact des consommations RT2012 est donc devenu minoritaire par rapport à l'ensemble des postes du périmètre (produits, déplacements, énergie RT et procédés d'activité)

- la consommation d'eau « réelle » estimée durant l'occupation est de 595 l/m²/an, mais la consommation totale issue de tous les contributeurs (utilisation de l'eau pour produire de l'énergie dans les centrales électriques, pour construire le bâtiment et en particulier le béton) est de 1 568 l/m²/an, soit près du triple
- l'impact carbone du projet est estimé à 57 kgeqCO₂/m²/an, mais la consommation d'énergie sur le bâtiment ne contribue qu'à 14% à cet impact. Le principal poste « carbone » est lié aux déplacements en voiture (55%), puis à l'impact carbone des produits de construction (29%)
- au titre des produits utilisés pour la construction, le lot Fondations et Infrastructure est le poste le plus impactant à la fois sur le bilan énergétique, la consommation en eau, la production de déchets et l'empreinte carbone. La construction des fondations et des parkings en infrastructure représente 46,5% de l'impact environnemental du projet. En effet, l'énergie grise pour fabriquer un m³ de béton armé représente 1,85 MWh.

2.2.5.3.2. Des chantiers responsables

Les ACV qui ont été menées ont confirmé que l'un des principaux impacts du bâtiment réside dans la phase de construction, notamment en termes de production de déchets et de consommation d'eau. C'est pourquoi, Foncière des Régions a décidé de systématiser une démarche « chantier propre » à tous ses développements. Sur les opérations livrées (cf. paragraphe 2.2.1.3.2), 100% ont obtenu un niveau Très Performant pour la cible 3 « chantier à faible impact environnemental » du référentiel HQE.

100% des chantiers à faible impact environnemental

Dans le cadre des opérations livrées en 2012, un suivi complet de l'énergie et de l'eau consommées a été effectué tout au long du chantier, afin de détecter et enrayer toute fuite ou surconsommation électrique.

	Le Divo (neuf)	Le Floria (rénovation)
Surface	5 697 m ²	9 175 m ²
Énergie consommée	43 382 kWh	130 004 kWh
Eau consommée	103 m ³	714,77 m ³
Intensité kWh/m ²	8,2	14,2

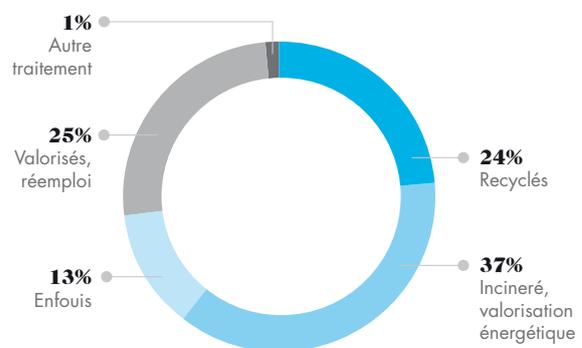
Ces consommations impactent faiblement l'empreinte carbone du projet puisque l'énergie consommée est exclusivement de l'électricité. Les émissions indirectes liées à la fabrication et au transport des matériaux ne sont pas quantifiées ci-dessus mais sont prises en compte lors des ACV.

Les déchets de chantier sont également examinés et une valorisation maximale de ceux-ci est mise en œuvre. Sur les 103 tonnes de déchets produits pendant la construction du Divo, 99,9% sont des déchets industriels banals (DIB), dont 15% de bois.

Le chantier du Floria a entraîné une production plus importante de déchets puisque l'immeuble a été entièrement restructuré, ce qui a généré 975 tonnes de déchets, à savoir 73% de DIB (dont 13% de métal) et 27% de déchets inertes. On observe donc une différence dans la nature des déchets entre une opération neuve et une opération de rénovation. 86% des déchets du Floria ont été valorisés.

Les déchets inertes ont été réutilisés dans l'aménagement de carrières et la création de paysage extérieur.

Le Floria, mode de traitement des déchets



2.3. Un partenariat fort avec les locataires pour une gestion durable des murs d'exploitation

Le *business model* de Foncière des Murs, filiale de Foncière des Régions, consiste en l'acquisition et la valorisation de portefeuilles immobiliers externalisés par des acteurs de premier plan, dans les domaines de l'hôtellerie, la restauration, la santé et les commerces d'exploitation.

Le principal levier d'amélioration de la performance énergétique du parc de Foncière des Murs réside dans la valorisation du patrimoine existant. Une cartographie énergétique et environnementale de ce parc a été établie en 2009. Mise à jour chaque année, elle a constitué une première base de travail dans le cadre du déploiement de l'annexe environnementale.

2.3.1. 91% D'ANNEXES VERTES SIGNÉES FIN 2012

Foncière des Murs a été pionnière en signant ses premières annexes environnementales dès 2010, anticipant ainsi l'obligation réglementaire de conclure des annexes vertes avant le 13 juillet 2013 (décret publié le 31 décembre 2011) pour les baux portant sur plus de 2 000 m² de bureaux ou de commerce.

Sur son parc, **167 des 183 baux visés par ce décret bénéficient d'ores et déjà d'une annexe environnementale. En tout, 254 annexes ont été signées**, Foncière des Murs allant au-delà des prescriptions en concluant des annexes vertes pour des baux dont les surfaces sont inférieures au seuil réglementaire.

Les Comités de partenariat développement durable, créés à partir de 2010, ont en grande partie facilité la mise en place de l'annexe environnementale.

L'annexe environnementale de Foncière des Murs se caractérise par l'équilibre des engagements contractés entre preneur et bailleur, ainsi que par la prééminence des sujets de reporting environnemental, d'exploitation économe et de suivi sur le long terme de l'amélioration de la performance du bâtiment. À titre d'exemple, l'annexe prévoit notamment :

- la création d'un Comité de pilotage
- le reporting régulier des consommations de fluides
- la mise en œuvre d'un programme de gestion des déchets
- l'installation sur site de dispositifs de traitement des eaux usées
- la mise en œuvre d'un programme de recherche de fuites
- l'implication d'intervenants extérieurs dans la définition et la réalisation des objectifs.

2.3.2. MAÎTRISER LES CONSOMMATIONS D'ÉNERGIE ET LES ÉMISSIONS DE CO₂

En 2010, Foncière des Murs s'est fixé comme objectif de réduire la consommation d'énergie primaire moyenne par m² de son parc.

2.3.2.1. Une cartographie qui évolue avec le parc

La cartographie énergétique et environnementale réalisée avec le CSTB est mise à jour et enrichie chaque année depuis 2009. Aux trois premières familles d'actifs (Accor, Courtepaille et Quick) étudiées en 2009/2010, sont venus s'ajouter Jardiland et Korian en 2011, couvrant ainsi un peu plus de 88% de la valeur du parc à fin 2012 (hors B&B, la collecte de données 2012 ne pouvant pas prendre en compte les actifs achetés en cours d'exercice).

Cette analyse du parc recourt à des audits énergétiques et à une vingtaine d'indicateurs permettant de noter et de comparer chaque actif à l'intérieur de la famille à laquelle il appartient ; elle permet de caractériser les améliorations possibles, à partir de trois leviers : le bâti, l'exploitation maintenance et le mode d'occupation de l'utilisateur. Les baux de Foncière des Murs sont dits « triple-net », ce qui signifie que l'entretien courant, les travaux sur le gros œuvre et la fiscalité sont pris en charge par le preneur, limitant les possibilités d'intervention directe de Foncière des Murs. La mise en œuvre de travaux peut-être prise en charge par le bailleur lorsqu'une contrepartie est négociée, ou par le preneur conformément aux dispositions du bail.

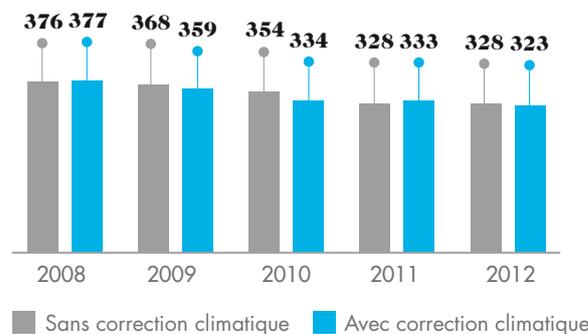
Dans ce contexte, Foncière des Murs a engagé, dès 2010, un dispositif de progrès environnemental, structuré autour de l'annexe verte, afin de partager les fruits de cette analyse cartographique du parc.

2.3.2.2. Une performance énergétique en progrès

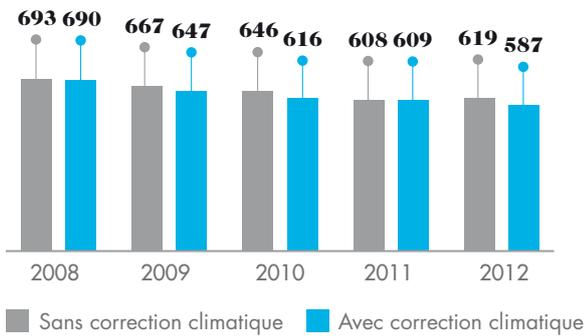
En s'enrichissant, la collecte des données permet une approche plus précise des consommations réelles du parc, en lien avec les locataires. Les consommations d'énergie de 80% des actifs (en surface) ont ainsi été rassemblées au titre de la période 2012, permettant de constater que la diminution progressive des consommations se poursuit en 2012. Les deux graphiques ci-après montrent que la consommation globale, avec correction du climat, marque une nouvelle baisse sur l'ensemble du parc en 2012, que ce soit en énergie finale (consommée) ou en énergie primaire (l'énergie brute avant transformation).

Intensité d'énergie finale des bâtiments

(kWh_{eff}/m²SHON/an)



Intensité d'énergie primaire des bâtiments
(kWh_{ep}/m²SHON/an)



Jardiland : mesurer pour économiser

Les consommations d'eau, de gaz et d'électricité représentent 45% des charges d'occupation des magasins Jardiland. Afin de limiter ces consommations, un contrat de performance énergétique sur cinq ans est déployé sur chaque établissement, avec un engagement ferme d'économie d'énergie.

Cette initiative s'appuie sur la mise en place d'un système de télé-relève sur trois postes : électricité, eau et gaz. Les compteurs installés dans chaque immeuble permettent une surveillance en temps réel de toutes les consommations et le pilotage des actions prioritaires et correctrices. Ces informations sont renvoyées par liaisons GSM sur un serveur pour stockage et analyse.

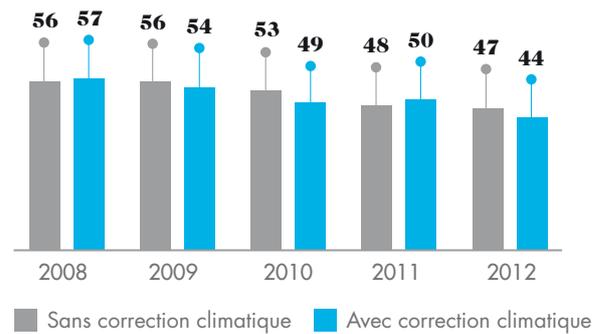
Des techniciens interviennent pour corriger les dérives et adapter la politique de maintenance. L'analyse des courbes horaires permet de mesurer immédiatement les améliorations apportées et de suivre la performance de ce portefeuille, avec un objectif d'économies évalué à 4 120 MWh et 800 tonnes de CO₂.

2.3.2.3. La maîtrise des émissions de CO₂

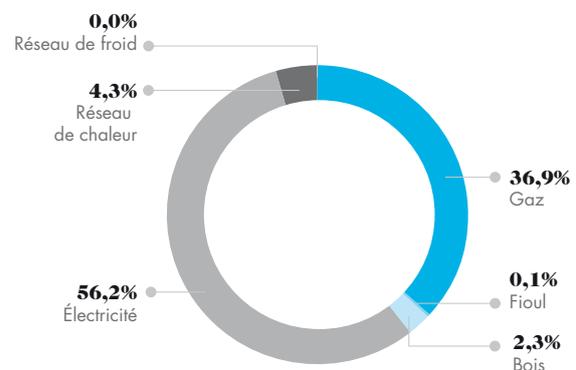
La démarche de Foncière des Murs en la matière s'inscrit directement dans le cadre de la politique carbone définie au niveau du groupe Foncière des Régions.

Depuis 2008, année de référence pour le calcul de l'empreinte carbone du parc de Foncière des Murs, la baisse des émissions de CO₂ est constante, passant de 57 à 44 kgCO₂/m²SHON/an, soit une réduction de près de 23%. Le reporting carbone de Foncière des Murs, détaillé au chapitre 2.9.2.3. suit notamment les recommandations de l'EPRA et du GHG Protocol.

Intensité CO₂ des bâtiments
(kgCO₂/m²SHON/an)



La réduction de l'empreinte carbone est corrélative aux baisses de consommation d'énergie relatives au chapitre 2.9.2.3. Toutefois, cette baisse est plus rapide que celle des consommations d'énergies, l'évolution du mix énergétique s'effectuant en faveur d'énergies moins « carbonées », comme l'électricité comme le montre le diagramme ci-après.



2.3.3. DE NOUVEAUX DÉVELOPPEMENTS VERTS

L'objectif de Foncière des Murs, depuis 2010, est que tous ses nouveaux projets soient « verts », c'est-à-dire bénéficient d'une certification sur le bâti et/ou sur l'exploitation (HQE ou BREEAM, ou LEED, ou équivalent) et/ou soient conçus en respectant des standards de performances énergétiques reconnus (Label BBC-Effinergie®, HPE, THPE, RT Globale).

2.3.3.1. Le plus grand B&B de France sera HQE

En mai 2012, Foncière des Murs a acquis en VEFA (vente en état futur d'achèvement), un hôtel de 265 chambres situé à Paris, Porte des Lilas dans une zone de renouvellement urbain.

Cette acquisition, qui s'inscrit dans le cadre du partenariat initié avec B&B Hôtels en 2010, témoigne de la volonté de Foncière des Murs d'accompagner ses partenaires hôteliers dans leur développement.

Cet immeuble de 7 104 m² répond à l'exigence de 100% de développements verts que s'est fixée le groupe. Lancée en juillet 2012, cette construction vise la certification « Bâtiments tertiaires-Démarche HQE-Hôtellerie », ainsi que le label Clef Verte-Hôtel, version 2011. À sa livraison, prévue mi-2014, elle constituera une référence en matière de construction durable dans le domaine de l'hôtellerie.

La démarche HQE se caractérise par le choix d'équipements et de techniques éco-performants. L'accent a particulièrement été mis sur l'efficacité énergétique du bâtiment : installation de six pompes à chaleur réversibles air/eau, 200 m² de panneaux solaires, régulation et pilotage du bâtiment par GTB, isolation performante en façade par l'extérieur.

En outre, la végétalisation de la terrasse de l'un des deux bâtiments est prévue, ainsi que la récupération des eaux de pluie. La limitation des nuisances sonores des équipements installés en toiture a été également pensée dans la conception de cet hôtel.

Foncière des Murs s'attache à ce que les développements qu'elle mène soient particulièrement vertueux en optimisant la gestion des déchets de chantier, en limitant les nuisances, ainsi que les pollutions et les consommations de ressources pendant le chantier, comme c'est le cas pour cette opération.

2.3.3.2. Une gestion éco-responsable

L'ensemble du parc Ibis détenu par Foncière des Murs est certifié ISO 14 001. Ce processus de management environnemental de qualité a été engagé par une autre enseigne du groupe Accor, avec l'objectif de le généraliser pour l'ensemble du parc de celle-ci d'ici fin 2014.

2.3.4. MAÎTRISER LES RISQUES ENVIRONNEMENTAUX

Lors de l'achat de portefeuilles, les questions relevant de la sécurité environnementale (pollution de sol, amiante...) sont analysées par les équipes de Foncière des Murs avec, le cas échéant, le recours à des experts, même si le suivi des risques environnementaux incombe contractuellement au locataire. En effet, dans le cadre des opérations de *sale and lease back* réalisées par Foncière des Murs, le vendeur devient

locataire mais conserve la maîtrise des risques environnementaux. Aucun terrain n'a l'obligation d'être assaini ou dépollué pour permettre l'exploitation légale des sites.

Foncière des Murs n'a fait l'objet d'aucune condamnation ou décision de justice pour non-conformité aux réglementations environnementales et n'a pas eu besoin de constituer des provisions ou garanties pour risques en matière d'environnement.

2.3.5. RÉDUIRE LES IMPACTS SUR L'EAU, LES DÉCHETS ET LA BIODIVERSITÉ

2.3.5.1. Réduire les consommations d'eau et la production de déchets en impliquant les utilisateurs

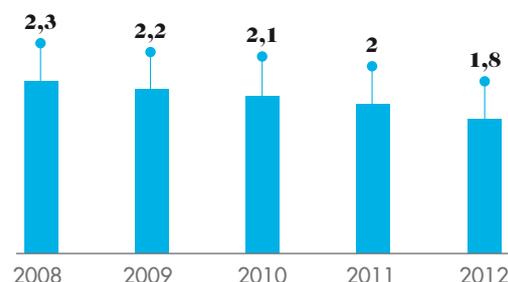
L'eau étant une ressource limitée, Foncière des Murs souhaite réduire l'empreinte hydrique de son parc immobilier ainsi que sa production de déchets, aussi bien dans les phases de construction, que dans celles d'exploitation.

Concernant son parc en exploitation, Foncière des Murs s'est fixé comme objectif de mesurer et suivre les consommations d'eau sur 100% du périmètre de reporting. À cette fin, une campagne de collecte des données est menée chaque année auprès des locataires, couvrant 79% de la surface du parc au titre des consommations d'eau 2012 (vs 66% pour 2011).

Les initiatives concourant à diminuer les consommations d'eau portent leurs fruits, avec une 4^e année de baisse successive, passant de 2,34 à 1,76 m³/m²SHON/an sur la période 2008/2012, soit une réduction d'environ 24%.

Consommation d'eau des bâtiments

(m³/m²SHON/an)



S'agissant du suivi des déchets, sur 83% des immeubles du périmètre de reporting renseignés, 89% de ceux-ci bénéficient d'une collecte sélective.

Ces questions sont abordées lors des Comités de partenariat avec les locataires signataires de l'annexe environnementale. Les équipes de Foncière des Murs partagent alors leur expérience avec les locataires afin d'identifier des voies de progrès.

2.3.5.2. La protection de la biodiversité, préoccupation partagée par Accor et Foncière des Murs

Au-delà de la mise en place de l'annexe verte, l'un des axes de collaboration entre Accor et Foncière des Murs concerne la plus grande intégration des sites dans leur environnement, et la sensibilisation du personnel et des clients.

En 2009, Accor lançait le projet pionnier de reforestation « *Plant for the Planet* ». Conçue pour inciter les clients à partager les engagements développement durable de Accor, cette initiative consiste à leur proposer d'utiliser leurs serviettes de bain plus d'une nuit s'ils le souhaitent, et de destiner 50% des économies de blanchisserie ainsi générées à des projets

de reforestation. Depuis son lancement, le programme *Plant for the Planet* a permis au groupe de financer la plantation de près de 3 millions d'arbres. Avec son nouveau partenaire *Pur Projet*, Accor entreprend le déploiement de projets de reforestation au plus près des hôtels.

Concernant l'écologie urbaine, Accor a partagé avec Foncière des Murs sa démarche sur l'évolution des espaces verts Novotel vers le « *Jardin Nature* » : utiliser des plantes locales plus résistantes et mieux adaptées aux conditions naturelles limite le besoin en produits phytosanitaires et engrais chimiques, en eau et rend l'espace plus accueillant pour la faune environnante.

Cette initiative répond totalement aux préoccupations de Foncière des Murs qui s'est dotée d'une politique biodiversité pilotée à l'échelle du groupe, avec l'objectif de mieux concevoir ses futures implantations et de réduire l'impact environnemental de ses actifs. À cette fin, Foncière des Murs a en effet initié une cartographie des jardins d'entreprises visant à caractériser la biodiversité des trames vertes et à transformer les sites en véritables leviers de sauvegarde des espèces animales et végétales. Cette cartographie permettra d'identifier les bonnes pratiques en matière de biodiversité, dont celles liées au programme *Jardin Nature* de Accor en France.

2.4. Une activité logistique en plein renouvellement

2.4.1. DES EMPLACEMENTS STRATÉGIQUES

L'essentiel des implantations de Logistique et de Messagerie de Foncière des Régions est situé sur l'axe Dunkerque – Paris – Lyon – Marseille, et les immeubles d'Activité sont situés dans Paris ou à proximité immédiate. La qualité de l'emplacement joue un rôle prépondérant en matière de logistique, l'impact le plus fort en matière d'énergie et de carbone étant celui des transports, bien avant celui du bâtiment. Les emplacements du parc logistique de Foncière des Régions offrent une accessibilité de grande qualité par rapport aux réseaux routiers et

autoroutiers voire au rail et/ou à des installations fluviales. Outre la multimodalité, les sites se caractérisent également par une proximité avec les centres-villes, ouvrant ainsi à leurs utilisateurs la possibilité de recourir à des véhicules électriques.

En région parisienne, 75% des surfaces exploitées se situent à moins de 25 km de Paris

2.4.2. MESURER POUR RÉDUIRE L'EMPREINTE ENVIRONNEMENTALE

Le suivi de la performance environnementale du parc s'appuie sur l'étude de cartographie réalisée en 2008 et actualisée chaque année. Elle intègre une vingtaine d'indicateurs, comprenant les consommations d'énergie et d'eau, les émissions de carbone, mais aussi les ICPE (installations classées pour la protection de l'environnement), les risques d'inondation, l'amiante, les, etc.

2.4.2.1. Énergie

Le suivi des consommations d'énergie et des émissions de carbone est basé sur les Diagnostics de Performance Énergétique (DPE) réalisés progressivement sur le parc. Sur un total de 1 264 782 m² (hors Allemagne) possédés au 31 décembre 2012, 863 382 m² ont fait l'objet d'un DPE, soit 68%.

La distribution observée dans le tableau ci-après laisse apparaître deux sous-ensembles : 74% des immeubles ayant fait l'objet d'un DPE bénéficient d'une note comprise de A à D. Un second ensemble d'actifs, représentant 26% du parc, présente des consommations plus élevées.

	Étiquette Énergie	DPE 31/12/2011 (en %)	DPE 31/12/2012 (en %)
Bâtiment économe	≤ 50 A	14%	19%
	51 à 90 B	31%	28%
	91 à 150 C	15%	3%
	151 à 230 D	22%	25%
	231 à 330 E	6%	0%
	331 à 450 F	2%	12%
	451 à 590 G	5%	1%
	591 à 750 H	4%	4%
	> 750 I	2%	9%
Bâtiment énergivore			

Avec une médiane qui se situe au niveau de la lettre D. Globalement, la consommation moyenne d'énergie du parc mesurée en 2012 est plus élevée qu'en 2011, avec 257 kWhep/m²SHON/an, contre 182 kWhep/m²SHON/an l'année précédente. En dépit de l'arrivée de nouveaux développements performants, l'évolution de la consommation moyenne résulte à la fois de la vente de certains actifs et de la réalisation de nouveaux diagnostics sur des immeubles anciens, lesquels pénalisent parfois la moyenne.

2.4.2.2. Carbone

Le parc présente un très bon niveau de performance sur le plan des émissions carbone, puisque 75% des actifs ayant fait l'objet d'un DPE ont obtenu une note de A à D. Aucun immeuble ne fait l'objet d'une note au-delà de F.

Au 31 décembre 2012, la répartition du parc s'établit comme suit :

	Note	DPE 31/12/2011 (en %)	DPE 31/12/2012 (en %)
Faible émission de GES	≤ 5 A	11%	16%
	6 à 10 B	21%	16%
	11 à 20 C	44%	34%
	21 à 35 D	7%	9%
	36 à 55 E	12%	18%
	56 à 80 F	3%	7%
	81 à 110 G	0%	0%
	111 à 145 H	2%	0%
	> 145 I	0%	0%
Forte émission de GES			

Le développement de nouveaux immeubles plus performants sur le site de Garonor et la cession en 2012 de sites utilisant du fuel pour le chauffage, laissent apparaître progressivement un mix-énergétique moins carboné.

2.4.2.3. Eau

Le suivi des consommations d'eau concerne les immeubles multi-locataires, l'eau faisant alors partie des services et équipements communs gérés par Foncière des Régions Property, filiale de Foncière des Régions.

Sur les exercices 2011 et 2012, la réduction des consommations d'eau est de l'ordre de 10%, la moyenne observée passant de 0,34 à 0,30 m³/m²SHON/an. Cette baisse résulte essentiellement des consignes intervenues dans la gestion des sites et à la modernisation progressive du parc de Garonor.

Garonor porte les ambitions environnementales de Foncière des Régions en matière de logistique et incarne la dynamique du renouveau de ce parc.

2.4.3. GARONOR, L'IMMOBILIER LOGISTIQUE NOUVELLE GÉNÉRATION, CERTIFIÉ BREEAM

Le redéveloppement de Garonor est un succès à la fois immobilier et financier. Il porte les valeurs de renouvellement urbain chères à Foncière des Régions et s'inscrit dans un programme de revalorisation profitable à l'entreprise, mais aussi à ses locataires et à leurs équipes.

2.4.3.1. Garonor : un exemple de reconversion vertueuse

Le site de Garonor, acquis en 2007, est idéalement situé, au nord-est de la capitale, à 12 km des portes de Paris, au croisement des autoroutes A1 et A3. L'emprise foncière, située sur les communes d'Aulnay-sous-Bois et du Blanc-Mesnil, représente 65 hectares sur lesquels sont construits 330 000 m² de locaux d'entreposage.

Garonor compte 170 locataires, emploie près de 2 000 personnes et environ 3 000 camions y transitent chaque jour.

Un schéma directeur a été établi en 2009, avec comme priorité le redéveloppement de la partie Sud, la plus ancienne, construite entre 1967 et 1991. Ce sont ainsi 100 000 m² qui ont été identifiés prioritairement pour y développer des clés en main locatifs de grande taille, dernière génération, et loués sur le long terme à des partenaires Grands Comptes.

Chacun de ces développements vise une certification et/ou labellisation à terme.

2.4.3.1.1. 27 000 m² déjà livrés en 2012

Inauguré le 17 octobre 2012 le bâtiment N02, loué par Agora Distribution, filiale du groupe Eram, fait l'objet d'une certification « BREEAM Europe Commercial 2009 – Industrial », ainsi qu'une labellisation BBC.

Ce bâtiment dispose de surfaces de bureaux conçues pour offrir un haut niveau de confort à ses usagers. Les locaux bénéficient en effet d'un éclairage naturel important et d'un contrôle individuel de l'éclairage artificiel. La conception sectorisée du réseau CVC permet également aux usagers d'adapter l'ambiance thermique à leur convenance. Enfin, les aspects de confort acoustique ont fait l'objet d'une attention particulière.

Le bâtiment met de plus l'accent sur la réduction des consommations. D'une part, il affiche un niveau BBC, atteint notamment grâce à l'emploi d'une pompe à chaleur couplée à une isolation performante de l'enveloppe. D'autre part, la mise en œuvre d'équipements sanitaires hydro-économiques garantit des économies d'eau substantielles. La mise en place de sous-compteurs d'énergie permet enfin un suivi fin des consommations, ainsi qu'une responsabilisation des occupants.

Deux autres clés en main ont été développés et livrés fin 2012 : 9 168 m² pour les transports Vaquier et 1 810 m² pour AFT IFTIM. Ces deux bâtiments visent la certification « BREEAM Europe Commercial 2009 - Industrial ».

Les matériaux de construction du bâtiment dédié au transport Vaquier, notamment les produits retenus pour le bardage, ont également permis de limiter l'énergie grise du bâtiment et ont été valorisés au travers de la démarche BREEAM. Très économe en énergie, cet immeuble bénéficie d'équipements sanitaires hydro-économiques couplés à un système de comptage d'eau facilitant un suivi fin des consommations.

Le bâtiment AFT IFTIM est un centre de formation spécialisé dans les métiers de la logistique et du transport. La conception des salles met l'accent sur le confort des occupants, en favorisant par exemple l'accès à la lumière naturelle et le contrôle des conditions de confort hygrothermique. Le niveau d'isolation, obtenu grâce à des matériaux à faible impact environnemental, permet de prétendre à un niveau quasiment équivalent au niveau BBC.

En décembre dernier, un nouveau BEFA de 12 ans fermes a été conclu avec SAMADA pour la construction d'une plateforme logistique de 51 000 m² à terme, certifiée sous le référentiel BREEAM.

Bilan sur la seule partie redéveloppée : Quatre baux représentant 5,8 M€ de loyer annuel avec une durée moyenne de 10 ans et 10 mois, contre 37 baux auparavant et 4,3 M€ de loyer annuel.

Bilan : 80% des objectifs du schéma directeur de la zone sud déjà réalisés au 31/12/2012

2.4.4. LABELLISATION DES ESPACES VERTS

Une démarche de labellisation des espaces verts de Garonor a été engagée afin de valoriser les pratiques écologiques mises en œuvre. C'est le label Eve®, (Espaces Verts Écologiques) délivré par ECOCERT, qui a été retenu, conduisant à faire évoluer la gestion de l'ensemble :

- absence de produits chimiques : herbicides, phytosanitaires, engrais de synthèse
- suivi et mise en place d'un plan de réduction de la consommation d'eau

- suivi du sol, considéré comme un milieu vivant : apport de matière organique, etc.
- actions en faveur de la biodiversité et installation de trois ruches sur le site en 2013
- aménagement d'espaces de détente paysagers pour l'agrément des employés.

2.4.5. APPLICATION DES ANNEXES ENVIRONNEMENTALES

Sur l'ensemble du parc logistique, deux sites possèdent des baux portant sur des locaux ayant des surfaces de bureaux supérieures à 2 000 m². Il a été décidé de convenir d'annexes environnementales pour ces actifs et, dans les deux cas, les locataires ont rapidement adhéré au projet, novateur en matière de logistique.

Ces deux opérations pilotes ont débuté par la réalisation d'un audit initial permettant de concrétiser les principaux outils de suivi et elle se poursuit avec la tenue de Comités de pilotage réguliers, associant également gestionnaires et exploitants, autour de quatre axes de travail : efficacité énergétique, cadre de travail, gestion de l'eau et biodiversité.

2.4.6. MAÎTRISER LES RISQUES ET DÉTENIR EN DIRECT LES AUTORISATIONS D'EXPLOITATION

L'activité Logistique de Foncière des Régions s'accompagne d'une politique de prévention des risques environnementaux en s'assurant de la sécurisation des personnes et des biens, de la pérennité des immeubles et de la garantie de cessions en bonne conformité réglementaire. Chaque site logistique bénéficie d'une analyse réglementaire via la réalisation de divers audits.

Les autres risques sont évalués dans le tableau suivant :

2.4.6.1. Plus de 80% des autorisations d'exploiter détenues en direct

En ce qui concerne la logistique, le risque environnemental est suivi principalement via les autorisations et les déclarations d'exploitation des installations classées, et la maîtrise du risque incendie. L'objectif pour l'activité Logistique de Foncière des Régions consiste à disposer des autorisations et déclarations d'exploitation pour tous ses sites. Cette action s'inscrit dans la durée car l'instruction de nouvelles demandes ne peut être engagée qu'à l'occasion d'un changement d'exploitant. Au 31 décembre 2012, Foncière des Régions est titulaire de 81,5% des arrêtés d'autorisations et déclarations. Grâce au travail de prévention et de gestion des risques, Foncière Europe Logistique n'a été visée par aucune condamnation ou décision de justice pour non-conformité en 2012.

Risque	Sites concernés par ce risque
Mouvement de terrain	33
Séisme	1
Inondation	5
Effet thermique	0
Effet de suppression	1
Effet toxique	1
Sécheresse	3
Avalanche	0
Feux de forêt	0
Crue torrentielle	0
Cyclone	0
Remontée de nappe	0
Volcan	0
Autre	2
TOTAL	46

2.4.6.2. État des lieux des risques sur le patrimoine Logistique

À l'instar des Bureaux, le risque amiante est géré sur la plateforme Proveni : tous les sites de l'activité Logistique concernés par le Diagnostic Technique Amiante y sont intégrés.

En outre, la cartographie environnementale menée avec le CSTB a permis d'établir un état précis des risques environnementaux et sanitaires et de fixer des objectifs d'amélioration.

2.5. Une dynamique de verdissement partagée avec les autres activités

2.5.1. BENI STABILI, FONCIÈRE ITALIENNE DE RÉFÉRENCE

Détenue à 50,9% par Foncière des Régions, Beni Stabili dispose d'un portefeuille à dominante bureaux de 2 000 099 m² soit 4,3 Md€ à fin 2012 principalement situé à Milan et à Rome et loué à de grandes entreprises. Beni Stabili est positionnée comme le leader du secteur immobilier coté en Italie. Compte tenu des opportunités de croissance du marché italien, l'adoption en janvier 2011 du régime de transparence fiscale (SIIQ) est un atout majeur pour la société.

2.5.1.1. Le contexte italien

Approuvée en 2002, la Stratégie nationale de développement durable (*Strategia Nazionale dello Sviluppo Sostenibile*) s'inscrit dans les axes de la Stratégie européenne de développement durable et recouvre les domaines traditionnels (environnement, énergie, compétitivité, capital humain, gouvernance) auxquels s'ajoute la culture, entendue dans une acception large. Comme la France, l'Italie a identifié le secteur immobilier comme ayant un potentiel fort pour l'atteinte des objectifs européens et mondiaux de réduction des émissions de GES. En conséquence, l'Italie a adopté un Plan national d'actions pour l'efficacité énergétique (PNAEE) qui fixe un objectif d'économie d'énergie de 9,6% entre 2008 et 2016, soit une réduction de 126,3 TWh pour les secteurs de l'immobilier, du transport et des petites industries.

Pour atteindre ces objectifs, l'Italie a mis en œuvre des mesures incitatives, telles que des déductions fiscales sur la construction de bâtiments énergétiquement efficaces, et des certificats d'économies d'énergies. Cependant, compte tenu d'un fonctionnement des pouvoirs publics plus décentralisé et d'une disparité climatique plus marquée qu'en France, la réglementation italienne établit des critères et des objectifs de qualité environnementale déclinés dans chacune des 20 régions, puis par province et enfin par ville.

2.5.1.2. Une démarche vertueuse structurée

Dans ce contexte, la démarche de Beni Stabili en matière de développement durable s'appuie sur l'analyse des enjeux et de la matérialité décrite au paragraphe 2.1.2.2. Ses premières initiatives datent de 2008, ce qui fait de Beni Stabili l'un des pionniers dans ce domaine en Italie, et les actions conduites se sont accélérées au cours des deux dernières années. Ainsi, à l'image de Foncière des Régions, Beni Stabili a déployé une politique développement durable pour limiter ses impacts en visant notamment à améliorer la performance énergétique de son parc existant et à développer des immeubles « verts ».

Beni Stabili s'est fixée comme objectif de posséder 100 000 m² de bureaux « verts » d'ici à 2020, grâce au développement d'immeubles neufs. À l'instar de l'opération Ripamonti à Milan, dont l'étude a débuté en 2013, Beni Stabili vise la certification LEED Italia portée par le GBC Italia (*Green Building Council*, membre du World GBC) lui permettant de cibler une clientèle Grands Comptes et internationale.

Anticipant l'émergence de nouvelles réglementations et l'évolution du marché italien, Beni Stabili a réalisé en 2008/2009 une cartographie permettant de caractériser les performances énergétiques d'une quinzaine d'actifs dont les valeurs d'expertise étaient les plus élevées. À partir d'une grille d'analyse commune, les forces et faiblesses ont été identifiées, permettant de mettre en œuvre un programme d'actions, passant par la réalisation de :

- rénovations d'immeubles : Tour Garibaldi (cf. encadré)
- réalisations d'évaluations dans le cadre du programme européen « Green Rating », afin de calibrer un programme de travaux et de rendre la performance environnementale plus lisible
- diagnostics de performances énergétiques afin de caractériser les performances énergétiques des actifs.

La rénovation des Tours Garibaldi à Milan

La rénovation des Tours Garibaldi a débuté en juin 2008 et s'achèvera en février 2013. La tour A a été livrée en septembre 2012. Cette restructuration a permis d'améliorer significativement la performance des tours, passant de la classe E (consommation énergie primaire comprise entre 43 et 54 kWh/m³/an) à la classe B (consommation d'énergie primaire hivernale estimée à 10,9 kWh/m³/an pour la Tour A et 9,8 kWh/m³/an pour la Tour B). Les économies annuelles devraient ainsi s'élever respectivement à 1 500 MWh et 1 700 MWh. Ce projet se caractérise par une excellente performance de l'enveloppe et la recherche d'économies d'énergies et de solutions de *free-cooling* :

- façade interactive « double peau » avec un système d'atténuation solaire grâce à la circulation de l'air
- architecture bioclimatique, serre exposée Sud-Est, abritant des arbres, permettant à la fois de réduire la charge solaire l'été et l'exigence thermique d'hiver
- utilisation des énergies renouvelables : chauffage via géothermie (utilisation des eaux souterraines), énergie solaire (thermique et photovoltaïque). Sur chaque tour, 402 m² de panneaux seront installés, couvrant une partie des besoins en énergie
- système de gestion technique du bâtiment intelligent type GTB
- système de circulation d'air permettant d'utiliser la chaleur de l'air expulsé
- prérafraîchissement de l'air externe par les eaux souterraines
- cheminée solaire pour la ventilation des sanitaires (gain estimé 1,575 kWh/an)
- collecte des eaux de pluie contribuant à environ 13% des besoins en eau pour les chasses d'eau.

2.5.1.3. Une attention portée à la performance énergétique

2.5.1.3.1. Campagne d'audits énergétiques

Beni Stabili réalise des *Attestato di Certificazione Energetica* (ACE), l'équivalent des DPE, sur son parc, plus particulièrement au moment de la vente ou de la location. Fin 2012, 44 des 289 immeubles détenus ont fait l'objet d'un DPE, représentant 295 189 m² de surface utile locative (SUL). Les usages pris en compte dans ces diagnostics sont le chauffage et l'eau chaude sanitaire. La méthodologie est donc différente de celle utilisée en France, ce qui rend les comparaisons plus difficiles. En outre, les ACE ne possèdent pas d'étiquette climat (CO₂).

Par ailleurs, pour guider ses choix stratégiques, Beni Stabili a mis en œuvre une campagne d'étude utilisant la méthodologie d'évaluation Green Rating TM. Cette étude a pour objectif d'identifier le potentiel de réduction de l'empreinte environ-

nementale, à partir de six indicateurs : énergie, émission de CO₂, eau, confort, déchets et transports. Deux rapports ont déjà été remis en 2012 sur Piazza San Fedele-Milan (4 281 m²) et Via Dante-Milan (4 511 m²). Une dizaine d'autres immeubles sont en projet.

2.5.1.3.2. Améliorer l'efficacité énergétique du parc

La politique développement durable de Beni Stabili se traduit notamment par des travaux d'efficacité énergétique sur le parc en plus des travaux d'entretien habituels. 23,6 M€ ont été investis en quatre ans pour l'installation de façades plus performantes, 29,3 M€ pour la mise en place d'équipements à haute efficacité énergétique.

D'autres mesures en faveur de l'amélioration des immeubles sont réalisées dans les parties communes, notamment sur les dispositifs d'éclairage : un système de contrôle type BMS, un système « DALI » avec modulation d'intensité de l'éclairage en fonction de la luminosité extérieure, système d'éclairage à LED.

Du fait de son implantation géographique, Beni Stabili a doublé l'opportunité que représente le développement des énergies renouvelables. Ainsi, sur les nouvelles opérations, des technologies de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires à cellules photovoltaïques et à capteurs thermiques, géothermie) sont systématiquement installées, visant à produire avec des sources « vertes » 20% de l'énergie utilisée pour l'eau chaude, chauffage et climatisation.

2.5.1.3.3. Garantir la performance des opérations neuves et de réhabilitation

Beni Stabili a initié une démarche de « commissioning » à l'issue de l'opération de restructuration des tours Garibaldi à Milan. Le « commissioning » de bâtiment est une démarche visant à atteindre les objectifs de performance énergétique d'un projet de construction (ventilation, enveloppe thermique, climatisation, etc.) après la réception de l'immeuble. Cette approche permet d'améliorer le rendement des équipements installés et de former le personnel exploitant. Fort de cette expérience, le « commissioning » sera déployé après chaque opération de taille significative.

2.5.1.4. Des collaborations riches et productives

Beni Stabili travaille avec l'université *Politecnico di Milano* sur des travaux de recherche, notamment dans le cadre du groupe de travail du *B.Ra.Ve*[®] (*Building Rating Value*). Ces travaux ont pour objectif d'aboutir à un consensus sur des standards de référence à utiliser pour l'évaluation et la notation de la performance des immeubles. Ce référentiel couvrira une quinzaine de thèmes (bâti, énergie, climatisation, eau, accessibilité, systèmes de sécurité, etc.). Beni Stabili souhaite que ce référentiel soit compatible avec les indicateurs recommandés par l'EPRA dans son guide des meilleures pratiques (*Best Practices Recommendations*).

En outre, Aldo Mazzocco, CEO de Beni Stabili (et Directeur Général Délégué de Foncière des Régions), participe activement au développement de standards communs au sein d'*Assoimmobiliare* (l'association italienne de l'industrie immobilière) dont il est le président. L'ensemble de ses travaux permettront de faire évoluer le secteur de l'immobilier et d'aider le gouvernement italien dans ses prises de décisions.

2.5.2. URBIS PARK, OPÉRATEUR GLOBAL DE STATIONNEMENT ET ACTEUR DE LA MOBILITÉ URBAINE

Urbis Park, opérateur de référence du stationnement en France, apporte des solutions de stationnement aux collectivités locales et aux opérateurs privés. Exploitant-gestionnaire de stationnement (parkings en ouvrages et stationnement en voirie) dont Foncière des Régions est actionnaire de référence, Urbis Park, acteur engagé en matière de mobilité et de transport dans les villes, est conscient des enjeux développement durable et du renouveau urbain en lien avec la place de la voiture dans les villes.

48 000 places gérées dans 60 villes clientes en France et 32 M€ de chiffre d'affaires

La construction de parkings et leur gestion apportent les mêmes contraintes vis-à-vis de l'environnement que n'importe quelle construction d'immeuble (besoins en matières premières, en énergie, en eau, etc.). Il faut néanmoins souligner qu'un grand nombre de parkings sont réalisés en infrastructure, réduisant ainsi la densité d'urbanisation.

En réponse aux enjeux de société et en lien avec ses métiers, Urbis Park a défini quatre principes qui structurent son action en matière de développement durable : la responsabilité environnementale, la recherche de la performance, la qualité de l'écoute client et enfin la solidarité et le respect de la personne.

2.5.2.1. Responsabilité environnementale

Les projets développés par Urbis Park prennent en compte l'environnement avec des objectifs d'intégration urbanistique, mais aussi d'économies d'énergie. Ainsi, Urbis Park a identifié deux principaux leviers d'actions pour maîtriser son impact sur l'environnement.

2.5.2.1.1. Des matériaux et des techniques moins impactants

En phase d'exploitation, l'énergie consommée par les parkings est, sauf cas exceptionnel, l'électricité. Utilisée en majeure partie pour l'éclairage, l'énergie électrique est également consommée pour alimenter les différents équipements que sont les extracteurs d'air, barrières, pompes de relevage, etc.

2.5.1.5. Maîtrise des risques environnementaux

La maîtrise des risques étant primordiale pour Beni Stabili, un responsable est en charge d'assurer le suivi des différents sujets relevant des risques environnementaux, comme l'amiante ou la pollution des sols.

En 2012, huit sites ont fait l'objet d'audits énergétiques, permettant d'identifier les meilleures voies de progrès et d'économies d'énergie :

- mise en place de systèmes d'éclairage LED : généralisé pour les nouveaux ouvrages ou lors de rénovations
- système de guidage dynamique à la place : offre un gain de temps pour le client, réduit les émissions de CO₂ et concourt à l'amélioration de la qualité de l'air à l'intérieur des parkings Urbis Park.

2.5.2.1.2. Maîtrise des nuisances de chantier

La réalisation des chantiers, en particulier pour les ouvrages nouveaux, peut représenter une gêne pour les riverains. Aux côtés des entreprises de construction, Urbis Park s'attache à ce que les nuisances de ses chantiers soient limitées, en étant particulièrement vigilant sur les aspects liés à la circulation, au bruit, ainsi qu'à la gestion de déchets de chantier.

2.5.2.2. La performance du parc

Un reporting a été mis en œuvre depuis 2011 sur les sites en exploitation, concernant les consommations d'énergies et d'eau. Les déchets en ont été exclus car leur volume est négligeable dans le cadre de l'exploitation de parcs de stationnement (cf. paragraphe 2.9.2.5.2). Ces indicateurs sont rapportés à la place de parking et non à la surface, afin d'être cohérent avec les pratiques de la profession.

Ce reporting est suivi par les responsables d'exploitation d'Urbis Park sur la base des facturations et est centralisé à la Direction du développement durable de Foncière des Régions, puis analysé par le CSTB. Les consommations d'électricité et les émissions de gaz à effet de serre 2011 et 2012 font ressortir une baisse de 1,9% à périmètre constant, en passant de 755 à 740 kWhcf/place/an. En 2013, de nouveaux audits vont être réalisés afin de poursuivre l'amélioration de la performance du parc en exploitation.

Les consommations d'eau restent quasiment stables d'une année sur l'autre (0,31 m³/place/an en 2011 vs 0,33 m³/place/an en 2012).

Les parcs de stationnement ne font pas l'objet de DPE.

2.5.2.3. Des opérations de plus en plus vertueuses

Urbis Park s'attache à développer ses projets en lien avec les attentes des collectivités locales sur les sujets développement durable. Deux nouvelles opérations livrées en 2012 illustrent cette démarche :

2.5.2.3.1. Asnières : Construction du parking Hôtel de Ville (250 places) – livraison : septembre 2012

Ce parking de centre-ville a été conçu en prenant en compte les aspects développement durable, avec notamment l'installation d'éclairages basse consommation à LED, la mise en place d'un système de guidage à la place permettant de réduire les émissions de CO₂ des véhicules à la recherche d'une place, et l'aménagement de six places réservées aux véhicules électriques, avec bornes de recharge.

2.5.2.3.2. Bordeaux : Construction du parking André Meunier (327 places) – livraison : novembre 2012

Sur le plan environnemental, plusieurs initiatives ont été déployées : création d'un bassin de récupération des eaux pluviales d'une capacité de 500 m³ permettant d'arroser les espaces verts en surface, mise en œuvre d'éclairage basse consommation à LED pour réduire les consommations électriques, aménagement de 10 places réservées aux véhicules électriques avec bornes de recharge et, en cohérence avec la politique de déplacements doux initiée par les autorités publiques de Bordeaux, la création d'un parking à vélos d'une capacité de 30 places.

Enfin, de plus en plus d'appels d'offres concernant des projets développés en centre urbain favorisent la mutualisation des besoins, permettant ainsi une utilisation alternée par des acteurs différents, optimisant la taille du projet et donc son empreinte environnementale (bureaux ou commerces le jour, logements la nuit et le week-end, etc.).

2.5.2.4. Qualité et écoute clients

Attentif à la qualité du service proposé à ses clients, Urbis Park a déployé un Plan de management de la qualité (PMQ) sur ses principaux contrats de délégation de service public, s'engageant ainsi dans une démarche qualité qui se traduit par la mise en place de contrôles très réguliers, tant sur les aspects exploitation, que sur la sécurité des parkings.

Parallèlement, Urbis Park fait réaliser des enquêtes de satisfaction auprès de ses clients par un cabinet d'études spécialisées. À l'échelle de plusieurs directions régionales, les clients Urbis Park sont interrogés sur la propreté, la sécurité, la qualité de l'accueil commercial, les services, etc. Les résultats de ces enquêtes permettent de mesurer le niveau de satisfaction globale et d'initier des actions de progrès.

Urbis Park à l'ère du stationnement intelligent

Dans les villes où Urbis Park gère tout ou partie du stationnement, les clients peuvent effectuer leurs règlements et gérer leurs abonnements via une plate-forme sécurisée accessible depuis le site urbispark.fr.

Urbis Park, via son service Urbis Mobile, propose un service innovant qui permet de payer son stationnement (parkings en ouvrages et en voirie) avec un système unique de paiement par téléphone mobile.

2.5.2.5. Engagement de solidarité

Urbis Park favorise l'insertion sociale et le retour à l'emploi dans le cadre de ses chantiers et/ou de ses métiers. L'entreprise fait régulièrement appel à des structures locales d'insertion sociale et/ou de retour à l'emploi, notamment par le biais des PLIE (Plan local d'insertion à l'emploi). Pour certains postes administratifs, Urbis Park contacte prioritairement les Centres d'aide par le travail (CAT) afin de favoriser le retour à l'emploi de certaines catégories de personnes.

Beni Stabili et Urbis Park étant des participations, elles ne sont pas visées par le chapitre 2.7, relatif au personnel de l'UES Foncière des Régions.

Les éléments afférents au volet social sont repris au chapitre 2.9.3.2.

2.6. Agir avec nos parties prenantes

Foncière des Régions a su, depuis sa création, nouer et développer des relations partenariales privilégiées avec ses parties prenantes. Depuis 2010, le cadre de ces relations a évolué : annexe verte avec les locataires, politique achats responsables avec les fournisseurs, multiplication des rencontres avec les investisseurs (*Investor day, roadshows...*), etc.

Pour marquer une nouvelle étape dans sa relation avec ses parties prenantes (locataires, fournisseurs, investisseurs, collectivités, riverains...), Foncière des Régions a réalisé en 2012 une cartographie de ces acteurs, avec pour objectif de mieux structurer ses actions à leur égard.

2.6.1. S'ENGAGER AVEC NOS PARTIES PRENANTES

L'analyse des attentes des parties prenantes de Foncière des Régions permet d'identifier les voies de progrès qui seront mises en œuvre à partir de 2013.

2.6.1.1. Nos objectifs

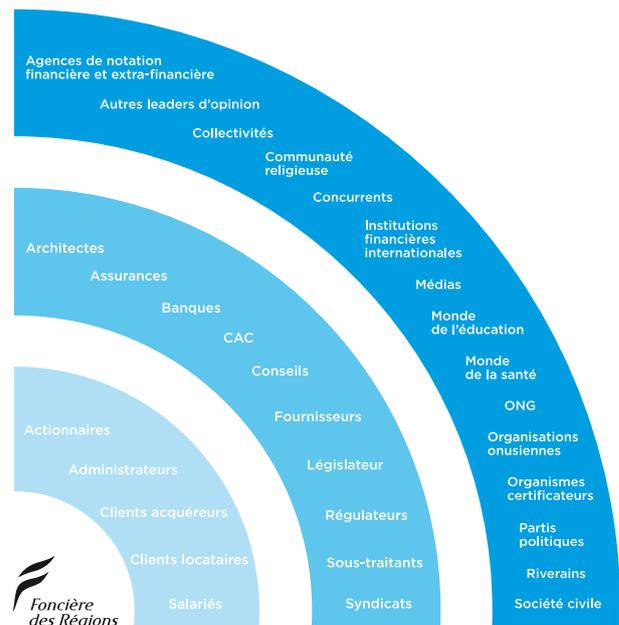
- Assurer la cohérence de la stratégie RSE avec les attentes des parties prenantes
- Répondre aux obligations légales qui intègrent de plus en plus souvent des actions de concertation
- Identifier des opportunités d'innovation grâce aux échanges
- Maîtriser les risques inhérents aux relations avec les parties prenantes.

2.6.1.2. Le positionnement de nos parties prenantes

Foncière des Régions a souhaité conforter ses actions déjà entreprises et déterminer des points d'amélioration dans ses relations avec ces acteurs clés. Après une phase d'identification des parties prenantes (cf. représentation ci-contre), celles-ci ont été hiérarchisées en fonction : de leur influence dans les décisions et les activités, de la légitimité de leurs attentes envers Foncière des Régions et de leur engagement sociétal ou de leur degré de prise en compte du développement durable.

Une typologie par cercle a été utilisée :

- 1^{er} cercle : le cœur du dispositif ; actionnaires, locataires...
- 2^e cercle : autres acteurs ayant un lien formel ; banques, fournisseurs...
- 3^e cercle : acteurs nationaux et internationaux sans lien formel mais ayant une influence sur l'entreprise ; médias, collectivités.



Cette cartographie à trois dimensions a permis de classer et faire ressortir les parties prenantes prioritaires : les locataires, les actionnaires, les acquéreurs, les régulateurs (administrateurs/Etat), les associations professionnelles, les salariés, les collectivités et les fournisseurs.

2.6.2. VILLE DURABLE ET DÉVELOPPEMENT DES TERRITOIRES

Foncière des Régions, en tant que propriétaire et développeur, participe, avec les utilisateurs, les aménageurs ou les architectes, au changement des territoires et des espaces de vie. Tous ces acteurs cherchent à maximiser la valeur d'usage des espaces et des immeubles, en plaçant l'accessibilité, le confort, le développement économique et le respect de l'environnement au centre de leurs priorités, afin de faire évoluer durablement et positivement les territoires.

2.6.2.1. Développer les territoires

De par ses implantations et les projets qu'elle développe en Régions, Foncière des Régions agit de manière directe et indirecte sur l'ensemble du territoire. Elle y déploie sa stratégie patrimoniale basée sur un immobilier toujours plus responsable et connecté à son environnement.

2.6.2.1.1. Réfléchir à la place de l'immobilier tertiaire dans la cité

En 2012, Foncière des Régions a poursuivi son travail de consultation des parties prenantes. L'immobilier tertiaire fait partie intégrante du paysage de nos villes. Initié aussi bien par des territoires, des entreprises, des architectes ou des investisseurs, il mobilise et rassemble de nombreux intervenants. Foncière des Régions a réalisé, en partenariat avec AOS Studley, un recueil de témoignages, initiative innovante dans le secteur. Après plusieurs enquêtes et sondages, les deux partenaires souhaitaient évoquer le sujet immobilier sous un autre angle et surtout offrir un espace de libre expression aux acteurs de la ville. Les territoires, les entreprises et les architectes sont ainsi apparus comme des intervenants naturels. Price Minister, EDF, Jacques Ferrier, les villes de Marseille, Vélizy ou Paris, et bien d'autres, livrent dans ce recueil leur vision du rôle et de la place qu'occupe l'immobilier tertiaire au sein de la cité.

Dans cet ouvrage, chaque partie prenante expose ce qui constitue selon elle les conditions de réussite d'un projet immobilier. Beaucoup s'accordent sur la place prépondérante de la concertation : « *La concertation [...] est essentielle. C'est un dialogue sur la durée qui s'instaure aujourd'hui pour bâtir un projet cohérent et humain* », Guy Teissier, Président d'Euroméditerranée.

« *Entre décideurs et habitants, comme entre concepteurs, la concertation est la clef de la réussite* », Elisabeth Borne, Directrice Générale de l'urbanisme, Mairie de Paris. La notion d'échelle devient également centrale. Ne plus raisonner à l'échelle d'un projet ou d'un bâtiment est désormais un prérequis quasi systématique. La mixité et la connectivité sont aussi au cœur des discussions : « *Il faudra sûrement aller vers davantage de mixité programmatique, du moins à l'échelle urbaine. Un bâtiment réussira d'autant mieux son intégration s'il participe positivement à l'équilibre du territoire* », Charles Ragon, Directeur Général EDF IM Solutions.

Autant de regards qui viennent nourrir au quotidien les réflexions de Foncière des Régions. Outre cet ouvrage, disponible sur demande, Foncière des Régions consulte de façon régulière les parties prenantes des différents projets qu'elle

développe. En 2012, à Saint-Denis, Marseille, Lyon ou Metz, les équipes ont travaillé main dans la main avec les élus et décideurs locaux.

Se préparer à la RT 2020

La réglementation RT 2020, dite « BEPOS » (pour « bâtiment à énergie positive »), imposera aux nouveaux bâtiments de produire plus d'énergie qu'ils n'en consomment pour leur fonctionnement. Elle va générer un changement de paradigme sans précédent dans la façon de concevoir et de vivre le bâtiment. Entre résidentiel, tertiaire, transports et services, la production d'énergies renouvelables et la distribution de l'électricité passeront par une mutualisation, dans le cadre d'une conception élargie de l'immeuble durable et de ses interactions avec le quartier, la ville et finalement le territoire et ses habitants.

2.6.2.1.2. Renouvellement urbain

En termes d'immobilier tertiaire, le marché français ne s'inscrit plus dans une logique d'expansion mais bien une logique de renouvellement du parc. Le défi consiste aujourd'hui, pour les acteurs comme Foncière des Régions, à œuvrer à la rénovation du patrimoine existant.

La lutte contre l'étalement urbain et le développement d'une densification saine du territoire sont des objectifs partagés par Foncière des Régions et ses parties prenantes, notamment les élus.

Foncière des Régions développe chaque année des opérations de rénovation urbaine qui contribuent à cette régénération du territoire. 2012 a notamment été marquée par le lancement des travaux d'Euromed Center, l'édification d'un nouveau morceau de ville au cœur de Marseille. Il s'agit ici de redonner vie à un territoire existant tombé en déshérence et de raisonner à l'échelle de l'îlot et non plus de l'immeuble. Une action de « reconstruction de la ville sur la ville » qui illustre la stratégie de valorisation du patrimoine conduite sur d'autres territoires par Foncière des Régions, avec Le Patio à Villeurbanne, l'opération Silex à Lyon, Le Floria à Fontenay...

2.6.2.1.3. Participer à la réflexion sur la ville de demain

Membre fondateur ou actif de groupes de travail et réflexion, Foncière des Régions prend part à la définition de la ville de demain, notamment aux côtés de la Fondation Palladio et de l'ESSEC.

Laboratoire incontournable sur la réflexion immobilière, l'Institut Palladio a poursuivi et intensifié son action en 2012. Conférences et séminaires ont rythmé l'année de l'Institut, dont la vocation est de provoquer le débat entre tous les acteurs de la ville. L'Institut Palladio est chaque année parrainé par une personnalité du monde politique ou de la société civile. En 2012, c'est Patrick Braouezec, Président de Plaine Commune et de Paris Métropole, qui a rempli cette fonction.

Autre laboratoire d'idées et d'échanges, la Chaire Immobilier et Développement Durable de l'ESSEC : en tant que sponsor de la Chaire, Foncière des Régions a activement participé à l'organisation d'une conférence centrée sur « Ville, Immobilier et Société : vers l'immeuble intelligent ». Cette conférence a été l'occasion pour les acteurs de l'immobilier de réfléchir sur ce qui fonde l'intelligence du bâtiment dans un contexte où l'immobilier est aux prises avec des mutations sociales profondes, dans une société où les mobilités s'accroissent.

2.6.2.1.4. Encourager le développement économique local, mesurer la valeur apportée par l'immobilier tertiaire

En tant qu'acteur économique d'envergure, Foncière des Régions participe au développement économique et social à plusieurs niveaux. De façon directe, son impact se limite à son nombre de salariés et au choix de ses fournisseurs mais indirectement, l'incidence de Foncière des Régions est bien plus importante. À l'échelle d'un territoire, elle crée de l'emploi dès les phases de construction des projets immobiliers. Le programme d'investissement 2011-2015 de Foncière des Régions s'élève à 655 M€. Une fois mis en exploitation, ces immeubles hébergent des entreprises et leurs salariés. La présence des entreprises influe également sur le tissu économique local de la zone d'implantation en développant les commerces de proximité. Enfin, le projet va souvent de pair avec un développement des infrastructures qui bénéficient également aux populations riveraines. C'est pourquoi, dans sa globalité, un projet immobilier a un impact positif important sur le territoire.

Pour quantifier cet impact, Foncière des Régions s'appuie sur l'étude de la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières (FSIF) « La contribution socio-économique et fiscale des SIIC en France » publiée début 2013.

Le programme d'investissement des SIIC en France s'élève à 17 Md€ sur les cinq prochaines années, ce qui devrait permettre de générer a minima plus de 140 millions d'heures de travail dans le BTP et 33 700 emplois dans les commerces avoisinants. En effet, d'après l'analyse de la FSIF, pour chaque million d'euros investi en France en 2011, les SIIC génèrent 23 emplois sur le territoire :

- 2 emplois directs
- 15 emplois indirects
- 6 emplois induits.

Les emplois directs correspondent aux équipes des SIIC dédiées à l'activité, sur le parc existant et sur les nouveaux projets. Les emplois indirects correspondent aux emplois de construction et de commerce générés par les investissements (emploi de commerce comptabilisé sur les nouvelles surfaces uniquement mais de façon pérenne) et des emplois de service mobilisés pour l'exploitation du parc existant. Les emplois induits sont ceux générés par la consommation en France des employés « directs » et « indirects ».

Foncière des Régions est particulièrement active et impliquée sur les territoires de Vélizy-Villacoublay et Euroméditerranée à Marseille.

Le pôle d'activité Inovel Parc, situé à 85% sur la commune de Vélizy-Villacoublay, représente 750 000 m² (à 95% tertiaires) et 55 000 emplois ; Foncière des Régions participe au renouvellement de ce pôle d'emplois majeur en Île-de-France, avec plusieurs opérations : le Campus de Dassault Systèmes (56 000 m²), le nouveau siège social d'Eiffage Construction (10 000 m²) et la réalisation de New Vélizy, campus de 49 000 m² conçu pour accueillir les équipes de Thales en 2014.

Avec un ensemble immobilier potentiel de 70 000 m², Foncière des Régions prend part au projet EuroMéditerranée, actuellement la plus grande opération de rénovation urbaine d'Europe (480 ha). Elle constitue une étape décisive dans le redéploiement du centre-ville marseillais. L'EPAEM estime à 35 000 le nombre d'emplois créés ou accueillis dans ces nouveaux ensembles depuis 1995 et à 40 000 le nombre de nouveaux habitants. À deux pas du Vieux-Port, cette opération emblématique incarne une reconversion vertueuse dans un schéma ambitieux et cohérent, basé sur la mixité des activités.

En 2012, 1 859 468 € ont été versés par Foncière des Régions au titre des contributions économiques territoriales (ex-taxe professionnelle)

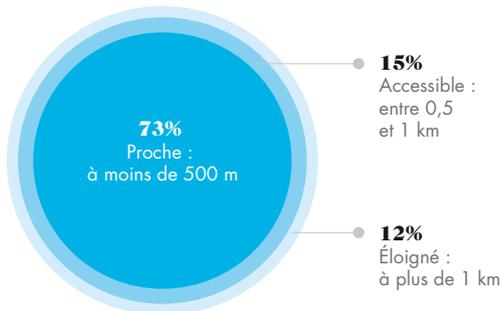
La réinsertion professionnelle grâce au projet Euromed Center

Dans un souci de promotion de l'emploi et de lutte contre l'exclusion, une clause obligatoire d'insertion par l'activité économique a été intégrée dans les documents de consultation des entreprises. Cette clause est applicable à plusieurs lots de la construction, dont les fondations, le gros œuvre ou encore la plomberie... Chaque entreprise qui recevra un de ces lots devra réserver au moins 5% des heures travaillées à des personnes rencontrant des difficultés sociales ou professionnelles.

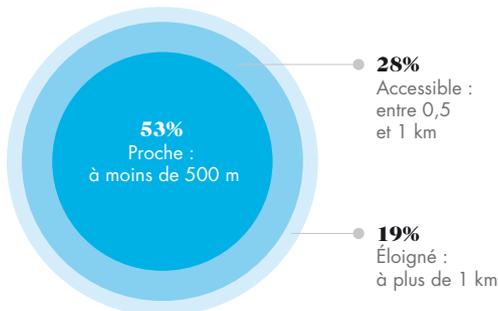
2.6.2.1.5. Favoriser les transports durables

La politique d'investissements et de rénovation de Foncière des Régions privilégie l'intégration urbanistique de ses sites, ainsi qu'une bonne accessibilité en transports en commun, mais aussi en transports doux. Cette démarche prend en compte les projets structurants sur le long terme, comme le « Grand Paris », l'arrivée de l'automobile électrique, etc. En 2011, Foncière des Régions a étudié la distance séparant chaque site de son parc de bureaux des transports en commun. En 2012, c'est le parc hôtelier des murs d'exploitation qui a été analysé : il a semblé plus pertinent à Foncière des Régions d'étudier les portefeuilles Accor et B&B, pour lesquels la connectivité représente un enjeu réel, ce qui est moins le cas pour les jardineries (Jardiland) ou les restaurants (Courtepaille et Quick).

Ainsi, **88%** du parc de murs d'exploitation hôtelier sont situés à moins de 1 km (soit à moins de 10 minutes) des transports en commun.



Sur son parc de bureaux, Foncière des Régions affiche en 2012, comme en 2011, un taux de 81% des actifs situés à moins de 10 minutes à pied des transports en commun. L'évolution de la composition du parc n'a pas eu en 2012 d'impact significatif sur ce taux.



Le bilan gaz à effet de serre étant rendu obligatoire en France à partir de 2012, la prise en compte de la localisation et de l'accès aux transports en commun va constituer un atout de plus en plus fort pour le parc Foncière des Régions, le poids des émissions de carbone liées aux transports (75%) étant bien supérieur à celui du bâtiment (25%). En ce sens, Urbis Park se prépare activement au développement de l'automobile électrique, en l'intégrant dans la conception de ses nouveaux sites. Cette expérience sera mutualisée avec les équipes de développement pour profiter aux différentes activités du groupe.

2.6.2.1.6. Rendre les bâtiments accessibles aux PMR

L'accessibilité des personnes à mobilité réduite (PMR) constitue aujourd'hui l'un des enjeux structurants dans la lutte contre les exclusions.

L'immeuble principal de Foncière des Régions (30, avenue Kléber) fera l'objet de travaux en 2013 de façon à répondre pleinement aux critères d'accessibilité PMR, comme c'est déjà le cas pour ses deux autres sites principaux.

Sur le parc bureaux en exploitation, plus de 50% des actifs sont déjà accessibles ; l'objectif étant de porter cette proportion à 80% d'ici fin 2020. Les opérations de rénovation lourdes permettent en particulier souvent de rendre les actifs accessibles « tous handicaps ».

Objectif : 80% du patrimoine accessible aux PMR à l'horizon 2020

2.6.2.2. Mécénat

2.6.2.2.1. Foncière des Régions partenaire de la Chaire Immobilier et Développement Durable de l'ESSEC

Depuis un an, Foncière des Régions est partenaire de la Chaire Immobilier et Développement Durable de l'ESSEC. Ce parrainage permet à la Chaire d'élargir et d'enrichir ses interactions avec les acteurs du secteur immobilier et à Foncière des Régions de poursuivre sa stratégie développement durable et de contribuer à la formation de jeunes talents. En s'engageant dans ce partenariat, Foncière des Régions s'implique dans le choix des axes de recherche, ainsi que dans les programmes dispensés au moyen de cours, de séminaires, de tutorats de mémoires et de stages. Un parrainage gagnant-gagnant qui permet à Foncière des Régions d'identifier les talents de demain et de se confronter à un regard neuf sur son modèle et sa stratégie.

2.6.2.2.2. Nuit blanche

Foncière des Régions réitère sa volonté d'accompagner la vie culturelle et économique locale de Metz en apportant de nouveau son soutien à la Nuit Blanche de Metz. Un succès pour cette 5^e édition qui coïncide avec l'inauguration du Divo, premier immeuble de bureau livré sur la ZAC Amphithéâtre. Ce partenariat pérenne avec la Ville de Metz s'inscrit dans la politique de mécénat de Foncière des Régions, qui vise entre autres, à faciliter l'accès à l'architecture et l'urbanisme au plus grand nombre.

2.6.2.2.3. Passerelle

Depuis cinq ans, Foncière des Régions participe au dispositif « Lycée expérimental », initié par Sciences Po en 2005, qui vise à mettre en relation l'entreprise et l'école, et plus spécialement des classes de ZEP. Dans le cadre de cette démarche, intitulée *Passerelle*, Foncière des Régions accompagne deux lycées : le lycée Louise Michel à Bobigny (93) et le lycée Blaise Pascal à Forbach (57). En s'impliquant dans ce dispositif efficace et reconnu, Foncière des Régions a mis en œuvre de nombreuses actions : interviews métiers avec des collaborateurs, accueil lors de stages ou jobs d'été, tutorat, visites d'immeubles et d'opérations. Fort du succès rencontré, du retour très positif des élèves et de la mobilisation de ses collaborateurs, Foncière des Régions est déterminée à renforcer ce partenariat. En 2012, Christophe Kullmann a animé une présentation à Forbach, concernant la gouvernance d'entreprise.

Les résultats de ces établissements sont d'ailleurs très encourageants : au lycée Louise Michel, les taux de réussite au baccalauréat 2010 étaient supérieurs de 10 points au taux nationaux. Cette dynamique se maintient en 2011 avec un écart favorable de 12 points.

50 collaborateurs de Foncière des Régions se sont mobilisés pour des interventions dans les deux lycées

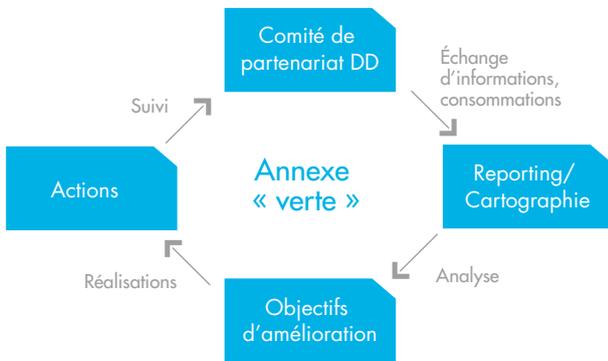
2.6.3. PARTENARIATS AVEC LES LOCATAIRES

Foncière des Régions développe des solutions immobilières adaptées à chaque locataire, grâce à son expertise immobilière, financière et technique, et à sa logique de partenariat avec les Grands Comptes. Des réunions centrées sur l'énergie et l'environnement ont été organisées dès 2010, donnant naissance à des Comités de Partenariat Développement Durables (CP-DD) d'abord axés sur les enseignements tirés de la cartographie du parc avant de s'ouvrir à d'autres sujets. Profitant de cette dynamique, les CP-DD ont favorisé la signature d'annexes environnementales dès 2010, faisant de Foncière des Régions et de ses locataires des pionniers en ce domaine.

2.6.3.1. L'annexe verte, outil de progrès

Instaurée par le décret du 31 décembre 2011 pour les baux portant sur plus de 2 000 m² de bureaux ou de commerce, l'annexe environnementale a été déployée rapidement sur le parc. Au 31 décembre 2012, sur l'ensemble du parc en exploitation, 82% des baux bureaux et 91% des murs d'exploitation concernés par cette mesure bénéficient d'une annexe verte.

Pour Foncière des Régions, l'annexe environnementale constitue un cadre d'échange d'informations, a minima une fois par an, et un outil qui favorise le dialogue et la prise en compte des attentes respectives.



Elle doit être envisagée comme un outil de mobilisation qui va permettre au bailleur et au preneur de progresser ensemble, de partager sur des retours d'expériences et d'identifier des

axes d'amélioration. L'annexe type ne prévoit pas de sanctions, lesquelles instaureaient un cadre coercitif qui ne serait pas approprié à l'esprit constructif des partenariats.

Comités de partenariat : l'exemple de EDF

La mise en place du Comité de Partenariat Développement Durable avec EDF a permis dans un premier temps d'échanger sur les résultats de la cartographie énergétique et environnementale, réalisée avec le CSTB, à l'initiative de Foncière des Régions. Cette analyse a débouché sur la définition d'un plan d'actions concernant 10 immeubles jugés prioritaires, et relevant des budgets de Grosses réparations ; la rénovation complète du site de Clermont-Ferrand, stratégique pour ERDF, filiale d'EDF (cf. paragraphe 2.2.2.2), a ainsi été réalisée avec les équipes de EDF-Optimal Solutions, autre filiale d'EDF.

Sur la base de la dynamique ainsi créée, une annexe verte, applicable à l'ensemble des baux EDF et ERDF, a été élaborée, permettant de donner un cadre aux échanges réguliers et d'identifier de nouvelles voies de progrès, dont certaines concernent l'amélioration de la maintenance-exploitation. Pour mieux détecter et cadrer ces actions, des certifications de l'exploitation de certains immeubles sont à l'étude. Il a notamment été convenu d'évaluer six sites occupés par EDF, selon le référentiel « BREEAM In-Use », d'ici fin 2015.

2.6.3.2. Comprendre la vision des locataires

Compte tenu du contexte économique incertain, de nombreux utilisateurs font de la flexibilité un de leurs critères prioritaires en matière de décision immobilière. Les utilisateurs sont confrontés à des contraintes supplémentaires (techniques, réglementaires, sociales), et pensent l'immeuble de demain en termes de valeur d'usage. Foncière des Régions cherche à intégrer ces réalités (télétravail, services, etc.), tout en défendant un modèle économique durable et efficace. C'est à travers le dialogue que ces objectifs complémentaires parviennent à trouver des solutions pour l'avenir, à co-créeer les solutions immobilières de demain.

2.6.4. ACCOMPAGNER NOS FOURNISSEURS

Afin de décliner ses objectifs et ambitions de responsabilité sociale d'entreprise tout au long de sa chaîne fournisseurs, Foncière des Régions s'est dotée, en 2011, d'une politique Achats Responsables. Cette politique s'appuie sur trois outils : un questionnaire, visant à mieux connaître le profil RSE de ses principaux fournisseurs ; une charte, permettant de partager des engagements sur des sujets environnementaux,

sociaux, sociétaux, ou de gouvernance, jugés essentiels pour Foncière des Régions ; enfin, une clause type insérée dans les nouveaux contrats de maintenance ou de travaux, consacre l'implication de fournisseurs dans ces sujets, avec la nécessité de retenir des produits et équipements éco-responsables, qui améliorent mécaniquement les performances du parc.

2.6.4.1. Périmètre

Le périmètre concerne les fournisseurs de Foncière des Régions intervenant sur ses patrimoines français de bureaux, logistique et parkings. Il s'agit à la fois d'entreprises réalisant des travaux ou des constructions pour le compte de ces entités ou encore des producteurs d'énergie, des prestataires ou des conseils (notaires, commercialisateurs, fournitures de bureaux...). Les fournisseurs stratégiques ont été définis selon le montant de dépenses annuelles (supérieures à 100 K€), tout en veillant à respecter une certaine représentativité.

À partir des dépenses 2010, sur 2 446 fournisseurs représentant 321 M€ d'achats, ont été exclues les dépenses relevant de la fiscalité, des charges sociales, de charges de copropriétés, de franchises de loyers, ou encore de fournisseurs gérés par les locataires, rapportant le périmètre à 1 074 fournisseurs, pour

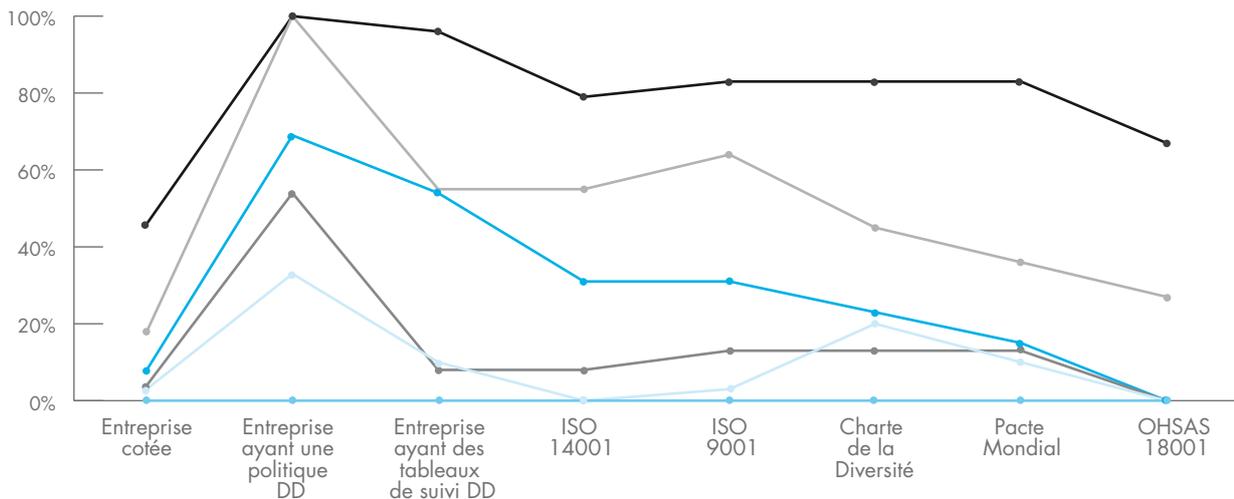
137 M€. L'enquête a porté sur les 159 principaux fournisseurs représentant 80% de ce périmètre. La même analyse a été effectuée en 2012 sur les dépenses 2011.

2.6.4.2. Premiers résultats

En 2011 et 2012, ces 159 fournisseurs représentant un CA 2011 de 104 M€ ont été interrogés. 107 d'entre eux ont à la fois participé à l'enquête et signé l'annexe. Ils représentent un CA 2011 de 69 M€. À ce jour la note moyenne des fournisseurs s'établit à 11,5/20. Le tableau ci-après fait ressortir un certain nombre d'éléments statistiques sur le profil RSE de ces fournisseurs, sur leurs notes en matière de gouvernance, environnement, santé-sécurité au travail, citoyenneté, droit.

Aperçu des réponses

- Moins de 0,5 M€
- Entre 0,5 et 5 M€
- Entre 5 et 20 M€
- Entre 20 et 100 M€
- Entre 100 et 500 M€
- Plus de 500 M€



Il ressort de cette première analyse une forte corrélation entre chiffre d'affaires et niveau d'engagement RSE ; la plupart de nos fournisseurs stratégiques ont mis en place une politique développement durable, mais sont à des stades d'implémentation encore très hétérogènes.

Début 2012, dix fournisseurs ont fait l'objet d'un audit par un tiers, via un processus d'interviews : six « audits de conformité » ont permis notamment un approfondissement des éléments de réponse et une validation des réponses et de la notation. Quatre « audits de progrès » ont permis de soutenir des fournisseurs moins avancés en identifiant les points de blocage éventuels et des pistes d'amélioration. Un nouvel audit sera réalisé au 1^{er} trimestre 2013 auprès de dix nouveaux fournisseurs.

En cas de sous-traitance, le fournisseur reste garant notamment de la bonne exécution de ses engagements RSE à l'égard de Foncière des Régions. Foncière des Régions se réserve toutefois la possibilité d'agréer les éventuels sous-traitants sur la base d'un dossier détaillant notamment les conditions de paiement et leurs compétences.

Fin 2012, le module Achats Responsables a été intégré à la chaîne informatique de validation des fournisseurs et des commandes, permettant de manière automatique de soumettre les fournisseurs au questionnaire Achats Responsables et à la signature de la charte Foncière des Régions.

À terme, l'objectif est de noter et suivre l'ensemble des fournisseurs qui représentent 80% des dépenses annuelles, s'assurant que la démarche de Foncière des Régions en matière de RSE est bien partagée par ses fournisseurs.

2.6.5. INFORMER LA COMMUNAUTÉ FINANCIÈRE

2.6.5.1. Transparence et qualité de l'information 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. Foncière des Régions contribue aussi à la professionnalisation du secteur et à la diffusion d'une information de qualité au moyen de sa participation active à l'IEIF (Institut d'Épargne Immobilière et Foncière), la FSIF (Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières), l'EPRA (*European Public Real Estate Association*) et IPD (*Investment Property Databank*).

Foncière des Régions adopte également une attitude proactive vis-à-vis des investisseurs institutionnels. Ainsi, le management réalise chaque année quelque 250 rencontres avec leurs principaux représentants, notamment à l'occasion des résultats annuels et semestriels, dans les grandes places financières européennes et américaines. Parallèlement, une quinzaine de visites de sites et immeubles ont été organisées en 2012 à destination de ce public par Foncière des Régions.

2.6.5.2. Foncière des Régions à l'écoute de ses actionnaires individuels

Partenaire de la FFCI (Fédération Française des Clubs d'Investissements) depuis 2010, Foncière des Régions participe aux réunions organisées par l'association en région. Ainsi, après Nantes, Toulouse et Annecy en 2011, Foncière était présente à Lyon en 2012 pour rencontrer les actionnaires et échanger sur la stratégie et l'actualité du groupe.

Foncière des Régions édite par ailleurs une lettre aux actionnaires, destinée à ses 15 000 actionnaires individuels et envoyée par voie postale. Foncière des Régions met également à leur disposition, une rubrique dédiée sur le site Internet de la société, un service de documentation ainsi qu'un numéro vert actionnaires (0 805 400 865). Cette communication spécifique, multisupports et accessible de façon permanente, permet à Foncière des Régions de répondre au mieux aux questions de ses actionnaires.

Enfin, à l'occasion de l'Assemblée Générale des actionnaires du 24 avril 2013, Foncière des Régions permettra à ses actionnaires de recevoir leur convocation à l'Assemblée par Internet, ainsi que l'ensemble de la documentation associée. Les actionnaires seront aussi en mesure de voter par Internet. Cette initiative favorisera la participation des actionnaires individuels à l'Assemblée Générale.

2.6.5.3. Une démarche reconnue : EPRA Award et IPD Award

Lors de la conférence annuelle IPD, Foncière des Régions s'est vu décerner un *IPD European Property Investment Award* 2012, dans la catégorie *Specialized** parmi les acteurs français. Ce prix récompense le meilleur rendement long terme pour les investisseurs immobiliers. Foncière des Régions, seul investisseur coté récompensé, a été choisie pour avoir délivré le rendement annualisé le plus élevé sur les trois dernières années.

Après un EPRA Award de bronze reçu l'an passé pour son document de référence 2010, Foncière des Régions a été récompensée par un EPRA Award d'argent pour la version 2011 de ce même document. Foncière des Régions a également obtenu un EPRA Award de bronze venant saluer la qualité de son Reporting Développement Durable.

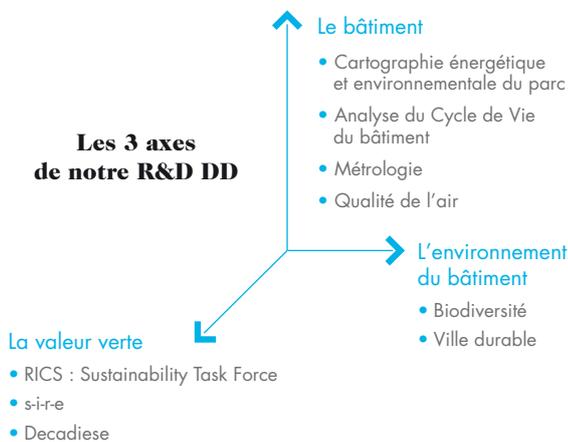
Deux prix ont également été attribués à Foncière des Régions en 2012 pour la qualité de sa communication financière. Le premier, le Prix de la Relation Actionnaires, organisé par Les Échos, Investir et Mazars, récompense les sociétés cotées pour la qualité des relations durables et soutenues qu'elles entretiennent avec leurs actionnaires et met en lumière les meilleures pratiques en termes de communication financière.

Le second prix a permis à Foncière d'être reconnue comme l'une des meilleures sociétés cotées du SBF 120 pour ses relations investisseurs, lors de la 5^e édition des Trophées des relations investisseurs organisée en partenariat par la SFAF et IR-Intelligence. Annuellement, le Forum relations investisseurs et communication financière récompense les meilleurs professionnels et les meilleures équipes des sociétés cotées sur Euronext Paris.

* 70% dans une même classe d'actifs.

2.6.6. CONTRIBUER À L'INNOVATION DANS L'IMMOBILIER

De façon pérenne, la Recherche & Développement de Foncière des Régions s'articule autour de trois axes structurants.



2.6.6.1. Valeur verte

Des réflexions ont été engagées, via des groupes de travail en France et en Europe (SB Alliance, RICS, s-i-r-e), mais aussi chez Foncière des Régions, cherchant à caractériser la valeur verte, c'est-à-dire la plus-value pouvant être attribuée au caractère « vert » d'un immeuble.

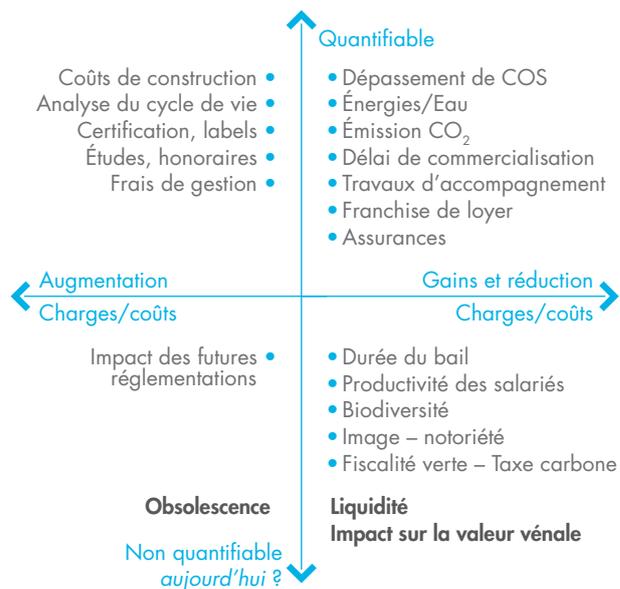
Le retour sur investissement des travaux pour économies d'énergie ne permet pas toujours d'équilibrer les dépenses ; c'est l'ensemble des performances environnementales qui est facteur de plus-value verte. Les études réalisées par Foncière des Régions en lien avec AOS Studley ont permis de mesurer la part de plus en plus significative des critères sociaux et sociétaux dans les choix d'implantation des preneurs ; transports, accessibilité, services, emplois locaux... Foncière des Régions s'attache à quantifier ces externalités positives dans le cadre de ses travaux de recherche au sein du groupe de travail Décadièse.

En outre, certains preneurs raisonnent moins en termes de loyers en €/m² qu'en coût par poste de travail, charges comprises. À ce titre, la rénovation de l'immeuble Le Floria à Fontenay a permis l'optimisation des surfaces de plus de 20% tandis que la qualité de vie y a été considérablement améliorée : éclairage, installation d'une climatisation économe, confort intérieur, qualité de l'air, etc. Cette opération de rénovation complète de l'immeuble a permis une augmentation significative de la valeur d'expertise. Cette dernière s'explique par une mise à niveau du loyer, une nouvelle durée (longue) du bail et la neutralisation du risque d'obsolescence, avec un immeuble certifié HQE aux meilleurs standards.

Sur cette création de valeur, la quote-part de valeur verte reste difficile à estimer car plusieurs paramètres ne peuvent être quantifiés ou chiffrés (santé, productivité, image, etc.).

Le graphique ci-après cartographie les paramètres du bâtiment et de sa gestion ayant un impact sur la valeur verte d'un actif.

Même si le loyer d'un immeuble vert n'est pas systématiquement supérieur à la valeur de marché, en particulier pour des immeubles neufs situés en région parisienne, le taux de capitalisation qui lui est appliqué permet souvent d'intégrer les leviers de la plus-value verte.



2.6.6.2. Mieux évaluer la performance d'un bâtiment

Avec le CSTB, un partenariat scientifique porteur d'innovations

De nombreux travaux ont été réalisés en partenariat entre Foncière des Régions et les services du CSTB, toujours orientés vers les priorités scientifiques et techniques du CSTB et la volonté partagée de mener une recherche sur une approche globale de la performance du bâtiment et de la ville durables.

Ce partenariat a été initié en 2009, avec la mise en place d'une cartographie énergétique et environnementale des portefeuilles de Foncière des Régions. Enrichie chaque année, cette étude a notamment permis au CSTB d'élaborer une méthode scientifique de correction climatique été-hiver applicable aux données agrégées au niveau d'un parc, afin de rendre comparables les consommations énergétiques d'une année sur l'autre.

Outre des travaux d'analyse du cycle de vie du bâtiment, réalisés avec l'équipe du CSTB qui a mis au point le logiciel d'ACV Élodie, ou encore des projets engagés autour de la métrologie, Foncière des Régions participe au projet européen Officair, sur la qualité de l'air dans les bureaux, coordonné en France par le CSTB.

2.6.6.2.1. ACV

Signataire de la charte HQE Performance, Foncière des Régions a, depuis plus de deux ans, engagé la réalisation d'analyses du cycle de vie (ACV) sur ses opérations de développement, afin de mieux cerner l'empreinte environnementale globale des projets. Les développements du paragraphe 2.2.5.3. en apportent une illustration concrète.

2.6.6.2.2. Qualité de l'air

Bien qu'elle soit largement prise en compte depuis plusieurs années dans les réalisations de Foncière des Régions, la qualité de l'air constitue encore un sujet émergent. Foncière des Régions participe à l'étude européenne Officair, au titre de ses propres bureaux de l'avenue Kléber à Paris. (cf. paragraphe 2.2.4.3). Cette étude contribuera à éclairer les scientifiques de huit pays afin d'organiser les réglementations européennes à venir.

En outre, cette étude va permettre :

- la construction d'une base de données européenne documentant la qualité de l'air intérieur mesurée dans les immeubles de bureaux
- l'amélioration des connaissances, en termes de systèmes, matériaux et équipements en place, de pollution de l'air intérieur et des effets de celle-ci sur la santé et le confort des salariés
- l'élaboration d'un modèle prédictif de la pollution dans les immeubles de bureaux
- l'évaluation des expositions et des risques sanitaires et l'élaboration de recommandations pour les futures politiques publiques.

2.6.6.2.3. Des nouveaux outils au service des politiques travaux et arbitrage

La cartographie innovante déployée avec le CSTB depuis 2009 s'attache à mieux connaître le parc via une grille de lecture partagée sur l'ensemble des activités. Pour Foncière des Régions, l'enjeu du développement durable n'est pas seulement énergétique, de sorte que le suivi prend en compte une vingtaine d'indicateurs, répartis en cinq catégories : performances énergétique-CO₂-eau ; confort ; enveloppe ; systèmes-installations ; environnement.

Une note est attribuée pour chaque catégorie avec une note de synthèse globale.

À partir de la modélisation des immeubles cartographiés, des analyses de sensibilité ont été réalisées sur les différents types de travaux susceptibles d'améliorer la performance des bâtiments (isolation toiture, façade extérieure, extérieurs, planchers bas, rénovation de chaufferie, remplacement des fenêtres en faveur de châssis double vitrages...).

Un outil dédié a été développé par le CSTB et mis à disposition des équipes. Il constitue un véritable outil d'aide à la décision pour les *asset managers* et les responsables techniques, dans le cadre des politiques de travaux et d'arbitrage.

2.6.6.2.4. Métrologie

Après avoir rédigé un cahier des charges permettant de simplifier les démarches de choix des installations de GTB (Gestion technique du bâtiment), Foncière des Régions a systématisé le recours à ce type d'équipement sur les sites neufs, mais aussi dans le cadre des opérations de rénovation.

Cet outil de pilotage des installations techniques (chauffage, climatisation...) est conçu pour optimiser l'exploitation des sites, limiter et suivre les consommations d'énergie et d'eau. Il offre un reporting précis pour les échanges entre le preneur et les *property* et *facility managers*, mais aussi pour le reporting groupe.

Foncière des Régions travaille en collaboration avec le CSTB et deux de ses Grands Comptes, à la définition d'une solution originale et financièrement plus accessible pour des immeubles existants.

2.6.6.3. Approfondir la connaissance sur la biodiversité

Outre ses initiatives concrètes en matière de biodiversité (installation d'un nichoir à faucon en haut de la Tour CB 21 à La Défense, installation de ruches sur le toit terrasse du Divo à Metz...), le groupe participe à la réalisation d'une étude consacrée à la biodiversité dans les espaces verts et les jardins d'entreprise en Île-de-France, en lien notamment avec le Museum national d'Histoire naturelle et le Centre national de la recherche scientifique (CNRS).

Engagée en 2012 pour une durée de trois années, cette étude concerne des espaces verts mis à disposition dans le cadre de partenariats avec des locataires signataires d'annexes vertes.

Des enquêtes auprès des occupants des immeubles (bureaux, hôtels, restaurants) permettent d'analyser leurs besoins et leurs attentes vis-à-vis des espaces verts, voire de découvrir comment ceux-ci sont perçus par leurs clients, en termes de confort, d'image, de notoriété, etc. Une telle analyse, conduite avec un encadrement scientifique du meilleur niveau, représente un moyen d'augmenter sensiblement la qualité de vie dans les immeubles tertiaires de Foncière des Régions et de faire progresser le sentiment d'appartenance de l'utilisateur final.

Plusieurs locataires ont désiré participer à ces travaux de recherche, qui concernent non seulement la biodiversité en milieu urbain, mais également le comportement humain et la valeur d'usage (fonction de l'utilité du bien).

Au-delà du diagnostic, et afin de structurer sa démarche, dans la conception et la gestion de ses jardins d'entreprise, Foncière des Régions s'est dotée d'une stratégie biodiversité (cf. paragraphe 2.2.5.1).

2.7. Ressources Humaines

Dans un contexte de crise économique et financière, Foncière des Régions a poursuivi en 2012, l'adaptation de ses effectifs et de sa gestion des ressources humaines à l'évolution de l'environnement et de son patrimoine, aux évolutions stratégiques du secteur et aux transformations progressives des métiers. Dans le même temps, la société s'est attachée à identifier et prioriser des objectifs pour optimiser la gestion de son premier capital, le capital humain, en maintenant une forte ambition en termes de développement des compétences.

Les axes majeurs retenus en termes de développement des ressources humaines ont été :

- la professionnalisation et la recherche de l'excellence métier à tous niveaux
- une politique de rémunération juste, en lien direct avec la performance et les réalisations
- un management transparent, courageux, et en proximité des équipes
- un climat social transparent et constructif.

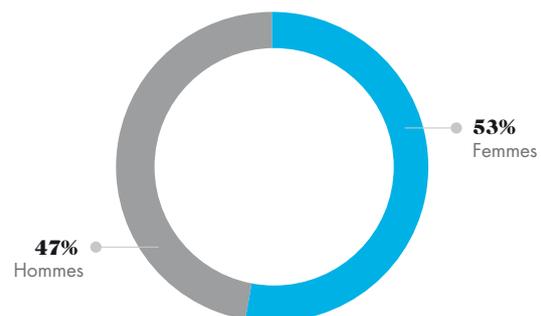
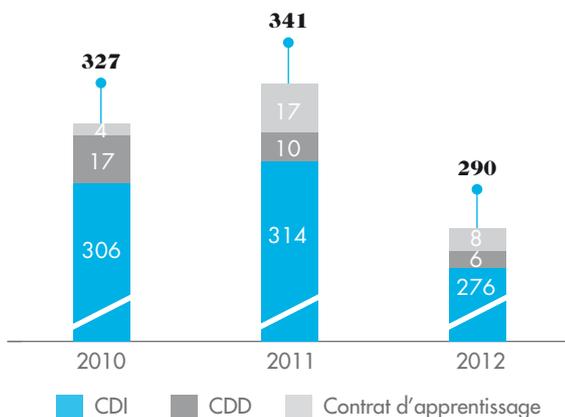
Chaque axe a fait l'objet d'une définition de plan d'actions et d'un suivi par la Direction Générale.

2.7.1. UNE GESTION DES RESSOURCES HUMAINES EN COHÉRENCE AVEC LA STRATÉGIE DU GROUPE

En 2012, l'effectif de l'Unité Économique et Sociale de Foncière des Régions a sensiblement diminué, pour atteindre un total de 290 salariés. Cette évolution est principalement due à l'externalisation de l'activité de Property Management (gestion locative et technique) du patrimoine français de logements de Foncière Développement Logements. Mise en œuvre au 1^{er} avril 2012 avec le transfert collectif de 35 salariés vers la société Quadral, une structure de gestion en développement du groupe Batigère (cf. paragraphe 2.7.1.1), cette externalisation a concerné 10% de l'effectif 2011.

Au-delà de cette évolution structurante, les recrutements d'apprentis, après une augmentation très forte en 2011 (+ 325% par rapport à 2010, avec 17 apprentis) se sont maintenus en 2012 à un niveau élevé (huit apprentis recrutés). De surcroît, en 2012, le recrutement de collaborateurs en contrat à durée indéterminée (CDI) a été maintenu dans un contexte pourtant particulièrement incertain. Dans une optique de dynamique long terme et en lien avec la politique d'emploi des jeunes, cinq apprentis ont été embauchés en CDI. Ils représentent un tiers des recrutements CDI de 2012. Au final, retraité des départs liés à l'externalisation du *property* logements, le *turnover* des départs CDI s'établit à 6,4%.

La répartition Hommes/Femmes de l'effectif reste stable par rapport aux années précédentes : 53% de femmes et 47% d'hommes. L'analyse de cette répartition par catégorie confirme cette parité avec un effectif cadre notamment composé à 45% de femmes. La proportion de femmes managers continue aussi à progresser au sein du groupe. Elles représentent 37% des managers en 2012, contre seulement 29% en 2010. Les cycles Campus et Université, programmes internes de développement des talents, se composent à 40% de femmes en 2012. Le groupe poursuit ainsi son engagement à long terme pour favoriser l'accession des femmes aux postes de Direction.



2.7.1.1. Externalisation d'une activité

Dans un souci de maintien de l'emploi, l'externalisation de l'activité de Property Management du patrimoine français de Foncière Développement Logements a été réalisée. Ce transfert, effectué auprès de Quadral, acteur reconnu de l'administration de biens, proche du statut social de l'U.E.S. Foncière des Régions, a permis aux équipes d'être affectées à la gestion de patrimoines autres que celui de Foncière Développement Logements. Ce transfert, fondé sur un business plan pérenne, s'est effectué sans perte d'emploi, ni mobilité géographique imposée.

Le projet a été mené en pleine coordination avec le Comité d'Entreprise. Deux expertises portant sur le volet économique et sur le volet social du projet ont été réalisées. Cette collaboration étroite et constructive avec les représentants du personnel aura permis au groupe de réussir cette externalisation, en permettant aux collaborateurs transférés de pérenniser leur emploi et leurs conditions de travail.

Au final, le projet a fait l'objet d'un avis favorable du Comité d'Entreprise Foncière des Régions sur le volet social et a été mis en œuvre au 1^{er} avril 2012.

2.7.1.2. Mobilités

La mobilité interne a constitué en 2012, un outil efficace d'adaptation des équipes à la stratégie de cessions conduite en 2012 et à l'évolution du patrimoine. Les équipes ventes ont ainsi été renforcées au niveau de l'asset management. Des mobilités ont aussi été organisées pour les salariés de l'activité logistique, notamment vers l'activité bureaux, de manière à poursuivre leur développement professionnel sur une autre typologie d'actifs de Foncière des Régions.

La mobilité, ainsi que les accompagnements de formation correspondants, constituent un levier majeur de professionnalisation et d'adaptation des équipes aux évolutions des métiers et du patrimoine. Ainsi, tout poste à pourvoir est d'abord ouvert à la mobilité interne, avant d'envisager un pourvoi par recrutement externe (accord GPEC du 21 octobre 2009).

2.7.2. ASSURER LE DÉVELOPPEMENT DES COMPÉTENCES ET OPTIMISER LA FORMATION

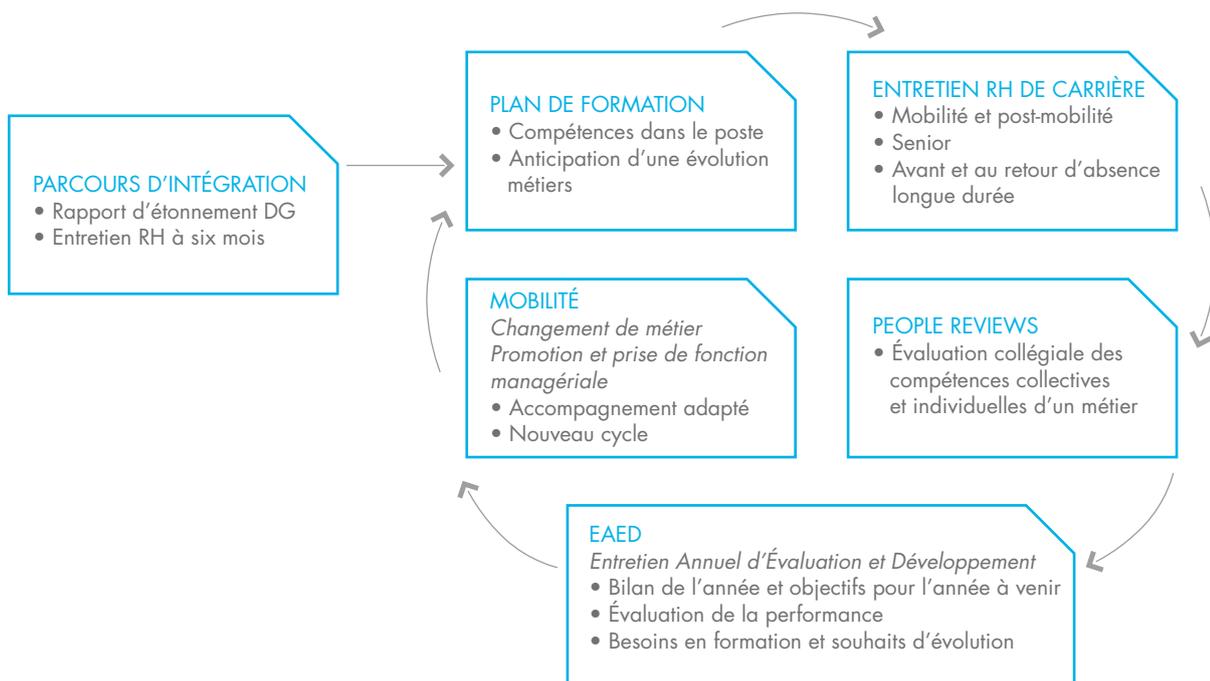
2.7.2.1. Garantir une gestion dynamique des carrières

L'entretien annuel de chaque salarié avec son manager et les différents entretiens conduits par la Direction des Ressources Humaines sont au cœur du dispositif de gestion des carrières de Foncière des Régions.

En 2012, 96% des salariés ont pu effectuer un entretien annuel avec leur manager. Cet entretien, au-delà du bilan des réalisations et la définition des objectifs de l'année à venir, est aussi l'occasion de faire un bilan des compétences. En 2012, l'entretien a aussi été l'occasion d'échanger sur l'organisation du travail dans le poste telle que ressentie par le salarié et le manager et de définir, le cas échéant, des plans

d'actions en matière d'accès à l'information, de participation aux réunions, de charge de travail ou encore d'adaptation du périmètre de responsabilité.

Au-delà des entretiens annuels avec le manager, la Direction des Ressources Humaines reste très présente auprès des équipes grâce à des entretiens RH proposés aux salariés à différentes occasions : entretien de carrière en lien avec le projet professionnel, entretien post-mobilité, entretien senior, entretien de retour d'une longue absence telle qu'un congé maternité, rapport d'étonnement quelques mois après l'arrivée, etc. Ces entretiens sont l'occasion de faire le point sur le développement des compétences, sur les perspectives d'évolution professionnelle. Ils permettent aussi d'échanger avec le salarié et le manager sur les accompagnements et les formations spécifiques à mettre en œuvre.



2.7.2.2. Renforcer une politique de formation ambitieuse

En 2012, Foncière des Régions a consolidé et enrichi sa politique de formation. Elle s'est attachée, par exemple, à redéployer des formations Langues avec des modalités adaptées (formations animées en petits groupes homogènes en termes de niveau et de métier). Les formations aux outils bureautiques ont aussi été revues et déployées dans une dynamique modulaire et collective, permettant d'adapter les contenus aux besoins précis des salariés.

Ces avancées ont permis de mieux répondre aux demandes de formations intra-groupe formulées par les équipes métiers. Ainsi, des formations spécifiques ont pu être mises en œuvre sur des sujets variés : plate-forme de gestion des diagnostics immobiliers, pathologies de l'immeuble, communication écrite et orale, veille juridique immobilier, etc.

Au total, les formations Métiers ont représentées 62% des formations réalisées en lien avec l'objectif d'excellence des équipes et de professionnalisation dans leur métier. Le nombre d'heures de formation par salarié a fortement progressé pour atteindre en moyenne 20,7 heures en 2012. Avec le déploiement de la *Training Week* (cf. encadré), 92% des salariés ont bénéficié d'une formation en 2012.

100% des demandes de DIF (Droit individuel à la formation) ont été acceptées en 2012

La Training Week

Ce dispositif innovant a été mis en œuvre en 2012 au sein du groupe Foncière des Régions. Plus qu'une « simple » formation interne, la *Training Week* constitue un élément de valorisation et de partage des expertises et des talents internes de l'entreprise. Son principal objectif est de répondre aux besoins formulés dans les Entretiens Annuels d'Évaluation et de Développement (EAED). Pour les animateurs internes de ces modules, la *Training Week* permet de faire connaître leur métier et de prendre le temps de répondre aux questions que se posent les collaborateurs au quotidien.

Sur une semaine, 15 modules de formation ont été animés par 26 animateurs internes. Ces modules de formation ont été suivis par 151 salariés. 61% des participants se sont déjà prononcés en faveur d'une nouvelle *Training Week* en 2013, attribuant au dispositif une note globale de satisfaction de 16/20. Au-delà de son objectif de formation, cette première édition de la *Training Week* a constitué un formidable moment de partage, de transversalité et d'échanges entre les différentes équipes du groupe.

2.7.2.3. Attirer et fidéliser les talents

Les recrutements conduits en 2012 ont été orientés, à la fois vers des profils expérimentés qui ont permis de renforcer la compétence collective de nos cœurs de métiers (asset management, financement immobilier, développement de projets immobiliers...), mais aussi vers des profils juniors dans une perspective long terme d'évolutions possibles au sein du groupe. Dans ce cadre, un partenariat avec la Chaire Immobilier et Développement Durable de l'ESSEC a été lancé en 2012 et ce, pour une durée de quatre ans, de manière à répondre à cet enjeu majeur de recrutement long terme. Ce partenariat a notamment donné l'occasion à cinq dirigeants de Foncière des Régions d'animer un tutorat auprès de binômes d'étudiants de l'ESSEC sur des problématiques immobilières d'actualité. La présence des équipes de Foncière des Régions lors des forums et autres manifestations étudiantes a aussi permis d'établir un véritable dialogue avec les étudiants et leurs enseignants, instaurant ainsi les bases d'un partenariat long terme.

Un parcours d'intégration a par ailleurs été mis en place pour les nouveaux arrivants et adapté à chaque profil afin d'assurer un accueil efficace au sein du groupe (participation aux réunions d'équipe en transverse, rencontres de managers, participations à des événements groupe...).

De nouveaux dispositifs de développement des potentiels Foncière des Régions ont été lancés : le cursus « Campus » pour les futurs managers et « Université » pour les futurs dirigeants. L'ingénierie de formation de ces deux dispositifs a été

co-construite avec des organismes de formation partenaires pour garantir la mise en œuvre de principes pédagogiques innovants (mise en situation et jeux de rôles, alternances pédagogiques, études de cas pratiques...). Les parcours alternent des modules métiers et management, et intègrent aussi un voyage d'études destiné à renforcer l'appropriation des enseignements dispensés pendant le cursus, tout en incitant les participants à changer de point de vue en les mettant face à des situations concrètes.

Foncière des Régions Université : un programme innovant

En 2012, Foncière des Régions a ainsi permis à dix de ses jeunes managers de vivre une expérience unique à l'occasion d'un voyage de 10 jours en Inde. Ce dernier a permis aux participants de sortir de leur schéma traditionnel de raisonnement et de les ouvrir à d'autres univers, de faire évoluer leurs représentations, leurs repères et leurs postures, de mettre en pratique les apports managériaux de leur formation, sur la performance collective, la prise de décision, la relation à la réussite et à l'échec, et d'apprendre à « faire face » collectivement dans un contexte compliqué. Ils ont aussi pu rencontrer des spécialistes de l'immobilier, ainsi que des témoins orientés business. Au final, cette immersion en Inde, pays émergent qui « bouscule », aura allié audace et ambition, en favorisant la prise de recul et la remise en question de leurs repères et certitudes.

2.7.3. FAVORISER LA DIVERSITÉ ET L'ÉGALITÉ

2.7.3.1. Sensibiliser largement sur la lutte contre les discriminations

L'accord Diversité Égalité du 21 décembre 2011 a été déployé en 2012. En matière de lutte contre les discriminations, Foncière des Régions a retenu le champ des discriminations proscrites par la loi, à savoir : l'âge, le sexe, l'origine, la situation de famille, l'orientation sexuelle, les mœurs, les caractéristiques génétiques, l'appartenance vraie ou supposée à une ethnie, une nation, une race, l'apparence physique, le handicap, l'état de santé, l'état de grossesse, le patronyme, les opinions politiques, les convictions religieuses, les activités syndicales. Les mesures prévues en matière de non-discrimination à l'embauche et dans la gestion de carrières étant déjà en place, l'accord a été l'occasion de sensibiliser les équipes RH et les représentants du personnel, dans un premier temps, puis l'ensemble des salariés, dans le cadre d'ateliers animés pendant la *Training Week*.

Signataire de la charte pour la diversité en 2010 et du Pacte Mondial en 2011, Foncière des Régions a organisé, en novembre 2012, à Paris et à Metz, durant la semaine pour l'emploi des personnes handicapées, des actions de sensibilisation des salariés vis-à-vis du handicap (surdité, handicap psychique, initiation au Braille et aux nouvelles technologies au service des personnes handicapées).

2.7.3.2. Concrétiser le plan d'actions en faveur de l'égalité professionnelle

L'accord signé en 2011 sur l'égalité professionnelle a donné lieu à un plan d'actions volontariste en matière d'égalité des rémunérations. Une large étude des rémunérations par métier et par classification a été conduite en 2012 sur l'ensemble des salariés. Elle a permis d'identifier des cas individuels dont la rémunération se situe en dessous de 10% de la médiane du métier. La revue des rémunérations de fin d'année 2012 a été l'occasion de présenter aux managers les situations de ces salariés ainsi identifiés, pour recueillir des explications factuelles et objectives de leur positionnement (expérience antérieure, réalisations et performance effective...). Dans le cas où leur positionnement n'était pas justifié, un plan de rattrapage systématique a été mis en œuvre, de manière à corriger intégralement les écarts non justifiés. La proportion de femmes représentait 53% des personnes identifiées en dessous de 10% de la médiane de leur population de référence (en cohérence avec la parité de l'effectif) et 60% des personnes ayant fait l'objet d'un plan de rattrapage, démontrant ainsi l'efficacité des dispositifs mis en place depuis de nombreuses années dans le groupe en matière de prévention de toute discrimination liée au sexe.

Foncière de Régions applique les conventions de l'OIT

Foncière des Régions applique les huit conventions de l'Organisation Internationale du Travail (O.I.T.), dont entre autres : liberté syndicale, reconnaissance effective du droit de négociation collective, élimination de toute forme de travail forcé ou obligatoire, abolition effective du travail des enfants et élimination de la discrimination en matière d'emploi et de profession.

2.7.3.3. Partager les performances de l'entreprise

2.7.3.3.1. Politique salariale

Définie comme stratégique par le groupe en 2012, la politique de rémunération a évolué cette année pour mieux intégrer la notion de performance individuelle notamment au niveau des parts variables. Un travail a été conduit par la DRH auprès des managers pour mieux corréliser le niveau de cette part variable individuelle aux objectifs métiers et au niveau de réalisation atteint et décrit dans l'entretien annuel. Il s'agit de rendre plus visible et objective, notamment pour

le salarié, cette dimension essentielle de sa contribution aux performances du groupe. Au final, plus de 70% des parts variables individuelles attribuées en 2012 ont ainsi varié par rapport à 2011.

2.7.3.3.2. Actionnariat salarié

Au-delà de la dimension individuelle, Foncière des Régions a aussi procédé en 2012 à une attribution générale d'actions gratuites à l'ensemble du personnel, à titre exceptionnel. Elle a permis d'inscrire l'ensemble des salariés dans une dynamique de partage des performances réalisées en 2012. Cet encouragement à l'actionnariat salarié vise aussi à associer sur le long terme les salariés aux résultats du groupe.

2.7.3.3.3. Intéressement, participation et épargne salariale

Les dispositifs d'intéressement, de participation et d'épargne salariale ont continué à être déployés au sein du groupe dans le cadre des accords Participation et Intéressement de 2010. Au titre de l'année 2011, l'intéressement moyen versé aux bénéficiaires mi-2012 a représenté plus de 10% du salaire annuel moyen. 80% des bénéficiaires ont opté pour un placement partiel ou total de leur intéressement et/ou leur participation sur le Plan Épargne Groupe.

2.7.4. GARANTIR UN DIALOGUE SOCIAL TRANSPARENT

2.7.4.1. Placer la négociation collective au centre des évolutions

Au-delà des réunions mensuelles ordinaires du Comité d'Entreprise, quatre réunions extraordinaires ont été organisées pour procéder dans les meilleures conditions aux informations et/ou aux consultations organisées sur les projets structurants du groupe. Le dialogue social a aussi été marqué par un travail important au sein des commissions du Comité d'entreprise en 2012 : commission GPEC (Gestion prévisionnelle des emplois et des compétences) et emploi des seniors, commission Égalité Professionnelle, commission Intéressement, notamment pour faire un bilan des déploiements des accords associés et proposer le cas échéant des évolutions. Les 20 et 21 décembre 2012, de nouveaux accords relatifs à l'emploi des seniors et à la Gestion Prévisionnelle des Emplois et des Compétences ont été signés, les précédents étant arrivés à échéance. La négociation a été l'occasion d'enrichir les dispositifs (cf. encadré accord Seniors). Par ailleurs, dans un contexte de transfert du siège social de l'entreprise dans

l'immeuble Le Divo à Metz et de changement d'implantations en région, le Comité d'Hygiène, de Sécurité et des Conditions de Travail (CHSCT) a lui aussi fait l'objet d'une activité intense en matière d'information et de consultation.

Focus sur l'accord du 20 décembre 2012 relatif à l'emploi des seniors

Un nouvel accord relatif à l'emploi des seniors a été signé fin 2012 pour permettre d'intégrer de nouvelles dispositions notamment la mise en place d'un Compte Épargne Temps senior. Par ailleurs, le bilan réalisé dans le cadre de la Commission de suivi de l'accord a été jugé très positif par les représentants du personnel, grâce notamment à l'entretien mené avec chaque salarié de plus de 55 ans sur proposition de la DRH. Ce bilan a permis de simplifier aussi des dispositions de l'accord telles que les modalités de transmission des compétences par les salariés concernés.

2.7.4.2. Concrétiser la Gestion Prévisionnelle des Emplois et des Compétences (G.P.E.C.)

Une commission G.P.E.C. a été organisée mi-2012 pour informer les représentants du personnel sur l'évolution prévisible des différents métiers du groupe, en réalisant en

particulier un focus sur la teneur des plans de cessions, et leurs impacts à court, moyen et long termes sur les plans de charges des équipes dédiées à leur gestion (asset management et Property Management notamment). Au-delà, cette commission a permis de définir les plans d'actions en matière de mobilité et de formation pour les salariés concernés, ainsi que les plannings correspondants.

2.7.5. AGIR POUR UN CADRE DE TRAVAIL DE QUALITÉ

2.7.5.1. Prévenir le stress au travail et organiser la remontée d'éventuels dysfonctionnements

Après quatre ans de fonctionnement, la Commission de Lutte et de Prévention contre le Stress poursuit ses actions avec une composition inchangée, qui garantit la confiance des salariés en l'instance (représentants du personnel, managers désignés par la Direction et membre non-élu coopté par le Comité d'Entreprise). Cette instance a permis de mettre en lumière quelques situations nécessitant des évolutions en termes d'organisation, d'outils et de gestion de la charge de travail, donnant chaque fois lieu à un plan d'actions permettant d'améliorer le confort de travail.

Fin 2012, les représentants du personnel et la Direction ont décidé d'ouvrir une négociation sur un avenant à l'Accord de Lutte et de Prévention contre le Stress, de manière à pouvoir élargir celui-ci à l'ensemble des risques psycho-sociaux ainsi qu'à la lutte contre le harcèlement. Les réflexions seront conduites par un groupe de travail associant l'ensemble des membres du C.H.S.C.T., dont le rôle en matière de prévention de ces risques a été réaffirmé.

En parallèle, il a été décidé de créer, lors des entretiens annuels d'évaluation, une occasion d'échange formel entre salarié et manager sur l'organisation du travail et les éventuelles problématiques liées à la charge de travail. Au-delà des indicateurs déjà suivis (non-prise de congés, absences, etc.), cet échange fournit à la DRH un nouvel élément de détection et d'alerte. En cas de problème constaté, un plan d'actions est défini, ainsi que ses modalités de suivi.

Les objectifs pour 2013 consisteront à continuer à sensibiliser managers et salariés au sujet des recours possibles et des situations d'alerte, afin d'agir encore davantage de façon préventive.

2.7.5.2. Poursuivre la gestion responsable des conditions de santé et de sécurité au travail

À l'occasion du changement d'implantation du siège social à Metz et du regroupement des équipes dans l'immeuble Le Divo début novembre 2012, un travail de fond a été conduit sur les implantations des postes, de manière à permettre une amélioration durable des conditions de travail. Une homogénéité a été recherchée avec les implantations parisiennes réaménagées elles aussi courant 2012 (mobilier,

cloisonnement, éclairage, espaces de convivialité...). Ainsi, dans un bâtiment neuf, l'implantation des équipes a privilégié la transversalité avec des espaces ouverts, la fonctionnalité, la luminosité et le confort. L'ensemble des étapes du projet a été présenté et revu avec le C.H.S.C.T., dont la fréquence des réunions a été augmentée et dont les membres ont pu aussi visiter à trois reprises les lieux et proposer des aménagements.

Revisiter le suivi de l'absentéisme

Un travail d'analyse précis a été entrepris sur l'absentéisme en 2012 compte tenu de son évolution à la hausse durant l'exercice précédent. Il a permis de préciser le calcul et l'évaluation de cet indicateur, intégrant les absences maladie, les absences non rémunérées et les absences liées à un accident de trajet ou de travail. Au total, sur le périmètre du groupe, ces absences ont représenté 1 492 jours ouvrés, contre 1 980 jours en 2011. Rapporté au nombre de jours ouvrés qui auraient dû être théoriquement travaillés (en lien avec l'effectif moyen), le taux d'absentéisme de Foncière des Régions est de 2,4% en 2012, contre 2,8% en 2011. L'absentéisme touche davantage les femmes (près de 73% des jours ouvrés d'absence) que les hommes au sein du groupe. Ce phénomène devra être étudié en 2013. L'indicateur d'absentéisme sera désormais suivi trimestriellement dans le cadre du reporting RH.

Le taux d'accidents de travail est, quant à lui, légèrement en hausse à 1,38%, et concerne majoritairement des accidents liés aux missions d'agents d'immeuble.

2.7.5.3. Concilier vie personnelle et vie professionnelle

La conciliation entre vie personnelle et vie professionnelle constitue l'un des axes retenus dans le cadre de l'Accord Diversité Égalité. Les actions mises en œuvre en 2012 ont concerné en premier lieu l'aménagement du temps de travail avec 8% des salariés à temps partiel (dont 13% d'hommes). En 2012, 90% des salariés hommes ayant eu un enfant dans l'année ont pris leur congé paternité. L'Accord Diversité Égalité prévoit en effet le maintien du salaire pour favoriser ce dispositif. Les salariées de retour de congé maternité ont opté, pour 44% d'entre elles, pour un temps partiel parental.

Enfin, au-delà du dispositif de congé parental à temps partiel, Foncière des Régions a accepté en 2012 le maintien du temps partiel pour des parents dont le plus jeune des enfants avait dépassé trois ans (33% des temps partiels).

Pour favoriser le retour post-absence longue durée de l'entreprise (maladie ou congé maternité par exemple), la Direction des Ressources Humaines a mis en place des entretiens permettant d'informer les salariés des changements survenus pendant leur absence mais aussi de faire un point sur les missions et le retour au poste, l'aménagement du temps de travail à prévoir, le plan de formation à reprendre ou toute autre question facilitant le retour au sein du groupe.

Système de garde des jeunes enfants : un exemple d'aide à la conciliation

Depuis deux ans, Foncière des Régions souscrit au service d'accueil ponctuel ou occasionnel Flexi-Crèche pour ses salariés. Chaque salarié parent d'un enfant âgé de 2 mois et demi à 4 ans bénéficie d'une possibilité de garde en dépannage, c'est-à-dire d'une place dans une des crèches du réseau partenaire en cas de besoin. Pour les salariés messins, Foncière des Régions participe également au financement de berceaux à l'année.

2.7.6. SENSIBILISER LES COLLABORATEURS AU DÉVELOPPEMENT DURABLE, INFORMER POUR MOBILISER

2.7.6.1. Un nouveau siège très performant

Les équipes de Metz, réparties jusqu'alors sur deux immeubles, sont à présent regroupées sur deux des sept étages de l'immeuble Le Divo, inauguré le 22 octobre 2012 (cf. paragraphe 2.2.1.1.1). Foncière des Régions a confirmé son attachement à Metz, siège historique du groupe, en participant au renouveau de la ville, basé sur la mixité, à deux pas de la gare TGV et du Centre Pompidou.

Ce nouveau siège est labellisé BBC et sa construction est certifiée HQE, avec une consommation conventionnelle de 72 KWep/m², représentant 10 kgCO₂/m².

Les nouveaux espaces de travail ont été conçus autour de trois impératifs :

- la transversalité : les espaces sont plus grands et plus ouverts que ceux occupés auparavant
- la luminosité : la grande majorité des cloisons perpendiculaires aux façades sont en verre et permettent une bonne diffusion de la lumière naturelle
- la fonctionnalité : chaque mètre carré de surface a trouvé son utilité, une salle de repos a pu être créée, ainsi qu'une tisanerie au 2^e étage et une cafétéria qui permet au personnel de déjeuner dans de bonnes conditions.

L'immeuble offre également davantage de salles de réunion équipées de visio-conférences, permettant de limiter certains déplacements.

Au final, le regroupement des équipes sur cette nouvelle installation impactera positivement le bilan carbone du groupe. Ce site sera également concerné par la mise en place d'éco-gestes au quotidien.

2.7.6.2. Bilan des émissions de CO₂

Une étude, réalisée en 2011 suivant les préconisations du *GHG Protocol (Greenhouse Gas Protocol)*, prend en compte les consommations générées par :

- les quatre bâtiments occupés en 2011 par les salariés de l'UES (Unité Économique et Sociale) de Foncière des Régions à Paris et Metz, soit 90% des effectifs

- les transports professionnels et domicile-travail des salariés du groupe.

En intégrant ces différentes sources, les émissions de CO₂ de Foncière des Régions s'élèvent en moyenne à :

Moyenne : 2,75 teqCO₂ par salarié

Les premiers chiffres de comparaison émanant d'organismes français officiels font état d'une moyenne de 2,8 tonnes équivalent CO₂ par salarié.

Selon le *GHG Protocol*, le calcul des émissions de gaz à effet de serre est réparti selon les trois périmètres d'émissions suivants :

- scope 1 – émissions directes : il s'agit d'émissions directes liées à la combustion d'énergies fossiles contrôlée par l'entreprise. Pour Foncière des Régions, cela correspond essentiellement à la consommation de gaz naturel et représente 41 teqCO₂ par an
- scope 2 – émissions indirectes : elles regroupent les émissions liées à l'achat et à la production d'électricité. Pour Foncière des Régions, cela correspond à la consommation d'électricité et aux réseaux de froid et de chaleur, avec un total de 140 teqCO₂ par an
- scope 3 – autres émissions indirectes : il s'agit de toutes les autres émissions indirectes, y compris le transport de personnes. Pour Foncière des Régions, elles correspondent principalement aux déplacements inhérents à l'activité, qui s'élèvent à 534 teqCO₂ par an. Cela représente assez logiquement la part la plus importante.

Foncière des Régions s'est donnée l'ambition d'améliorer significativement sa performance carbone sur les prochains exercices en intensifiant les actions déjà engagées. L'année 2013 devrait bénéficier de l'exploitation du nouveau siège de Metz livré fin 2012.

2.7.6.3. Les actions réalisées au quotidien

2.7.6.3.1. Éco-gestes dans ses locaux

Dans une logique d'exemplarité, Foncière des Régions mène un plan d'actions ambitieux pour valoriser un comportement éco-responsable des collaborateurs du groupe :

- réfection de la chaufferie et de la climatisation au 30, avenue Kléber à Paris pour un meilleur confort, un chauffage et une climatisation plus économes
- gestion des déchets : 100% des papiers et cartons sont collectés et recyclés. Ils représentent 76% des déchets. En 2012, 35 tonnes (- 16% par rapport à 2011) ont ainsi été collectées sur les deux implantations parisiennes du groupe, au moyen de corbeilles permettant le tri des déchets à la source
- commandes de fournitures de bureau groupées un jour par semaine pour réduire les gaz à effet de serre générés par les livraisons
- remplacement des bombonnes à eau par des fontaines sur réseau, afin de supprimer l'empreinte environnementale de l'approvisionnement en bombonnes.

Tous les éco-gestes déployés par Foncière des Régions font l'objet d'une distribution de flyers, chaque mois, pour partager la dynamique avec l'ensemble des salariés.

Bilan de la 1^{re} année de Canibal dans les locaux

Pour compléter son dispositif de tri sélectif du papier, Foncière des Régions a installé le collecteur Canibal dans ses bureaux. Après 11 mois d'utilisation, cette machine permettant le recyclage ludique des canettes, gobelets et bouteilles d'eau, livre son premier bilan :

- 2 690 unités collectées (50% sont des bouteilles d'eau, 29% des gobelets et 21% des canettes) en 2012.
Soit 112 kg eqCO₂ évités grâce au recyclage
- 17 kg de plastique type PET, 9 kg d'acier, 7 kg d'aluminium valorisables ont été transmis aux organismes partenaires de Canibal pour recycler la matière en France.

2.7.6.3.2. Green meetings pour sensibiliser et former les collaborateurs

Chaque mois, une conférence ou « Green Meeting » est organisée pour les collaborateurs de Foncière des Régions avec la présence d'un expert sur un sujet de développement durable. Outre les points trimestriels expliquant les réglementations nouvelles, il peut s'agir d'exposés techniques (« Affichage environnemental des produits et matériaux de construction » par le CSTB), de visite d'immeubles (Le Floria à Fontenay...), des retours d'expérience (« Certification HQE Exploitation CB21 »), voire d'une journée de formation (RT 2012) ou encore de la visite du ShowRoom Schneider. Le Comité de Direction est également sensibilisé à l'occasion d'interventions d'experts reconnus.

Des articles en lien avec le développement durable sont publiés régulièrement sur l'Intranet, permettant ainsi de faire partager les valeurs du groupe et ses réussites. Foncière des Régions profite également de la Semaine du développement durable pour renforcer ses opérations de sensibilisation.

2.7.6.3.3. Politique de déplacement

Consciente que le poste « déplacements domicile-travail » représente un levier de réduction d'émission de CO₂. Foncière des Régions encourage l'utilisation par ses salariés des transports en commun en prenant en charge 50% du coût des abonnements. Les déplacements professionnels sont les plus émissifs compte tenu de l'activité (visite d'immeubles et de chantiers, réunions). La politique transport de Foncière des Régions a favorisé le recours au train au détriment de l'avion sur les trajets de moins de 3 heures de train : Paris-Metz, Paris-Marseille, Paris-Londres, etc.

La nouvelle implantation des équipes messines dans l'immeuble Le Divo à Metz, situé à 5 minutes à pied de la gare TGV, favorise encore le transport par train.

Pour compléter cette politique, Foncière des Régions a souscrit au service d'auto-partage de voitures électriques « Autolib ». Depuis la fin 2012, certains collaborateurs peuvent utiliser ce mode de transport innovant pour leurs déplacements professionnels (visite de site, trajet domicile-gare, etc.). Cette initiative permettra de réduire à la fois le montant des notes de frais et l'empreinte carbone de Foncière des Régions.

2.7.6.3.4. Implémentation des solutions Green IT

Foncière des Régions s'inscrit résolument dans une dynamique vertueuse en matière de Green IT.

À l'occasion de l'installation dans son nouveau siège messin, Foncière des Régions a mis en place un nouveau *data center*. Les technologies les plus récentes ont été utilisées concernant la gestion de la climatisation et de l'énergie électrique.

Ces nouvelles technologies, pilotées au plus près des équipements actifs, doivent permettre une réduction sensible des consommations. Par ailleurs, l'élargissement de l'utilisation des solutions en mode « cloud computing », ainsi que la généralisation des techniques de virtualisation confirme la volonté de Foncière des Régions sur ce thème.

Foncière des Régions s'engage à réduire sa consommation de papier

Pour renforcer sa politique volontariste de maîtrise et de réduction des impressions et des consommations papier, l'année 2013 a été déclarée « année du papier » chez Foncière des Régions avec l'objectif ambitieux de réduire de 20% les impressions sur l'année. 2013 sera aussi marquée par des actions de sensibilisation et la rédaction d'une charte papier encadrant les achats et les pratiques des imprimeurs.

2.8. Une gouvernance adaptée

2.8.1. CONSOLIDATION DE LA NOUVELLE GOUVERNANCE

Afin de se doter d'une gouvernance ouverte, transparente, éthique, efficace et adaptée à son mode de fonctionnement, Foncière des Régions a fait évoluer, en janvier 2011, sa structure de gouvernance, à la fois dans sa composition, son organisation et son fonctionnement, en s'appuyant sur les recommandations de l'Afep et du Medef, de l'EPRA et du Code de déontologie de la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières (FSIF).

Le Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées publié par l'Afep-Medef (le « Code Afep-Medef ») a été adopté le 26 novembre 2008 comme référentiel en matière de gouvernement d'entreprise.

L'année 2012 a permis de consolider cette nouvelle gouvernance, avec notamment l'intégration de deux nouveaux administrateurs, l'augmentation du taux d'indépendance et de féminisation, le meilleur échelonnement des mandats, l'auto-évaluation du fonctionnement du Conseil et de ses Comités, et une meilleure transparence dans la communication sur l'application des recommandations de l'Afep et du Medef.

Ces progrès ont permis d'entretenir une dynamique de gouvernance orientée vers l'ambition de servir les intérêts long terme de la société, ses actionnaires, ses locataires, ses parties prenantes et ses salariés.

Ces efforts ont été salués par les analystes et les agences de notation, et couronnés notamment par l'obtention en 2012 de la 2^e place du Prix AGEFI de la dynamique de gouvernance.

2.8.1.1. Composition et fonctionnement du Conseil d'Administration et de ses Comités

Depuis l'Assemblée Générale du 31 janvier 2011, la gouvernance de Foncière des Régions a évolué en faveur d'une structure à Conseil d'Administration, lequel a opté pour la dissociation des fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général.

Le tableau suivant présente de manière synthétique quelques-unes des bonnes pratiques de gouvernance mises en œuvre par la société au regard des préconisations formulées par le Code Afep-Medef et la plupart des conseils :

Thèmes	Conseil d'Administration	Comité Stratégique et des Investissements	Comité d'Audit	Comité des Rémunérations et des Nominations
Membres indépendants/total	5/12 (42%) ⁽¹⁾	1/5 (20%)	3/5 (60%)	2/4 (50%)
Président	Administrateur indépendant		Administrateur indépendant	Administrateur indépendant
Durée des mandats	4 ans	N/A	N/A	N/A
Part des femmes	17% au 31/12/2012 ⁽²⁾	20%	20%	0
Âge moyen des membres	56 ans			
Membres de nationalité étrangère	42%	33%	60%	50%
Évaluation du fonctionnement	Annuelle	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Nombre de réunions 2012	5	4	3	2
Taux de présence 2012	90%	83%	93%	100%

⁽¹⁾ Et potentiellement 46% à compter d'avril 2013.

⁽²⁾ Et potentiellement 23% à compter d'avril 2013.

La composition du Conseil d'Administration et des Comités est détaillée à la section Contrôle de la société en 4.1 de ce rapport, et la liste des mandats détenus par chaque administrateur figure en 1.14.3.

2.8.1.1.1. Un Conseil de plus en plus indépendant et paritaire

Le Conseil d'Administration analyse chaque année, sur proposition du Comité des Rémunérations et des Nominations, la qualité d'indépendant des administrateurs en place. 42% des administrateurs ont été qualifiés d'indépendants par le Conseil d'Administration, à la suite de l'examen effectué en 2012 par le Comité des Rémunérations et des Nominations. Pour mener cette analyse, le Conseil a retenu les critères fixés par le Code Afep-Medef, lequel exige notamment que, pour être qualifié d'indépendant, un administrateur n'entretienne aucune relation de quelque nature que ce soit avec la société, son groupe ou sa Direction, qui puisse compromettre l'exercice de sa liberté de jugement.

Le Conseil d'Administration a de surcroît, dans sa séance du 20 février 2013, décidé de proposer à l'Assemblée Générale des actionnaires du 24 avril 2013 la nomination d'un nouvel administrateur indépendant. Sous réserve de l'approbation de sa nomination par l'Assemblée, le pourcentage d'administrateurs indépendants sera porté à 46%. Les critères d'indépendance pris en compte figurent dans le règlement intérieur de Foncière des Régions publié sur le site Internet (www.foncièresdesrégions.fr).

Le pourcentage de femmes siégeant au Conseil, qui était de 17% à l'issue de l'Assemblée Générale mixte du 25 avril 2012, devrait être porté à 23%, sous réserve de l'approbation par l'Assemblée Générale d'avril 2013 de la nomination de Madame Sylvie Ouziel en tant qu'administrateur. Le Conseil de la société s'est fixé l'objectif de poursuivre sa féminisation pour parvenir rapidement à un meilleur équilibre entre hommes et femmes, en veillant à se conformer avec anticipation aux prescriptions légales en la matière.

En rémunération de leur activité au Conseil, les administrateurs reçoivent des jetons de présence dont le montant est fixé par le Conseil d'Administration sur la base d'une enveloppe globale approuvée par l'Assemblée Générale des actionnaires. Ces jetons de présence comprennent, outre un élément fixe, une partie variable liée à la participation effective aux réunions et donc à l'assiduité aux travaux du Conseil.

Le Comité d'Entreprise désigne deux de ses membres pour le représenter aux séances du Conseil d'Administration. Ils assistent avec voix consultative à toutes les séances du Conseil et ont droit aux mêmes documents que ceux remis aux administrateurs.

Le règlement intérieur du Conseil prévoit un dispositif visant à prévenir la survenance de conflits d'intérêts à l'occasion de la présentation des dossiers d'investissement soumis au Conseil et/ou au Comité Stratégique et des Investissements.

2.8.1.1.2. Un Conseil d'Administration efficace

Le Conseil consacre une fois par an un point de son ordre du jour à l'évaluation de ses travaux et à un débat sur son fonctionnement. Après une première évaluation fin 2011, les administrateurs ont à nouveau procédé fin 2012 à l'évaluation de la capacité du Conseil d'Administration à répondre aux attentes des actionnaires qui lui ont donné

mandat d'administrer la société, en passant en revue sa composition, son organisation et les modalités de son fonctionnement au cours de l'année 2012. Les résultats de cette évaluation, présentés au Conseil du 20 février 2013 font notamment ressortir, (i) s'agissant de l'efficacité du Conseil d'Administration, une appréciation jugée bonne à très bonne à 96%, et (ii) s'agissant de sa composition, de son fonctionnement et de la qualité de l'information dont ils disposent, une appréciation unanimement jugée bonne à très bonne. Certains administrateurs ont suggéré un suivi systématique des actions décidées lors des séances précédentes, et un point plus régulier sur la stratégie et le marché. Les résultats de l'auto-évaluation du Conseil figurent dans le rapport du Président au paragraphe 4.1.1.4.6.

En outre, la société a mis en place un parcours d'intégration des nouveaux administrateurs, afin de leur permettre de mieux connaître la société et son secteur.

2.8.1.1.3. Un Conseil d'Administration impliqué dans les sujets RSE

Conscient des enjeux que représente le développement durable pour Foncière des Régions, le Conseil est régulièrement saisi sur les sujets RSE, afin de les intégrer dans les orientations stratégiques de la société. À cet effet, à compter de 2013, la séance du Conseil d'Administration du mois d'avril sera notamment consacrée aux thèmes RSE. À cette occasion, le Conseil examinera les performances de la société en matière d'environnement, et suivra l'avancement des objectifs fixés, entérinera les principaux axes d'amélioration de la performance RSE du groupe, et comparera les résultats et progrès obtenus par la société à ceux des autres sociétés du secteur immobilier. Le Conseil procédera également à l'examen de la politique sociale menée par le groupe ainsi que des informations non financières publiées par la société, en particulier en matière sociétale et environnementale. Il examinera aussi les *ratings* obtenus par les agences de notation extra-financière. Il s'assurera enfin de l'application des règles éthiques définies par le groupe et évaluera les politiques et actions de parrainage et de mécénat mises en œuvre.

2.8.1.2. Assemblées Générales

Les dispositions légales permettent aux actionnaires de déposer des projets de résolution et, pour les Assemblées tenues depuis le 1^{er} janvier 2011, des points de discussion non liés à un projet de résolution inscrit à l'ordre du jour. Le Comité d'Entreprise peut aussi requérir l'inscription de projets de résolution à l'ordre du jour des Assemblées, quelle que soit la nature, ordinaire, extraordinaire ou spéciale, de l'Assemblée.

La société encourage la participation des actionnaires aux Assemblées Générales. Dans cette optique, elle a décidé, dès l'assemblée 2013, de mettre à disposition de ses actionnaires un outil internet permettant à ces derniers de recevoir la convocation à l'Assemblée, d'obtenir les informations sur l'Assemblée Générale et de saisir directement leurs instructions de vote *via* Internet.

Les résultats de l'Assemblée tenue en 2012 figurent dans le tableau ci-dessous :

Exercice 2012	Assemblée Générale mixte du 25/04/2012	
	À titre ordinaire	À titre extraordinaire
Nombre d'actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance	721	727
Nombre d'actions exprimant un vote	42 680 153	42 700 764
Taux de participation	78,6%	
Taux d'approbation des résolutions	96,1%	

Outre les délégations financières, les points majeurs soumis au vote des actionnaires ont généralement trait à l'approbation des comptes de la société, à l'affectation du résultat et à la distribution du dividende, aux décisions relatives à la nomination et au renouvellement des administrateurs ainsi qu'à l'approbation des conventions réglementées. L'Assemblée Générale 2012 a été l'occasion de répondre à des questions d'actionnaires sur les performances RSE de la société, en particulier sur les objectifs de verdissement du patrimoine et la notion de performance des immeubles « verts ».

Les efforts accomplis par la société en matière de qualité du dialogue avec les actionnaires ont été récompensés par le Prix de la Relation Actionnaires organisé par Les Échos, Investir et Mazars (cf. paragraphe 2.6.5.3).

2.8.1.3. Comité Exécutif

Instance de direction consultée à chaque décision ou opération importante en termes de gouvernance, de suivi des filiales et participations, de politique financière et de politique de rotation des actifs, le Comité Exécutif réunit les mandataires sociaux de Foncière des Régions :

- Christophe Kullmann, Directeur Général
- Olivier Estève – Directeur Général Délégué et Directeur Bureaux France
- Aldo Mazzocco – Directeur Général Délégué et Administrateur Délégué de Beni Stabili.

Par ailleurs, participent au Comité Exécutif :

- Philippe Le Trung – Directeur des Relations Investisseurs et de la Communication

- Yves Marque – Secrétaire Général
- Tugdual Millet – Directeur Financier
- Dominique Ozanne – Directeur Général de Foncière des Murs.

Les membres du Comité Exécutif sont chacun en charge, dans leur domaine de responsabilités, de la mise en œuvre des sujets RSE du groupe, et de l'avancement des objectifs dans ce domaine. Leurs résultats en la matière sont aujourd'hui systématiquement intégrés aux critères de détermination de la partie variable de leur rémunération.

2.8.1.4. Pilotage des risques, une cartographie renouvelée en 2012

Foncière des Régions a procédé, en 2012, à l'actualisation de sa cartographie des risques, pour tenir compte notamment de l'évolution de l'entreprise et de l'environnement dans lequel elle évolue. Des cartographies avaient été réalisées précédemment en 2007 et 2009. La méthodologie ainsi que les résultats de cette actualisation sont présentés plus précisément dans le rapport du président du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne (cf. paragraphe 4.1.2.3.1) : 19 types de risques ont été identifiés et cinq d'entre eux ont été sélectionnés pour faire l'objet de plans d'actions spécifiques mis en place suite à la cartographie. Foncière des Régions a notamment revu dans sa cartographie les risques liés à l'environnement, à la politique sociale et sociétale du groupe.

2.8.2. POUR DES COMPORTEMENTS RESPONSABLES AU SEIN DE L'ENTREPRISE

Le groupe est signataire de la charte de la diversité et, au niveau international, membre du Pacte Mondial (*Global Compact*) depuis octobre 2011. Initié par l'Organisation des Nations Unies (ONU) et signé de façon volontaire par les entreprises, ce Pacte recouvre 10 principes universels relatifs aux Droits de l'Homme, aux normes du travail, à l'environnement et à la corruption. Foncière des Régions intègre ces principes à sa stratégie, rend compte de ses progrès et promeut

le Pacte Mondial notamment auprès de ses parties prenantes, en particulier auprès de ses fournisseurs en l'annexant à sa charte Achats Responsables.

En 2012, Foncière des Régions a réalisé sa première « Communication On Progress » disponible sur le site internet du groupe : <http://www.foncieredesregions.fr/Responsabilite/Politique-RSE> et sur le site du *Global Compact* : <http://www.unglobalcompact.org/COPs/detail/18637>.

2.8.2.1. Une charte éthique pour une responsabilité affirmée

Véritable document de référence en matière d'éthique, la charte éthique Foncière des Régions mise en place en 2011, dans le cadre de sa démarche éthique et conformité, s'adresse à tous les collaborateurs de la société et de ses filiales. Elle est consultable sur le site internet de Foncière des Régions (www.foncieredesregions.fr).

Elle définit les principes éthiques que tout collaborateur de Foncière des Régions se doit d'appliquer dans ses pratiques professionnelles et ses comportements vis-à-vis de tous les interlocuteurs. 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.

La Direction de l'Audit et du Contrôle Interne s'assure que la charte éthique est diffusée dans le groupe auprès de l'ensemble des salariés. Lors de l'arrivée de nouveaux collaborateurs chez Foncière des Régions, des entretiens individuels avec la Direction l'Audit et du Contrôle Interne permettent de prendre connaissance de cette charte. En outre, des formations sur les procédures, appelées « Matinales du Process », sont déployées auprès des salariés, au cours desquelles un rappel sur les grands principes de la charte éthique et sur le rôle du déontologue est effectué.

Ce déontologue a été désigné en la personne du Secrétaire Général, qui participe à la définition des règles et des devoirs en matière d'éthique professionnelle et veille à leur respect dans l'entreprise. Il apporte aide et conseils à tout collaborateur qui le sollicite en matière d'éthique et contribue à l'adoption et au déploiement de cette charte éthique. À ce titre, il a été sollicité une dizaine de fois en 2012, principalement par des collaborateurs souhaitant connaître sa position sur leur participation à des invitations reçues de la part de partenaires du groupe, ou sur une relation à titre personnel avec un partenaire du groupe.

2.8.2.2. Fraude et corruption

En respect du 10^e principe du Pacte Mondial, qui invite les entreprises à agir contre la corruption sous toutes ses formes, y compris l'extorsion de fonds et les pots-de-vin, Foncière des Régions a renforcé son attention sur ces sujets.

Au regard des constats issus de l'actualisation de la cartographie des risques réalisée en 2012, le Comité de Direction a estimé que, compte tenu de son activité et de son organisation, le risque de fraude et de corruption était maîtrisé. Les opérations jugées sensibles, telles que les ventes d'immeubles ou de

sociétés, les grands travaux de construction ou rénovation, ou encore les appels d'offres, sont encadrées par des procédures adéquates, notamment en ce qui concerne la connaissance des intermédiaires, qui font l'objet d'un suivi régulier. Par ailleurs, la séparation entre les opérations d'ordonnancement (la commande) et de lancement (le règlement) réduit le risque de fraude.

Depuis 2011, la société a également mis en place une action de sensibilisation des salariés en charge des transactions au risque de fraude, lors des Matinales du Process (cf. chapitre 4.1.2).

2.8.2.3. Concurrence loyale

Foncière des Régions, de par son activité et plus particulièrement lors des processus de vente, acquisition et réalisation de travaux, entend se conformer aux dispositions prévues en matière de concurrence par les articles L. 410-1 et suivants du Code de commerce. La société a donc mis en place des procédures couvrant ce risque : ainsi, la mise en concurrence est obligatoire à partir de certains seuils d'affaires, et les procédures mises en place et validées par la Direction Générale fixent le cadre dans lequel les appels d'offres doivent être effectués.

Les salariés concernés ont été sensibilisés à ce risque lors des « Matinales du Process » (cf. paragraphe 2.8.2.1). Les grands principes de contrôle et de validation ont été rappelés, avec notamment l'obligation de mettre en place des procédures d'appel d'offres lors de réalisation de travaux, achats, marchés et également lors de ventes d'actifs. Ainsi, en fonction des montants et type d'opération, une, deux ou trois consultations d'entreprises doivent être effectuées avant de retenir la mieux-disante. De la même façon, une procédure d'ouverture de plis avec participation d'au moins deux collaborateurs et rédaction d'un procès-verbal d'ouverture de plis, a été mise en place lors de certains appels d'offres, afin de s'assurer de la plus grande transparence et mise en concurrence possible.

2.8.2.4. 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. La procédure a été revue en 2012 pour préciser son périmètre d'application. Le Directeur de l'Audit et du Contrôle Interne est désigné Responsable « LAB/LFT ». Deux Correspondants et Déclarants Tracfin (la Directrice Juridique groupe et le Responsable Juridique Vie des sociétés) ont été nommés respectivement fin 2010 et début 2012.

Ce dispositif repose sur la vigilance dès l'entrée en relation d'affaires et à l'égard des tiers concernés, dans tous les cas où une société du groupe prête son concours en qualité d'intermédiaire pour le compte d'un tiers, dans le cadre de la vente ou l'achat d'un immeuble, d'actions ou de parts de sociétés immobilières.

La mise en place du dispositif LAB a été soutenue par une vaste campagne de formation, initiée en 2010, auprès d'une soixantaine de collaborateurs, au moyen d'un support de

formation dédié préparé par la Direction Juridique, laquelle contribue à l'adaptation constante du dispositif. Des formations visant plus particulièrement des collaborateurs *asset managers* ont eu lieu en 2012.

2.8.2.5. Association ou adhésion à des organisations nationales ou internationales

Foncière des Régions n'exerce pas d'action de lobbying direct. En revanche, elle contribue à la politique publique du bâtiment par un engagement fort au sein des groupes de travail du « Plan Bâtiment Grenelle » devenue en 2012 « Plan Bâtiment Durable », et d'associations ayant un rôle moteur dans la prise en compte de l'environnement et de la RSE.

Membre des Commissions développement durable de l'EPRA, et de la FSIF (Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières)

dont Christophe Kullmann est Président depuis novembre 2011, Foncière des Régions est également adhérente à l'Association HQE et signataire de la charte d'engagement « HQE Performance ». Enfin, *via* son activité logistique, elle est membre de Afilog, association professionnelle œuvrant pour l'évolution du secteur.

Foncière des Régions est membre fondateur de SB Alliance et de France GBC, sous l'égide de laquelle elle a contribué à la rédaction du « Guide de Reporting RSE – article 225 Construction Immobilier », qui offre des pistes en faveur d'une plus grande transparence et d'une meilleure comparabilité des publications annuelles des foncières et des promoteurs.

Foncière des Régions et ses filiales ne versent pas de fonds, ni ne fournissent de services à un aucun parti politique, ni à aucun titulaire de mandat public ou candidat à un tel mandat. Néanmoins, l'entreprise respecte les engagements de ceux de ses collaborateurs qui, en tant que citoyens, participent ou souhaitent participer à la vie publique.

2.9. Mesurer la performance

2.9.1. UNE MÉTHODOLOGIE CLAIRE ET TRANSPARENTE

Les tableaux présentés dans les pages suivantes fournissent une synthèse des indicateurs retenus par Foncière des Régions, visant à mesurer sa performance environnementale et sociale, notamment par rapport aux objectifs fixés. Ces indicateurs ont été choisis en s'appuyant sur les standards internationaux : GRI 3.1 et son supplément sectoriel CRESS (*Construction and Real Estate Sector Supplement*), les *Best Practices Recommendations on Sustainability reporting* de l'EPRA ou encore des études annuelles : *Carbon Disclosure Project* (CDP), *Global Real Estate Sustainability Benchmark* (GRESB).

L'ensemble du reporting environnemental et social répond aux dispositions du décret du 24 avril 2012 sur la transparence en matière de RSE ainsi qu'aux suggestions contenues dans le guide de reporting de France GBC. La période de reporting des données environnementales et sociales correspond à l'année civile.

En 2012, le reporting a été étendu aux actifs détenus au travers des sociétés Beni Stabili et Urbis Park.

Outre cette extension, il n'y a pas eu de variations significatives du périmètre sur les patrimoines Murs d'exploitation et Logistique, autres que celles provenant de la rotation du patrimoine *via* les cessions et les acquisitions. Les immeubles en construction ou en rénovation sont exclus du périmètre, de même que les actifs acquis ou cédés en cours d'année ou sous promesse de vente.

2.9.1.1. Vérification externe par un tiers indépendant et GRI B+

Dans le respect des dispositions issues de l'article 225 de la loi Grenelle 2, le reporting RSE a fait cette année l'objet d'une vérification par un tiers externe indépendant (Ernst & Young), visant à contrôler la fiabilité du reporting. Cette vérification a également permis de contrôler l'atteinte du niveau B+ du référentiel GRI 3.1 CRESS. La lettre d'assurance figure en fin de chapitre.

Application du cadre GRI CRESS	C	C+	B	B+	A	A+
Auto-déclaration			√			
Avis externe Ernst & Young				√		

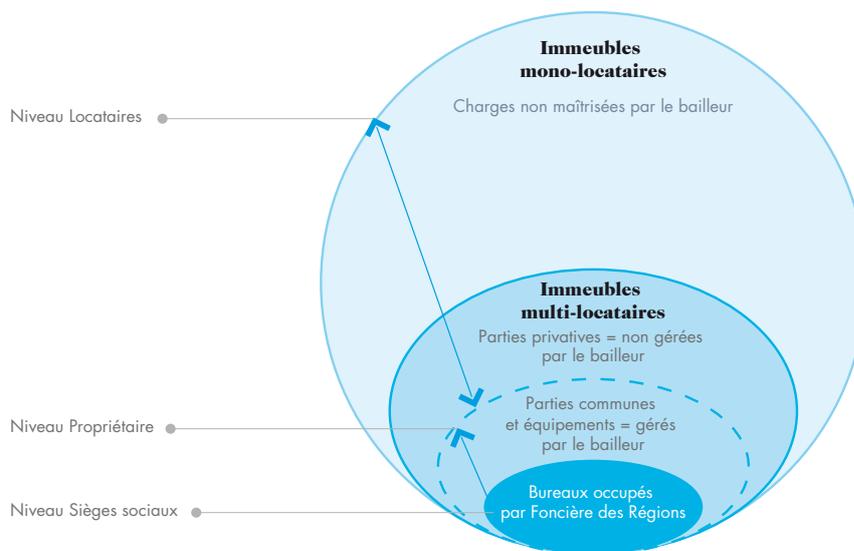
2.9.2. INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX PAR ACTIVITÉ

Le périmètre de reporting environnemental est basé sur le périmètre financier consolidé dans un souci de cohérence avec les autres parties du rapport de gestion et avec les dispositions du décret du 24 avril 2012. Les actifs qui en sont exclus le cas échéant sont précisés ci-après pour chaque périmètre.

L'organisation et la présentation du reporting ont été améliorées cette année ; elles répondent aux recommandations de France GBC et de l'EPRA. Les tableaux de reporting sont adaptés aux particularités de chaque activité.

Le schéma ci-après montre les quatre échelons de collecte et d'analyse des données.

S'agissant des immeubles multi-locataires, les données des parties privatives (factures de consommation selon relevés fournies par les locataires) et parties communes (gérées par Foncière des Régions) ont été additionnées par souci de lisibilité. Le reporting distingue ensuite trois niveaux : « sièges sociaux », immeubles mono-locataires et immeubles multi-locataires.



2.9.2.1. Méthodes de calcul des indicateurs environnementaux

- **Les taux de couverture** des indicateurs par rapport au périmètre de reporting sont calculés en divisant les surfaces sur lesquelles les données ont été collectées par les surfaces des immeubles détenus au 31/12/N. Ces taux de couverture sont en nette augmentation en 2012, conséquence de la signature de l'annexe environnementale.
- **Les consommations absolues d'énergies et d'eau** ont été recueillies sur la base des facturations selon relevés directs, auprès des équipes de gestion de Foncière des Régions, Foncière des Régions Property, ou de ses locataires, ou

des distributeurs (avec l'accord des locataires). Les consommations portent sur la période 01/01/N au 31/12/N, process inclus. Pour les quelques consommations manquantes en 2012, elles ont été estimées sur la bases des données réelles 2011. S'agissant des performances énergétiques des bâtiments logistique et bureaux situés en Italie, elles sont basées sur les DPE.

- **Les émissions de carbone** absolues sont calculées d'après des consommations d'énergies réelles, basées sur les factures selon relevés réels, en les convertissant en tonnes ou kilos équivalent CO₂ à partir des facteurs de conversion publiés dans l'arrêté du 15 septembre 2006 et utilisés dans le dispositif de certification DPE en France et leur équivalent à l'étranger.

- Les ratios d'intensité par m² sont calculés en rapportant les données environnementales (énergie, eau, carbone) aux surfaces occupées correspondantes (en m² SHON). Ils servent à mesurer l'efficacité.
- Les données à périmètre constant, calculées pour l'énergie, les émissions de gaz à effet de serre et l'eau, permettent d'apprécier l'évolution d'une année sur l'autre des différents indicateurs sur un portefeuille strictement comparable, composé des mêmes actifs. Seuls les actifs en exploitation durant les deux années complètes sont pris en compte.

Traitement des données de consommations par le CSTB

Une fois collectées et consolidées par la Direction développement durable du groupe Foncière des Régions, les consommations sont retraitées par le CSTB, qui agit à deux niveaux :

- en appliquant des calculs de corrections climatiques hiver et été aux consommations d'énergie des actifs Bureaux France et Murs d'exploitation. Cette méthode est déclinée pour chaque famille d'usage, et permet de convertir les niveaux de consommation d'une année donnée dans des conditions climatiques de référence (statistiques trentennaires pour chacune des trois grandes zones climatiques de la France métropolitaine). Cette correction est effectuée aussi bien pour la consommation de chauffage que pour la consommation de climatisation
- en extrapolant les données à l'ensemble des portefeuilles Bureaux et Murs. À partir des ratios d'intensité par m² calculés sur la base des consommations réelles, les données sont extrapolées à l'ensemble des surfaces du périmètre. Les calculs à périmètre constant et ceux concernant les sièges sociaux ne font pas l'objet d'extrapolation.

2.9.2.2. Périmètre Bureaux

Le périmètre de reporting Bureaux France porte au 31 décembre 2012 sur 309 sites sur les 457 du périmètre financier, soit 87,7% en valeur. Depuis 2012, sont exclus du périmètre de reporting et donc de l'extrapolation, les actifs en construction ou en rénovation, acquis ou cédés en cours d'année ou sous promesse de vente. Enfin, un portefeuille d'immeubles représentant 177 869 m² n'a pu être retenu dans le périmètre, n'ayant pas encore fait l'objet d'une étude.

Par exception au principe de consommations énergétiques « process inclus » énoncé au paragraphe 2.9.2.2, seules les consommations des équipements téléphoniques des immeubles loués à France Telecom font l'objet d'une estimation avant retraitement.

2.9.2.2.1. Synthèse

Ce chapitre agrège les données collectées pour l'ensemble du parc Bureaux afin de caractériser l'empreinte environnementale globale de Foncière des Régions en faisant ressortir la part relative des trois niveaux : immeubles mono-locataires, immeubles multi-locataires et « sièges sociaux ».

La maintenance-exploitation de ces sites ainsi que certains gros travaux sont directement gérés par les locataires, réduisant la marge de manœuvre de Foncière des Régions.

En revanche, ses équipes Property Management sont en charge de la gestion des charges communes des immeubles multi-locataires, lesquels représentent 20% des consommations d'énergie. Selon les actifs, les installations de chauffage et de climatisation par exemple, peuvent être communes ou privatives, rendant les données difficilement comparables. Afin de rendre les résultats plus lisibles, les consommations des parties privatives et des parties communes ont été cumulées.

Enfin, les consommations des immeubles du siège ont été ressorties du parc étudié de façon à caractériser l'empreinte environnementale directe de Foncière des Régions.



Énergie (EPRA 3.4) – Consommation d'énergie et ratio d'intensité d'énergie du parc Bureaux France

	2008	2011	2012
Couverture du périmètre en données réelles	10%	25%	74%
INTENSITÉ (kWh_{ef}/m²/an)	220	220	194
INTENSITÉ (kWh_{ep}/m²/an)	490	516	420
Énergie totale d'énergie extrapolée (kWh _{ef})	542 415 686	496 860 790	340 636 019
Total énergie (GJ _{ef})	1 952 696	1 788 699	1 226 290
dont mono-locataires			79,5%
dont multi-locataires		Nouveau en 2012	20%
dont sièges sociaux			0,5%



Carbone (EPRA 3.7) – Émissions totales de GES et ratio d'intensité carbone du parc Bureaux France

	2008	2011	2012
Couverture du périmètre en données réelles	10%	25%	74%
INTENSITÉ (kgeqCO₂/m²/an)	25	23	23
Émissions totales extrapolées (teqCO₂)	62 468	51 916	40 223
dont mono-locataires	Nouveau en 2012		74%
dont multi-locataires-locataires			26%
dont sièges sociaux			1%



Eau (EPRA 3.8 et 3.9) – Consommation totale d'eau et ratio d'intensité eau du parc Bureaux France

	2008	2011	2012
Couverture du périmètre en données réelles	8%	8%	30%
INTENSITÉ (m³/m²)	0,42	0,43	0,30
Eau totale extrapolée (m³)	1 061 976	992 184	536 325
dont mono-locataires	Nouveau en 2012		85,5%
dont multi-locataires-locataires			14,1%
dont sièges sociaux			0,4%



Déchets – Taux de collecte sélective

	2011	2012
Couverture du périmètre en données réelles	7%	19%
TAUX DE COLLECTE SÉLECTIVE	96%	96%
dont mono-locataires	96%	100%
dont multi-locataires-locataires	nd	50%
dont sièges sociaux	100%	100%

2.9.2.2.2. Actifs mono-locataires

Les 286 actifs mono-locataires analysés ci-après représentant 85% du périmètre de reporting. Le taux de collecte a triplé cette année en passant de 25 à 75%. L'extrapolation réalisée à partir des ratios calculés permet de connaître la performance globale de façon plus précise chaque année. Pour davantage de lisibilité, les données sont également présentées à périmètre constant, permettant de mesurer des taux de variation d'une année sur l'autre.

Énergie (EN3 & 4 & CRE1 et EPRA 3.1 à 3.4) – Consommation d'énergie directe et indirecte répartie par source primaire et ratio d'intensité d'énergie des bâtiments en exploitation

Les données présentées ci-après sont toutes calculées en étant corrigées des variations climatiques.

	EPRA	2012	À périmètre constant	
			2011	2012
Couverture du périmètre en données réelles		75%	Couverture (m ²) 23% (39 immeubles)	
INTENSITÉ (kWh_{ef}/m²SHON/an)	3.4	175	Énergie totale (kWh _{ef}) 68 555 394 65 194 250	
INTENSITÉ (kWh_{ep}/m²SHON/an)		400	Intensité (ef/m²) 232 216	
Gaz naturel (énergie directe)	3.3	36 586 311	Intensité (ef/m²) 506 472	
Fioul (énergie directe)	3.3	333 622	VARIATION (ef) - 6,8%	
Bois (énergie directe)	3.3	167 033		
Électricité (énergie indirecte)	3.1	221 563 230		
Réseau de chaleur (énergie indirecte)	3.2	8 989 252		
Réseau de froid (énergie indirecte)	3.2	2 980 019		
Consommation d'énergie totale extrapolée (kWh_{ef})		270 619 468		
Total énergie (GJ _{ef})		974 230		
dont d'énergie directe (kWh _{ef})		37 086 967		
dont d'énergie indirecte (kWh _{ef})		233 532 501		
Production d'énergie renouvelable (kWh _{ef})	3.1	120 864		
Consommation totale d'énergie extrapolée (kWh_{ep})		620 622 558		

Carbone (EN16 & CRE3 et EPRA 3.5 à 3.7) – Émissions totales de GES directes et indirectes et ratio d'intensité carbone des bâtiments en exploitation

	EPRA	2012	À périmètre constant	
			2011	2012
Couverture du périmètre en données réelles		75%	Couverture (m ²) 23% (39 immeubles)	
INTENSITÉ CARBONE (kgeqCO₂/m²SHON/an)	3.7	19	Émissions totales (teqCO ₂) 7 648 7 127	
Émissions totales extrapolées (teqCO₂)		29 641	Intensité (kgeqCO₂/m²) 28 26	
dont émissions directes (teqCO ₂)	3.5	8 678	VARIATION INTENSITÉ - 6,8%	
dont émissions indirectes (teqCO ₂)	3.6	20 963		



Eau (EN8 & CRE2 et EPRA 3.8 et 3.9) – Consommation totale d'eau et ratio d'intensité eau des bâtiments en exploitation

Les consommations d'eau font régulièrement l'objet d'estimations de la part des distributeurs, rendant le suivi annuel plus compliqué que pour l'énergie, avec des variations plus marquées.

	EPRA	2012	À périmètre constant	
			2011	2012
Couverture du périmètre en données réelles		26%	Couverture (m ²)	22% (34 immeubles)
INTENSITÉ EAU (m³/m²SHON/an)	3.9	0,30	Consommation (m ³)	98 796
Consommation d'eau extrapolée (m ³)	3.8	458 791	Intensité (m ³ /m ² /an)	0,28
			VARIATION INTENSITÉ	+ 4%



Déchets – Taux d'immeubles avec collecte sélective des déchets

Depuis 2011, l'enquête annuelle interroge sur la présence d'une collecte sélective et sur le tonnage des déchets produits sur chaque immeuble. Sur ce second point, l'information est disponible sur trop peu de sites pour donner lieu à un reporting dès 2012. En revanche, le taux d'immeubles avec collecte sélective des déchets est présenté ci-après :

	2008	2011	2012
Couverture du périmètre en données réelles	0%	6%	8%
TAUX DE COLLECTE SÉLECTIVE	ND	96%	100%

2.9.2.2.3. Actifs multi-locataires

Le périmètre est composé de 20 immeubles représentant 14% du périmètre de reporting en surface. Ces actifs ont, pour la plupart été acquis récemment ou ont fait l'objet de travaux de restructuration. En outre, il est nécessaire de bénéficier de 12 à 18 mois d'exploitation pour compléter les tableaux ci-après.

 **Énergie (EN3 & 4 & CRE1 et EPRA 3.1 à 3.4) – Consommation d'énergie directe et indirecte répartie par source d'énergie primaire et ratio d'intensité d'énergie des bâtiments en exploitation**

	EPRA	2012
Couverture du périmètre en données réelles		60%
INTENSITÉ ($kWh_{ef}/m^2SHON/an$)	3.4	340
INTENSITÉ ($kWh_{ep}/m^2SHON/an$)		575
Gaz naturel	3.3	11 937 091
Fioul	3.3	0
Bois	3.3	0
Électricité	3.1	29 780 721
Réseau de chaleur	3.2	7 524 643
Réseau de froid	3.2	19 100 681
Consommation d'énergie totale extrapolée (kWh_{ef})		68 343 135
Part propriétaire		76%
Total énergie (GJ_{ef})		246 035
dont d'énergie directe (kWh_{ef})		11 937 091
dont d'énergie indirecte (kWh_{ef})		56 406 044
Production d'énergie renouvelable	3.1	0
Consommation totale d'énergie extrapolée (kWh_{ep})		115 396 674
Part propriétaire		64%

 **Carbone (EN16 & CRE3 et EPRA 3.5 à 3.7) – Émissions totales de GES directes et indirectes et ratio d'intensité carbone des bâtiments en exploitation**

	EPRA	2012
Couverture du périmètre en données réelles		60%
INTENSITÉ CARBONE ($kgeqCO_2/m^2/an$)	3.7	52
Émissions totales extrapolée ($teqCO_2$)		10 354
Part propriétaire		87%
dont émissions directes ($teqCO_2$)	3.5	2 793
dont émissions indirectes ($teqCO_2$)	3.6	7 560

 **Eau (EN8 & CRE2 et EPRA 3.8 et 3.9) – Consommation totale d'eau et ratio d'intensité eau des bâtiments en exploitation**

	EPRA	2012
Couverture du périmètre en données réelles		58%
INTENSITÉ EAU ($m^3/m^2/an$)	3.9	0,38
Consommation d'eau extrapolée (m^3)	3.8	75 599

 **Déchets – Taux d'immeuble avec collecte sélective des déchets**

	EPRA	2012
Couverture du périmètre en données réelles		7%
TAUX DE COLLECTE SÉLECTIVE		50%

2.9.2.2.4. Sièges sociaux

Les consommations présentées ci-après sont celles sur lesquelles Foncière des Régions a une emprise directe puisqu'il s'agit de ses propres implantations en France.

- Foncière des Régions occupe deux sites parisiens respectivement 1 580 m² et 3 599 m² (soit 52% des surfaces), deux immeubles à Metz de 1 735 m² et 890 m². En 2012, les équipes de Metz ont emménagé le 1^{er} novembre 2012 dans les deux premiers étages de l'immeuble Le Divo, mais les consommations de novembre et décembre 2012 ont été estimées sur la base de celles de novembre et décembre 2011 car les tests des premiers mois d'exploitation biaisent les résultats.

Ces bureaux sont partagés par les équipes de Foncière des Régions, Foncière des Murs et Foncière Développement Logements. Les équipes de Beni Stabili et Urbis Park disposent de leurs propres locaux.

Énergie (EN3 & 4 & CRE1 et EPRA 3.1 à 3.4) – Consommation d'énergie directe et indirecte répartie par source d'énergie primaire et ratio d'intensité d'énergie des immeubles de sièges

	EPRA	À périmètre constant	
		2011	2012
Couverture du périmètre en données réelles		52%	100%
INTENSITÉ (kWh _{ef} /m ² SHON/an)	3.4	182	196
INTENSITÉ (kWh _{ep} /m ² SHON/an)		429	381
Gaz naturel	3.3	207 180	413 547
Réseaux chauds	3.2	9 809	2 464
Réseaux froids	3.2		241 000
Électricité	3.1	1 299 551	976 136
Consommation d'énergie totale extrapolée (kWh _{ef})		1 516 539	1 633 147
Total énergie (GJ)		5 460	5 879
dont d'énergie directe (kWh _{ef})		207 180	413 547
dont d'énergie indirecte (kWh _{ef})		1 309 360	1 219 600
Consommation totale d'énergie (kWh _{ep})		3 569 829	3 175 441

	À périmètre constant	
	2011	2012
Couverture (m ²)	52% (les 2 sites parisiens)	
Énergie totale (kWh _{ef})	792 303	708 308
Intensité (ef/m ²)	182	163
Intensité (ef/m ²)	429	378
VARIATION (ef)	- 11%	

Carbone (EN16 & CRE3 et EPRA 3.5 à 3.7) – Émissions totales de GES directes et indirectes et ratio d'intensité carbone des bâtiments en exploitation

Les émissions prises en compte ici sont celles liées à la consommation d'énergies directes et indirectes sur les sites (scope 1 et 2 du GHG Protocol). Les émissions indirectes (scope 3), liées au transport des salariés ont été calculées lors du Bilan des GES et sont présentés en 2.7.5.2.

	EPRA	À périmètre constant	
		2011	2012
Couverture du périmètre en données réelles		52%	100%
INTENSITÉ CARBONE (kgeqCO ₂ /m ²)	3.7	19	27
Émissions totales (teqCO ₂)		160	225
dont émissions directes (teqCO ₂)	3.5	48	97
dont émissions indirectes (teqCO ₂)	3.6	111	128

	À périmètre constant	
	2011	2012
Couverture (m ²)	52%	
Émissions (teqCO ₂)	83	76
Intensité (kgeqCO ₂ /m ²)	19	17
VARIATION	- 9%	



Eau (EN8 & CRE2 et EPRA 3.8 & 3.9) – Consommation totale d'eau et ratio d'intensité eau des bâtiments en exploitation

Le pic de consommation en 2011 tient à la survenance d'une fuite d'eau dans l'une des deux implantations parisiennes. En outre, un certain nombre d'initiatives sont intervenues pour y réduire les consommations.

L'eau consommée provient d'une seule source : le réseau d'eau de la ville. Elle est détaillée ci-après au titre des deux sites parisiens et du plus grand des deux immeubles antérieurement occupés à Metz.

	EPRA	2011	2012	À périmètre constant	
				2011	2012
Couverture du périmètre en données réelles		100%	77%	Couverture (m ²)	77%
INTENSITÉ EAU (m³/m²/an)	3.9	0,61	0,23	Consommation	4 752
Consommation d'eau (m ³)	3.8	5 075	1 935	Intensité	0,74
				VARIATION	- 68%



Déchets (EN22, EPRA 3.10 et 3.11) – Masse totale de déchets en tonnes par type et par mode de traitement

Les chiffres ci-dessous concernent les deux sites parisiens et représentent une baisse de 14,8% entre 2011 et 2012 :

	2011	2012
Couverture du périmètre en données réelles	66%	66%
Papier/cartons	42	35
Alu/acier plastique	nouveau	0,0038
Autres déchets	12	11
TOTAL DÉCHETS (tonnes)	54	46
Déchets recyclés	78%	76%
Autres traitements	22%	24%
Taux de collecte sélective	100%	100%

2.9.2.3. Périmètre Murs d'exploitation

Le périmètre de reporting porte sur les familles Accor, Courtepaille, Jardiland, Korian et Quick, représentant 88% de la valeur du portefeuille total au 31 décembre 2012, soit 380 immeubles (993 999 m²).

Les actifs suivants sont exclus depuis 2008 du reporting : trois immeubles Générale de Santé, un site Club Med au Portugal et quatre sites SunParks. Les actifs B&B sont exclus du périmètre de reporting, soit 18 en Allemagne et 135 situés en France et acquis en cours d'exercice.

Les immeubles possédés par Foncière des Murs étant mono-locataires (loués à un seul preneur), aucune consommation relatée ci-après ne relève de parties communes ; l'ensemble des données de reporting concernent exclusivement des parties privatives. En outre, pour davantage de lisibilité, une comparaison à périmètre constant est présentée, qui fait également état d'une amélioration de la performance du parc.



Énergie (EN3 & 4 & CRE1 et EPRA 3.1 à 3.4) – Consommation d'énergie directe et indirecte répartie par source d'énergie primaire et ratio d'intensité d'énergie des bâtiments en exploitation

Les données présentées ci-après sont présentées en étant corrigées des variations climatiques. Les consommations de la famille Quick ont été estimées 2012 à partir des données disponibles les années précédentes.

EPRA	2008	2011	2012	À périmètre constant	
				2011	2012
Couverture du périmètre en données réelles	10%	80%	80%	Couverture (m ²)	69% (194 immeubles)
INTENSITÉ (kWh_{ef}/m²SHON/an) 3.4	377	333	323	Énergie totale (kWh _{ef})	184 328 934 / 179 990 238
INTENSITÉ kWh_{ef}/m²SHON/an	690	609	587	Intensité (ef/m ²)	259 / 253
Gaz naturel 3.3			122 231 194	Intensité (ef/m ²)	507 / 499
Fioul 3.3			428 446	VARIATION INTENSITÉ (ef)	- 2,4%
Bois 3.3			7 766 663		
Électricité 3.1			186 011 060		
Réseau de chaleur 3.2			14 384 550		
Consommation d'énergie totale extrapolée (kWh_{ef})	513 188 633	368 849 991	330 821 913		
Total énergie (GJ)	1 847 479	1 327 860	1 190 959		
dont d'énergie directe (kWh _{ef})	213 909 696	153 320 404	130 426 303		
dont d'énergie indirecte (kWh _{ef})	299 278 936	215 529 588	200 395 610		
Production d'énergie renouvelable 3.1	nd	nd	237 278		
Consommation totale d'énergie (KWh_{ep})	940 215 113	674 025 254	601 752 945		



Carbone (EN16 & CRE3 et EPRA 3.5 à 3.7) – Émissions totales de GES directes et indirectes et ratio d'intensité carbone des bâtiments en exploitation

Les données présentées ci-après sont toutes calculées en étant corrigées des variations climatiques et font ressortir une baisse de 23%.

	EPRA	2008	2011	2012	À périmètre constant	
					2011	2012
Couverture du périmètre en données réelles		10%	80%	80%	Couverture (m ²)	69% (194 immeubles)
INTENSITÉ CARBONE (kgeqCO ₂ /m ² /an)	3.7	57	50	44	Émissions totales (teqCO ₂)	25 231
Émissions totales extrapolées (teqCO ₂)		75 624	53 777	45 588	Intensité	35
dont émissions directes (teqCO ₂)	3.5	48 538	34 339	27 697	VARIATION	- 3,8%
dont émissions indirectes (teqCO ₂)	3.6	27 085	19 439	17 891		



Eau (EN8 & CRE2 et EPRA 3.8 et 3.9) – Consommation totale d'eau et ratio d'intensité eau des bâtiments en exploitation

L'eau consommée provient d'une seule source : le réseau d'eau de la ville.

	EPRA	2008	2011	2012	À périmètre constant	
					2011	2012
Couverture du périmètre en données réelles		8%	66%	79%	Couverture (m ²)	77% (243 immeubles)
INTENSITÉ EAU (m ³ /m ² /an)	3.9	2,3	2,0	1,8	Intensité	1,68
Consommation d'eau extrapolées (m ³)	3.8	3 178 284	2 269 625	1 802 561	VARIATION	- 5,6%



Déchets – Taux d'immeuble avec collecte sélective des déchets

En France, l'enlèvement des déchets est organisé par les communes ; la pesée des déchets est encore très rare. Dans un premier temps, Foncière des Murs s'est attachée à identifier les actifs bénéficiant d'une collecte sélective. Certains locataires ont été en mesure de communiquer des informations très détaillées sur leurs déchets (poids, modes de traitement...) mais cette information n'est pas encore suffisamment homogène pour être publiée.

	2008	2011	2012
Couverture du périmètre en données réelles	0%	73%	83%
TAUX DE COLLECTE SÉLECTIVE	ND	43%	89%

2.9.2.4. Périmètre Logistique

Le périmètre de reporting porte sur les actifs de logistiques et locaux d'activités représentant 100% de la valeur du portefeuille total au 31 décembre 2012.

Énergie (EN3 & 4 & CRE1 et EPRA 3.1 à 3.4) – Consommation d'énergie directe et indirecte répartie par source et ratio d'intensité d'énergie des bâtiments en exploitation

Les calculs portant sur les consommations d'énergie et sur les émissions de gaz à effet de serre sont réalisés à partir des DPE, consommations d'activité (process) incluses.

	EPRA	2008	2011	2012
Couverture		11%	65%	68%
Gaz naturel	3.3	Nouveau reporting en 2012		55 769 120
Fioul	3.3			19 625 981
Électricité	3.1			96 708 028
Consommation d'énergie totale (kWh_{ef})				172 103 128
Total énergie (GJ)				619 571
dont d'énergie directe (kWh _{ef})		75 395 100		
dont d'énergie indirecte (kWh _{ef})		96 708 028		
Consommation totale d'énergie (kWh_{ef})		515 287 901	288 988 278	324 898 571
Intensité (kWh _{ef} /m ² SHON/an)	3.4			136
INTENSITÉ (kWh_{ef}/m²SHON/an)		325	182	257

Carbone (EN16 & CRE3 et EPRA 3.5 à 3.7) – Émissions totales de GES et ratio d'intensité carbone des bâtiments en exploitation

	EPRA	2008	2011	2012
Couverture		11%	65%	68%
Émissions totales (teqCO₂)		32 114	32 223	27 037
dont émissions directes (teqCO ₂)	3.5	Nouveau reporting en 2012		18 914
dont émissions indirectes (teqCO ₂)	3.6			8 123
INTENSITÉ CARBONE (kgeqCO₂/m²)	3.7	20	20	21

Eau (EN8 & CRE2) – Consommation totale d'eau et ratio d'intensité eau des bâtiments en exploitation

L'eau consommée provient d'une seule source : le réseau d'eau de la ville.

	EPRA	2011	2012
Couverture		53%	53%
Consommation d'eau (m³)	3.8	185 676	165 044
INTENSITÉ EAU (m³/m²/an)	3.9	0,18	0,16

2.9.2.5. Périmètre participations

2.9.2.5.1. Italie – Indicateurs environnementaux

Périmètre : 21 immeubles multi-locataires propriété de Beni Stabili et gérés par ses équipes

Hypothèses de calcul :

- type de surface = surface utile (SUL)
- coefficients de conversion de l'énergie finale en énergie primaire idem France (à défaut de valeurs locales)
- coefficients de conversion de l'énergie finale en émission de CO₂ selon Technical standard UNI TS 11300-4.

Mode de collecte : Consommations mensuelles 2012 sur la base de factures selon relevés

Énergie (EN3 & 4 & CRE1 et EPRA 3.1 à 3.4) – Consommation d'énergie directe et indirecte répartie par source et ratio d'intensité d'énergie des bâtiments en exploitation

	EPRA	2012
Couverture du périmètre en données réelles		21 immeubles
Gaz naturel (énergie directe)	3.3	522 792
Fioul (énergie directe)	3.3	106 963
Bois (énergie directe)	3.3	0
Électricité (énergie indirecte)	3.1	10 404 501
Réseau de chaleur (énergie indirecte)	3.2	0
Réseau de froid (énergie indirecte)	3.2	0
Consommation d'énergie totale (kWh_{ef})		11 034 256
Total énergie (GJ _{ef})		39 723
dont d'énergie directe (kWh _{ef})		629 755
dont d'énergie indirecte (kWh _{ef})		10 404 501
Production d'énergie renouvelable	3.1	0
Consommation totale d'énergie (kWh_{ep})		28 431 755
INTENSITÉ (kWh_{ef}/m²SHON/an)	3.4	63
INTENSITÉ (kWh_{ep}/m²SHON/an)		162

Carbone (EN16 & CRE3) – Émissions totales de GES directes et indirectes et ratio d'intensité carbone des bâtiments en exploitation

Conversion énergie finale/CO₂ spécifiques à l'Italie (source : GreenRating-Veritas)

Gaz	0,201
Fioul	0,279
Électricité	0,531

	EPRA	2012
Couverture du périmètre en données réelles		21 immeubles
Émissions totales (teqCO₂)		5 927
dont émissions directes (teqCO ₂)	3.5	402
dont émissions indirectes (teqCO ₂)	3.6	5 525
INTENSITÉ CARBONE (kgeqCO₂/m²/an)	3.7	34

2.9.2.5.2. Urbis Park – Indicateurs environnementaux

2.9.2.5.2.1. Méthodologie

Le reporting prend en compte les 18 sites gérés dans le cadre d'une Délégation de service public (DSP), d'une concession ou d'un bail commercial, soit 11 352 places de stationnement. Les ratios sont exprimés par place de parking et non par m² afin de prendre en compte les particularités de l'activité.

Les immeubles livrés ou cédés en cours d'année sont donc exclus du périmètre de reporting. De même, les actifs faisant l'objet d'un contrat d'affermage ne sont pas retenus dans la mesure où la mission d'Urbis n'intègre pas les travaux et l'exploitation. Ce reporting est basé sur les périodes 1^{er} octobre N-1/30 septembre N, soit 12 mois glissants. Du fait de l'absence de climatisation et de chauffage, les consommations d'électricité ne font pas l'objet de calculs de correction climatique.

Énergie (EN3 & 4 & CRE1) – Consommation d'énergie directe et indirecte répartie par source et ratio d'intensité d'énergie des bâtiments en exploitation, données à périmètre constant

L'électricité est l'unique énergie consommée sur le parc Urbis Park en 2011 et 2012.

	2011	2012	Variation
Couverture du parc en places de parking	100%	100%	
Électricité	8 546 697	8 383 465	- 1,9%
Consommation totale d'énergie (kWh_{ef})	8 546 697	8 383 465	
Total énergie (GJ _{ef})	30 768	30 180	
Consommation totale d'énergie (kWh_{ef})	22 050 478	21 629 340	- 1,9%
INTENSITÉ (kWh_{ef}/place/an)	753	739	- 1,9%
INTENSITÉ (kWh_{ef}/m²/place/an)	1 942	1 905	

Carbone (EN16 & CRE3) – Émissions totales de GES et ratio d'intensité carbone des bâtiments en exploitation, à périmètre constant

Dans la mesure où les sites utilisent un seul type d'énergie, la baisse observée sur les émissions de carbone est la même que sur les consommations énergétiques.

	2011	2012	Variation
Couverture du parc places de parking	100%	100%	
Émissions de GES indirectes (teqCO ₂)	718	704	- 1,9%
Émissions de GES totales (teqCO ₂)	718	704	
INTENSITÉ CO₂ (kgeqCO₂/place/an)	63	62	

Eau (EN8 & CRE2) – Consommation totale d'eau et ratio d'intensité eau des bâtiments en exploitation

L'eau consommée provient d'une seule source : le réseau d'eau de la ville.

	2011	2012
Couverture du parc places de parking	71%	73%
Consommation d'eau (m ³ /an)	3 496	3 636
INTENSITÉ EAU (m³/place/an)	0,31	0,32

2.9.3. INDICATEURS SOCIAUX

2.9.3.1. Périmètre UES Foncière des Régions

L'information relative au périmètre social est celle de l'UES (Unité Économique et Sociale) qui comprend les effectifs au 31 décembre 2012 de Foncière des Régions, Foncière des Murs, Foncière Développement Logement, Foncière des Régions Property, Foncière Europe Logistique, Foncière des Régions Développement. Les fournisseurs ne sont pas pris en compte dans l'effectif total.

	2010	2011	2012
EMPLOI : EFFECTIF TOTAL	327	341	290
LA13 Répartition par genre			
Homme	45%	45%	47%
Femme	55%	55%	53%
LA13 Répartition par tranche d'âge			
moins de 30 ans	15%	18%	14%
30-50 ans	62%	60%	65%
plus de 50 ans	23%	22%	21%
LA1 Répartition par zone géographique			
Paris	66%	68%	70%
Homme	44%	45%	47%
Femme	56%	55%	53%
Metz	23%	22%	23%
Homme	47%	45%	46%
Femme	53%	55%	54%
Délégations régionales	11%	10%	6%
Homme	44%	42%	44%
Femme	56%	58%	56%
LA1 Répartition par type de contrat de travail			
CDI	94%	92%	95%
Homme	46%	46%	46%
Femme	54%	54%	54%
CDD	5%	3%	2%
Homme	29%	10%	50%
Femme	71%	90%	50%
CAP	1%	5%	3%
Homme	50%	35%	63%
Femme	50%	65%	38%
LA1 Répartition par type d'emploi			
Temps plein	91%	91%	92%
Homme	48%	48%	50%
Femme	52%	52%	50%
Temps partiel	9%	9%	8%
Homme	14%	9%	13%
Femme	86%	91%	88%

		2010	2011	2012
EMPLOI : MOUVEMENT DE PERSONNEL				
LA2	Total des départs CDI	24	15	54
	Taux de turnover CDI	7%	5%	17%
	Hommes	4%	3%	7%
	Femmes	3%	2%	10%
LA2	Turnover par tranche d'âge			
	Moins de 30 ans	1%	0%	2%
	30-50 ans	4%	3%	8%
	Plus de 50 ans	3%	1%	7%
LA2	Turnover par zone géographique			
	Paris	6%	3%	11%
	Metz	1%	1%	2%
	Délégations régionales	0%	1%	4%
LA2	Total des recrutements	50	57	58
	Taux de recrutement	15%	17%	20%
	Hommes	7%	7%	7%
	Femmes	9%	9%	13%
LA2	Taux de recrutements par tranche d'âge			
	Moins de 30 ans	10%	10%	16%
	30-50 ans	4%	6%	4%
	Plus de 50 ans	2%	1%	0%
LA2	Taux de recrutements par zone géographique			
	Paris	10%	14%	15%
	Metz	2%	2%	3%
	Délégations régionales	3%	2%	1%
LA2	Total des recrutements CDI		20	17
	Taux de recrutement CDI		6%	6%
	Mobilité interne	16	22	18
FORMATION				
LA10	Nombre moyen d'heures de formation par salarié			
	Par salarié	24	14,3	20,7
	Par homme	-	13,7	20,3
	Par femme	-	15,2	21,1
LA10	Nombre moyen d'heures de formation par catégorie professionnelle			
	Par cadre	21	14,1	21,2
	Par agent de maîtrise	38	16,1	27,1
	Par employé	22	12,3	12,8
	Par agents d'immeuble	0	0	0
LA12	Salariés bénéficiant d'entretiens d'évaluation et d'évolution de carrières			
	Total	97%	93%	96%
	Par homme	45%	43%	46%
	Par femme	52%	50%	50%
	% d'employés ayant reçu une formation	68%	75%	92%
	Masse salariale consacrée à la formation	3,6%	3,5%	3,2%

	2010	2011	2012
ORGANISATION DU TRAVAIL ET RELATIONS SOCIALES			
LA7 Taux d'absentéisme	2,45%	2,8%	2,4%
Homme	0,6%	0,5%	0,7%
Femme	1,9%	2,3%	1,7%
Paris	1,5%	1,5%	1,7%
Metz	0,3%	0,7%	0,4%
Délégations régionales	0,6%	0,6%	0,3%
LA4 Pourcentage des employés couverts par une convention collective	100%	100%	100%
SANTÉ ET SÉCURITÉ			
LA7 Taux d'accidents de travail ⁽¹⁾	1,83%	1,17%	1,38%
Homme	0,6%	0,6%	0,3%
Femme	1,2%	0,6%	1%
Paris	1,2%	1,2%	1%
Metz	0,6%	0,0%	0%
Délégations régionales	0%	0%	0,3%
Taux de gravité soit le nombre de jours d'arrêt de travail/nombre total d'heures travaillées théoriques x 1 000			0,04
Taux de fréquence soit le nombre d'accidents du travail avec arrêt de travail/nombre total d'heures travaillées théoriques x 1 000 000			2,26
LA7 Taux de maladie professionnelle	0%	0%	0%
LA6 Effectif total représenté dans des comités mixtes Direction-salariés d'hygiène et de sécurité au travail visant à surveiller et à donner des avis sur programme SST (Santé Sécurité au Travail)		100%	100%
DIVERSITÉ ET ÉGALITÉ			
LA13 Répartition par catégorie professionnelle			
Cadre	64.8%	65%	70%
Homme	56%	55%	55%
Femme	44%	45%	45%
Agent de maîtrise	25.4%	21%	18%
Homme	23%	23%	25%
Femme	77%	77%	75%
Employé	4.6%	9%	7%
Homme	29%	30%	40%
Femme	71%	70%	60%
Agents d'immeuble	5.2%	4%	4%
Homme	33%	25%	23%
Femme	67%	75%	77%
LA14 Répartition de la population managériale			
Hommes managers	71%	64%	63%
Femmes managers	29%	36%	37%
LA14 Rapport du salaire de base F/H			
Salaire de base homme (moyenne)	62 171	64 975	63 229
Salaire de base femme (moyenne)	38 241	41 158	44 041
Rapport F/H	0,62	0,63	0,70

⁽¹⁾ Une explication sur la méthodologie employée figure en 2.7.5.2. de ce rapport.

LA 14 Rapport du salaire de base F/H par catégorie professionnelle

	Agent d'immeuble	Employé	Agent de maîtrise	Cadre
Salaire base homme	25 988	24 193,00	31 345,00	68 973
Salaire base femme	22 483	24 200,00	31 563,00	53 503
Rapport F/H	0,87	1	1,01	0,78

Une étude détaillée menée en 2012 avec les Institutions représentatives du personnel a permis de s'assurer que tous les écarts de rémunération entre homme et femme relèvent d'éléments purement objectifs, liés à la nature du poste exercé, à la performance ou à l'expérience, et qu'aucune discrimination n'est donc pratiquée.

2.9.3.2. Périmètre participations

2.9.3.2.1. Italie – Indicateurs sociaux

En Italie, Beni Stabili gère ses ressources humaines en mettant la performance et la sécurité des salariés au cœur de sa stratégie. En 2012, Beni Stabili compte 62 salariés (temps plein et temps partiel) contre 67 salariés en 2011. Cette variation s'explique par des départs (retraites...) et des recrutements. Il n'y a pas eu de licenciement en 2012, ni en 2011.

Les salariés sont couverts par une convention collective nationale du travail qui est déclinée au niveau sectoriel et territorial. Les accords collectifs ne sont donc pas signés directement au sein de Beni Stabili mais par les syndicats nationaux.

Effectif total et répartition des effectifs par genre et par tranche d'âge (LA1)

Pour le calcul de cet indicateur, les statuts suivants ne sont pas représentés : stagiaire et sous-traitants.

La répartition par zone géographique n'est pas présentée ici, car la totalité des effectifs se situe en Italie (à Milan et Rome).

	Total	2011				Total	2012			
		Genre	Pourcentage	Tranche d'âge	Pourcentage		Genre	Pourcentage	Tranche d'âge	Pourcentage
Effectifs	67	Homme	39%	moins de 30 ans	12%	62	Homme	42%	moins de 30 ans	10%
		Femme	61%	30-50 ans	66%		Femme	58%	30-50 ans	71%
				plus de 50 ans	22%				plus de 50 ans	19%

Turnover du personnel, par tranche d'âge et genre (LA2)

	Total	Taux de turnover des départs	Taux de recrutement	2012			
				Genre	Pourcentage	Tranche d'âge	Pourcentage
Nombre de départs	5	7%	3%	Homme	4%	moins de 30 ans	4%
				Femme	3%	30-50 ans	3%
						plus de 50 ans	-
Total des recrutements	11	3%	3%	Homme	1,5%	moins de 30 ans	3%
				Femme	1,5%	30-50 ans	-
						plus de 50 ans	-

Rémunération – rapport du salaire de base F/H par catégorie professionnelle (LA14)

Beni Stabili a externalisé la gestion de la paie. Les salaires présentés ci-dessous comprennent la rémunération variable. Celle-ci est distribuée en fonction de l'atteinte des objectifs et est de deux types : collective et individuelle. Le salaire est fonction de l'ancienneté ; on observe une très bonne égalité homme/femme dans les rémunérations. Tous les salaires de Beni Stabili sont supérieurs au minimum défini par la convention collective.

		2011	2012	Variation
Salaire de base mensuel moyen	Homme	3 200,00	3 300,00	3%
	Femme	3 300,00	3 350,00	1,5%
Rapport salaire F/H		1,03	1,02	
Salaire annuel de base cadre	Homme	54 000,00	54 300,00	0,6%
	Femme	53 500,00	54 000,00	0,9%
Rapport salaire F/H		0,99	0,99	
Salaire annuel de base employé	Homme	31 700,00	31 700,00	=
	Femme	32 000,00	32 300,00	0,9%
Rapport salaire F/H		1,01	1,02	

Absentéisme, accidents du travail et maladies professionnelles (LA7)

Aucun accident du travail n'est survenu en 2011 et en 2012 (salariés permanents). Aucune maladie professionnelle n'a été déclarée en 2011 et en 2012. Les conditions de travail sont très réglementées en Italie, et Beni Stabili respecte scrupuleusement ces dispositions, sans aucun accident de conformité. S'agissant du bien-être au travail, la loi détermine un nombre maximum de personnes par m².

	Total	2011	Total	2012
Taux d'absentéisme	3,5%	Homme	3%	3%
		Femme	4%	5%

L'Italie a pris des mesures en faveur de l'insertion des travailleurs handicapés, en demandant aux entreprises d'avoir un travailleur handicapé pour 35 salariés. Beni Stabili respecte cette règle et va au-delà puisque deux personnes handicapées sont employées.

Nombre total et nombre moyen d'heures de formation par salarié (LA10)

En 2012, 400 heures de formation ont été dispensées. Les hommes et les femmes ont reçu le même nombre moyen d'heures de formation. Les salariés ont notamment été formés à des mesures de sécurité.

	2011	2012
Nombre moyen d'heures de formation	10	10
Nombre moyen d'heures de formation des cadres	16	14
Nombre moyen d'heures de formation des employés	8	8

2.9.3.2.2. Urbis Park – Indicateurs sociaux

2.9.3.2.2.1. Évolution, protection et bien-être des collaborateurs

Suite à la fusion de cinq entités distinctes intervenue en 2011, l'approche RH d'Urbis Park a consisté en l'harmonisation des statuts collectifs, ce qui explique que le reporting ci-après est consolidé à partir de 2012.

Effectif total et répartition des effectifs par genre, par tranche d'âge, par type de contrat et d'emploi (LA1)

Pour le calcul de cet indicateur, les statuts suivants ne sont pas représentés : stagiaires et sous-traitants.

La totalité des effectifs se situe en France.

		Total		2012					
Effectifs	251	Homme	84%	moins de 30 ans	19%	CDI	92%	Temps plein	89%
		Femme	54%	30-50 ans	52%	CDD	8%	Temps partiel	11%
				plus de 50 ans	29%				

La dynamique commerciale d'Urbis Park a permis le développement de ses activités et l'intégration des personnels, conformément aux pratiques du secteur. 80 nouveaux collaborateurs, issus de la reprise de personnels, ont en effet été accueillis ces deux dernières années.

Turnover du personnel, par tranche d'âge et genre (LA2)

		Total		2012			
Nombre de départs	37	Taux de turnover des départs	20%	Homme	86%	moins de 30 ans	30%
				Femme	14%	30-50 ans	46%
						plus de 50 ans	24%
Total des recrutements	88	Taux de recrutement	48%	Homme	90%	moins de 30 ans	37%
				Femme	10%	30-50 ans	48%
						plus de 50 ans	15%

Le nombre de recrutements hors région parisienne est de 23 personnes en 2012, soit 12%.

Des actions spécifiques en matière de recrutement local ont été lancées en collaboration avec les collectivités ; deux recrutements ont ainsi été réalisés avec un organisme d'insertion.

Depuis 2011, les négociations avec les représentants du personnel des cinq entités ont permis de définir les contours d'une convention d'entreprise rattachée à une seule convention collective (les services de l'automobile) permettant la lisibilité des parcours professionnels par filière métier, la définition d'une politique de rémunération claire et basée sur l'individualisation des salaires, la mise en place de la modulation du temps de travail pour faire face à la diversité des organisations et la saisonnalité de certaines exploitations.

Un accord de participation avec la mise en place d'un plan d'épargne entreprise a été négocié en mai 2012.

Dans la continuité de la fusion des structures juridiques, les instances représentatives du personnel ont été organisées en juin 2012 avec l'élection des membres du Comité d'Entreprise et des Délégués du Personnel. La première réunion du CHSCT s'est tenue en janvier 2013. La qualité du dialogue social a permis, outre la signature de la convention d'entreprise en 2011, avec l'ensemble des organisations syndicales, d'aboutir à un accord sur les négociations annuelles obligatoires de 2013, signé à l'unanimité des syndicats (CGT CFDT).

Absentéisme, accidents du travail et maladies professionnelles (LA7)

En 2012, Urbis Park ne compte aucun salarié sujet à une maladie professionnelle.

	Total	2012	
Taux d'absentéisme	3,2%	Homme	2,1
		Femme	1,1

	Total	2012			Total	2012	
Fréquence des accidents de travail	20,69	Homme	19	Gravité des accidents de travail	0,87	Homme	0,83
		Femme	29,69			Femme	1,09

Nombre total et nombre moyen d'heures de formation par salarié (LA10)

En 2012, 1 352 heures de formation ont été dispensées, soit une moyenne de 5,81 heures de formation par salarié sur l'année.

La politique formation d'Urbis Park sera orientée en 2013 autour des axes principaux suivants :

- la sécurité, avec la mise à jour des formations obligatoires et la gestion des situations à risques pour les agents sur les parkings
- l'accompagnement managérial avec la mise en place de formations au management social et aux entretiens annuels.

2013 sera aussi l'année de la mise en place d'un outil de planification, couplé à la paie et qui permettra l'optimisation de l'organisation.

2.9.4. CONFORMITÉ À L'ARTICLE 225 DE LA LOI GRENELLE 2

Foncière des Régions est soumise aux dispositions du décret d'application du 24 avril 2012 issu de l'article 225 de la loi du 12 juillet 2010, dite Grenelle 2, relatif aux obligations de transparence des entreprises en matières sociales et environnementales dès l'exercice 2012.

Foncière des Régions s'inscrivait déjà dans la dynamique de ce cadre réglementaire puisqu'elle communique des informations environnementales et sociales depuis 2007 et a réalisé son premier audit externe des données dès 2010. Le décret

issu de l'article 225 a permis à Foncière des Régions de faire progresser son reporting RSE prenant pour périmètre celui des comptes financiers consolidés, conduisant à l'intégration de Urbis Park et de Beni Stabili, et en faisant auditer un nombre plus important d'indicateurs.

Le décret ayant été publié en cours d'année, certaines informations n'ont pu être collectées auprès des filiales dans le laps de temps imparti.

Thèmes et sous-thèmes issus du décret de l'article 225	Foncière des Régions	Foncière des Murs	Urbis Park	Beni Stabili
Emploi				
L'effectif total et la répartition des salariés par sexe, par âge et par zone géographique	2.9.3.1	2.9.3.1	2.9.3.2.2	2.9.3.2.1
Les embauches et les licenciements	2.9.3.1	2.9.3.1	2.9.3.2.2	2.9.3.2.1
Les rémunérations et leur évolution	2.9.3.1	2.9.3.1	2.9.3.2.2	2.9.3.2.1
Organisation du travail				
L'organisation du temps de travail	2.9.3.1	2.9.3.1	2.9.3.2.2	2.9.3.2.1
L'absentéisme	2.9.3.1	2.9.3.1	2.9.3.2.2	2.9.3.2.1
Relations sociales				
L'organisation du dialogue social, notamment les procédures d'information et de consultation du personnel et de négociation avec celui-ci	2.7.4	2.7.4	2.9.3.2.2	2.9.3.2.1
Le bilan des accords collectifs	2.7.4	2.7.4	2.9.3.2.2	2.9.3.2.1
Santé et sécurité				
Les conditions de santé et de sécurité au travail	2.7.5.2	2.7.5.2	2.9.3.2.2	2.9.3.2.1
Le bilan des accords signés avec les organisations syndicales ou les représentants du personnel en matière de santé et de sécurité au travail	2.7.4	2.7.4	2.9.3.2.2	2.9.3.2.1
Les accidents du travail, notamment leur fréquence et leur gravité ainsi que les maladies professionnelles	2.9.3.1	2.9.3.1	2.9.3.2.2	2.9.3.2.1
Formation				
Les politiques mises en œuvre en matière de formation	2.7.2	2.7.2	2.9.3.2.2	2.9.3.2.1
Le nombre total d'heures de formation	2.9.3.1	2.9.3.1	2.9.3.2.2	2.9.3.2.1
Diversité et égalité des chances/égalité de traitement				
La politique mise en œuvre et les mesures prises en faveur de l'égalité entre les femmes et les hommes	2.7.3	2.7.3	2.9.3.2.2	2.9.3.2.1
La politique mise en œuvre et les mesures prises en faveur de l'emploi et de l'insertion des personnes handicapées	2.7.3	2.7.3	2.9.3.2.2	2.9.3.2.1
La politique mise en œuvre et les mesures prises en faveur de la lutte contre les discriminations	2.7.3	2.7.3	2.9.3.2.2	2.9.3.2.1
Promotion et respect des stipulations des conventions fondamentales de l'OIT relatives				
Au respect de la liberté d'association et du droit de négociation collective	2.7.3	2.7.3	2.9.4	2.9.4
À l'élimination des discriminations en matière d'emploi et de profession	2.7.3	2.7.3	2.9.4	2.9.4
À l'élimination du travail forcé ou obligatoire	2.7.3	2.7.3	2.9.4	2.9.4
À l'abolition effective du travail des enfants	2.7.3	2.7.3	2.9.4	2.9.4

Thèmes et sous-thèmes issus du décret de l'article 225	Foncière des Régions	Foncière des Murs	Urbis Park	Beni Stabili
Politique générale en matière environnementale				
L'organisation de la société pour prendre en compte les questions environnementales et, le cas échéant, les démarches d'évaluation ou de certification en matière d'environnement	2.1.3 2.2.1	2.1.3 2.3.3	2.5.2	2.5.1
Les actions de formation et d'information des salariés menées en matière de protection de l'environnement	2.7.6	2.7.6	2.9.3.2.2	2.9.3.2.1
Les moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux et des pollutions	2.2.4	2.3.4	2.5.2	2.5.1
Le montant des provisions et garanties pour risques en matière d'environnement, sous réserve que cette information ne soit pas de nature à causer un préjudice sérieux à la société dans un litige en cours	2.2.4.1	2.3.4		
Pollution et gestion des déchets				
Les mesures de prévention, de réduction ou de réparation de rejets dans l'air, l'eau et le sol affectant gravement l'environnement	2.2.5	2.9.4	2.9.4	2.9.4
Les mesures de prévention, de recyclage et d'élimination des déchets	2.2.5	2.3.3	2.5.2	2.5.1
La prise en compte des nuisances sonores et de toute autre forme de pollution spécifique à une activité	2.2.5	2.9.4	2.9.4	2.9.4
Utilisation durable des ressources				
La consommation d'eau et l'approvisionnement en eau en fonction des contraintes locales	2.2.5.2	2.3.5	2.9.2.5.2	2.9.2.5.1
La consommation de matières premières et les mesures prises pour améliorer l'efficacité de leur utilisation	2.2.5.3.1	2.3.5	2.5.2	2.5.1
La consommation d'énergie, les mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables	2.2.2 2.2.3	2.2.2	2.5.2	2.5.1
L'utilisation des sols	2.6.2.1.3	2.6.2.1.3	2.6.2.1.3	2.6.2.1.3
Changement climatique				
Les rejets de gaz à effet de serre	2.2.3, 2.9.2.2	2.9.2.3	2.9.2.5.2	2.9.2.5.1
L'adaptation aux conséquences du changement climatique	2.2.4.2	2.2.4.2	2.5.2	2.5.1
Protection de la biodiversité				
Les mesures prises pour développer la biodiversité	2.2.5.1	2.3.5	2.6.6	2.6.6
Impact territorial, économique et social de l'activité de la société				
En matière d'emploi et de développement régional	2.6.2.1	2.6.2.1	2.6.2.1	2.5.1
Sur les populations riveraines ou locales	2.6.2.1	2.6.2.1	2.6.2.1	2.5.1
Relations entretenues avec les personnes ou organisations intéressées par l'activité de l'entreprise				
Les conditions de dialogue avec ces personnes ou organisations	2.6.1, 2.6.3	2.6.1, 2.6.3	2.5.2	2.5.1
Les actions de partenariat ou de mécénat	2.6.2.2, 2.6.3	2.6.2.2, 2.6.3	2.5.2	2.5.1
Sous-traitance et fournisseurs				
La prise en compte dans la politique d'achats de la société des enjeux sociaux et environnementaux	2.6.4	2.6.4	2.5.2.5	
L'importance de la sous-traitance et la prise en compte dans les relations avec les fournisseurs et les sous-traitants de leur responsabilité sociale et environnementale	2.6.4	2.6.4	2.5.2	
Loyauté des pratiques				
Les actions engagées pour prévenir la corruption	2.8.2	2.8.2	2.8.2	2.8.2
Les mesures prises en faveur de la santé et de la sécurité des consommateurs	2.2.4	2.3.4	2.5.2	2.5.1
Droits de l'Homme				
Actions engagées en faveur des droits de l'Homme	2.7.3	2.7.3	2.9.4	2.9.4

Les 42 thèmes définis par le décret ont été traités de la façon la plus transparente possible. Certains sujets n'ont pas fait l'objet d'un reporting approfondi pour les raisons suivantes :

Promotion et respect des stipulations des conventions fondamentales de l'OIT

La gestion des ressources humaines de Foncière des Régions et de ses filiales respecte les conventions fondamentales de l'OIT puisque la France et l'Italie ont ratifié les huit conventions fondamentales de l'OIT portant sur le travail forcé, sur la liberté syndicale et la protection du droit syndical, sur le droit d'organisation et de négociation collective, sur l'égalité des rémunérations, sur l'abolition du travail forcé, sur les discriminations, sur l'âge minimum d'admission à l'emploi et sur les pires formes de travail des enfants. Ces principes fondamentaux sont intégrés dans le droit français et italien, et donc respectés de fait dans la gestion des ressources humaines et dans les relations sociales.

S'agissant du respect de la liberté d'association et du droit à la négociation collective, ces droits sont reconnus en France, la liberté d'association étant inscrite dans la loi du 1^{er} juillet 1901. Le droit à la négociation collective est un droit des salariés inscrit, en France, dans le code du travail depuis la loi du 13 juillet 1971.

En outre, Foncière des Régions et ses filiales n'exercent pas d'activités dans des pays « à risques » en termes de violation des droits des travailleurs, et n'est donc pas confrontée à la problématique de respect de ces conventions dans ses filiales ou chez ses fournisseurs.

Prise en compte des nuisances sonores et de toute autre forme de pollution spécifique à une activité

L'activité principale de Foncière des Régions et ses filiales est la gestion d'actifs, cette activité n'est pas génératrice de sources de pollution spécifique de type nuisances sonores. S'agissant de ses activités de développement, des mesures strictes sont appliquées afin de limiter les impacts sonores des travaux ou des chantiers.

Les mesures de prévention, de réduction ou de réparation de rejets dans l'air, l'eau et le sol affectant gravement l'environnement

L'activité principale de Foncière des Régions et de ses filiales est la gestion d'actifs, cette activité ne présente pas de risques spécifiques de rejets dans l'air, l'eau et le sol affectant gravement l'environnement. S'agissant de ses activités de développement, Foncière des Régions impose la démarche « Chantier Propre » à toutes ses opérations en neuf et rénovations. Concernant les mesures de prévention, Foncière des Régions effectue un suivi fin des risques environnementaux (pollution de sols...). À l'acquisition des actifs, des diagnostics sont systématiquement réalisés et, le cas échéant, des actions de dépollution sont effectuées.

2.9.5. CONFORMITÉ AUX RECOMMANDATIONS DE L'EPRA

En tant que membre de la Commission développement durable de l'EPRA, Foncière des Régions contribue au développement de recommandations visant à standardiser le reporting des données environnementales pour le secteur de l'immobilier. Depuis avril 2011, Foncière des Régions tient compte des recommandations de l'EPRA pour son reporting interne et externe. Dans le tableau ci-dessous, Foncière des Régions synthétise sa méthodologie et son processus de reporting en lien avec les *Best Practice Recommendations* de l'EPRA (BPR's) et ses Principes généraux afin d'atteindre le plus haut niveau de conformité. Du fait de la diversité de son portefeuille et de sa part de contrôle à travers ses actifs, il est parfois difficile pour Foncière des Régions d'être en totale conformité avec les recommandations de l'EPRA.

Néanmoins, Foncière des Régions reconnaît l'importance d'accroître la qualité de son reporting de données et a travaillé dans ce sens durant 2012 afin d'atteindre un meilleur niveau de transparence et de conformité.

EPRA Sustainability Best Practice Recommendations – Tableau de conformité

Indicateurs de performance de l'EPRA	Auto-évaluation de conformité	L'approche de Foncière des Régions
Consommation totale d'électricité (kVWh annuel)	●	EPRA 3.1 – Les consommations absolues d'énergies ont été recueillies sur la base des facturations selon relevés directs. Pour les quelques consommations manquantes en 2012, elles ont été estimées sur la base des données réelles 2011. S'agissant des performances énergétiques des bâtiments de logistique, elles sont basées sur les DPE.
Consommation totale d'énergie de réseau de chaleur et de froid (kVWh annuel)	●	EPRA 3.2 – Foncière des Régions reporte sur ses consommations annuelles de réseau de chaleur et de froid sur l'ensemble des actifs à l'exception des sites de logistique car l'information n'est pas applicable.
Consommation totale d'énergie issue de combustibles (kVWh annuel)	●	EPRA 3.3 – Foncière des Régions reporte sur ses consommations annuelles en gaz naturel, fioul et bois.
Intensité énergétique des bâtiments	●	EPRA 3.4 – Foncière des Régions a reporté sur les ratios d'intensité d'énergie pour l'ensemble de son portefeuille. Les ratios d'intensité par m ² sont calculés en rapportant les données environnementales aux surfaces occupées correspondantes (en m ² SHON).
Émissions totales directes de GES (teqCO ₂ annuel)	●	EPRA 3.5 – Ces données sont reportées en tonnes équivalent de CO ₂ (teqCO ₂) pour l'ensemble des bâtiments en exploitation, par type d'actif et par région.
Émissions totales indirectes de GES (teq CO ₂)	●	EPRA 3.6 – Ces données sont reportées en tonnes équivalent de CO ₂ (teqCO ₂) pour l'ensemble des bâtiments en exploitation, par type d'actif et par région.
Intensité carbone des bâtiments (kgeqCO ₂ /m ² /an ou kgeqCO ₂ /personne/an)	●	EPRA 3.7 – Foncière des Régions a calculé les données d'intensité carbone en kgeqCO ₂ /m ² SHON/an pour l'ensemble de ses bâtiments en exploitation.
Volume total d'eau prélevé par source (m ³ annuel)	●	EPRA 3.8 – Foncière des Régions a reporté ses consommations annuelles en eau en m ³ pour l'ensemble de ses bâtiments en exploitation, par type d'actif et par région. Les consommations absolues d'eau ont été recueillies sur la base des facturations selon relevés directs. Pour les quelques consommations manquantes en 2012, elles ont été estimées sur la base des données réelles 2011.
Intensité eau des bâtiments (litres/personne/an ou m ³ /m ² /an)	●	EPRA 3.9 – Les données sont reportées en m ³ /m ² SHON/an. Les ratios d'intensité par m ² sont calculés en rapportant les données environnementales aux surfaces occupées correspondantes (en m ² SHON).
Masse totale des déchets par mode de traitement (tonnes annuelles)	○	EPRA 3.10 – Seuls les deux sièges sociaux à Paris reportent sur la masse totale de déchets en tonnes par type et par mode de traitement.
Proportion de déchets par mode de traitement (% du total de déchets)	○	EPRA 3.11 – Seuls les deux sièges sociaux à Paris reportent sur la masse totale de déchets en tonnes par type et par mode de traitement.

● Conformité ○ Conformité partielle

Recommandations et Principes généraux de l'EPRA	Auto-évaluation de conformité	Références EPRA BPRs et méthodologie
Périmètre organisationnel	●	<p>Le périmètre de reporting environnemental est basé sur le périmètre financier consolidé dans un souci de cohérence avec les autres parties du rapport de gestion et avec les dispositions du décret du 24 avril 2012. Les périmètres de reporting comprennent tous les actifs détenus au 31/12/N. Sont exclus, les immeubles en construction, ceux acquis ou cédés en cours d'année ou sous promesse de vente au 31/12/N. Les actifs qui en sont exclus le cas échéant sont précisés dans chaque chapitre correspondant aux types d'actifs et aux régions et ne sont pas pris en compte dans le cadre de l'extrapolation 2012.</p> <p>Il est précisé que les participations (Bureaux Italie et Urbis Park) ne sont pas incluses dans le périmètre de vérification 2012 (vérification par Ernst & Young – voir chapitre 2.9.7) et sont par conséquent exclues du périmètre de reporting EPRA.</p>
Répartition des consommations entre propriétaire et locataire	●	<p>Le reporting de Foncière des régions distingue trois échelons de collecte et d'analyse des données :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les immeubles de siège sociaux : Foncière des Régions est responsable de l'ensemble des consommations • les immeubles multi-locataires : distinction est faite des consommations dont Foncière des Régions a la gestion en tant que propriétaire (équipements communs et parties communes) et d'autre part des consommations des locataires au titre des parties privatives • les immeubles mono-locataires : le locataire est responsable de l'ensemble des consommations. <p>Cf. schéma explicatif en 2.9.2.</p>
Normalisation des calculs d'intensité	●	<p>Les taux de couverture des indicateurs par rapport au périmètre de reporting sont calculés en divisant les surfaces sur lesquelles les données ont été collectées par les surfaces des immeubles détenus au 31/12/N. Ces taux de couverture sont en nette augmentation en 2012, conséquence de la signature de l'annexe environnementale. Pour chaque type d'actifs, Foncière des Régions mentionne en tête de chapitre le nombre d'actifs concerné par le reporting.</p> <p>Les données à périmètre constant, calculées pour l'énergie, les émissions de gaz à effet de serre et l'eau, permettent d'apprécier l'évolution d'une année sur l'autre des différents indicateurs sur un portefeuille strictement comparable, composé des mêmes actifs. Seuls les actifs en exploitation durant les deux années complètes sont pris en compte. Une fois collectées et consolidées par la Direction développement durable du groupe Foncière des Régions, les consommations sont calculées par le CSTB, qui applique des corrections climatiques hiver et été aux consommations d'énergie des actifs Bureaux France et Murs d'exploitation. Cette méthode est déclinée pour chaque famille d'usage, et permet de convertir les niveaux de consommation d'une année donnée dans des conditions climatiques de référence (statistiques trentennaires pour chacune des trois grandes zones climatiques de la France métropolitaine). Cette correction est effectuée aussi bien pour la consommation de chauffage que pour la consommation de climatisation.</p>
Comparaison à périmètre constant d'une année sur l'autre	●	<p>Les données à périmètre constant (dit « Like-for-Like ») sont basées sur les données 2011 et 2012 et reportées en volume de consommation et en nombre d'actifs.</p> <p>Pour le périmètre Bureaux, les données à périmètre constant concernent 41 actifs du périmètre financier par l'énergie et le carbone et 36 pour l'eau.</p> <p>Pour les Murs d'exploitation, le périmètre de reporting porte sur les familles Accor, Courtepaille, Jardiland, Korian et Quick, et les données à périmètre constant concernent 194 immeubles pour l'énergie et le carbone et 243 pour l'eau .</p> <p>Enfin, les immeubles du périmètre constant n'ont pas de surfaces vacantes ni en 2011, ni en 2012, ne nécessitant aucun retraitement dans les calculs.</p>
Analyse par segment	●	<p>Foncière des Régions reporte par type d'actifs et région :</p> <ul style="list-style-type: none"> • le périmètre Bureaux incluant les actifs mono-locataires, actifs multi-locataires et les sièges sociaux • le périmètre Murs d'exploitation • le périmètre Logistique.
Narratif sur la performance	●	<p>Foncière des Régions apporte des commentaires et explications sur les tendances de la performance environnementale et des données dans le corps du rapport tout comme dans la section <i>Mesurer la Performance</i>.</p>
Emplacement des mesures de performance développement durable de l'EPRA	●	<p>Les mesures de performance et principes de l'EPRA sont publiés et reportés dans le Rapport Développement Durable de Foncière des Régions ainsi que dans son Document de Référence annuels. Elles sont également disponibles en version anglaise sur le site internet de Foncière des Régions.</p>

Autres commentaires

Exactitude et exhaustivité des données

L'organisation et la présentation du reporting ont été améliorées cette année ; elles répondent aux recommandations de l'EPR. Les tableaux de reporting sont adaptés aux particularités de chaque activité.

Les consommations absolues d'énergies et d'eau ont été recueillies sur la base des facturations selon relevés directs. Pour les quelques consommations manquantes en 2012, elles ont été estimées sur la base des données réelles 2011. S'agissant des performances énergétiques des bâtiments logistique, elles sont basées sur les DPE.

Les émissions de carbone absolues sont calculées d'après des consommations d'énergies réelles, basées sur les factures selon relevés réels, en les convertissant en tonnes ou kilos équivalent CO₂ à partir des facteurs de conversion définis par l'arrêté du 15 septembre 2006.

En 2012, Foncière des Régions reporte également sur ses données à périmètre constant, ainsi que sur ses propres consommations pour les actifs multi-locataires.

D'une manière générale, Foncière des Régions a nettement progressé, tant sur sa collecte des données que dans la lisibilité de sa performance énergétique.

Retraitement des données et estimations

Le CSTB traite les données de consommations absolues en les extrapolant à l'ensemble des portefeuilles Bureaux et Murs. À partir des ratios d'intensité par m² calculés sur la base des consommations réelles, les données sont extrapolées à l'ensemble des surfaces du périmètre. Les calculs à périmètre constant et ceux concernant les sièges sociaux ne font pas l'objet d'extrapolation.

Par exception au principe de consommations énergétiques « process inclus », seules les consommations des équipements téléphoniques des immeubles loués à France Telecom font l'objet d'une estimation avant retraitement. De même pour les données en eau, les consommations font régulièrement l'objet d'estimations de la part des distributeurs, rendant le suivi annuel plus compliqué que pour l'énergie, avec des variations plus marquées. Les données de consommations sont retraitées par le CSTB pour les corriger des variations climatiques (voir Normalisation des calculs d'intensité).

Facteurs d'émission 2012

Facteurs de conversion énergie finale – CO₂ pour la France (arrêté du 15 septembre 2006) :

- Gaz 0,234
- Fioul 0,3
- Bois 0,013
- Électricité 0,084
- Chauffage urbain 0,19
- Photovoltaïque 0,084

2.9.6. INDEX DU CONTENU GRI

l'exhaustivité du reporting GRI 3.1 et CRESS pour les indicateurs de performance analysés comme pertinents pour Foncière des Régions est détaillée dans le tableau ci-dessous :

T = l'indicateur est reporté totalement sur le périmètre Foncière des Régions. Pour les indicateurs sociaux le périmètre Foncière des Régions correspond à l'UES.

P = l'indicateur est reporté partiellement.

NP = cette mention s'applique pour les indicateurs CRESS qui ne sont pas pertinents pour l'activité de Foncière des Régions.

Index du contenu GRI 3.1	GRI G3.1	Paragraphes du rapport
1 - Stratégie et analyse		
Déclaration du décideur le plus haut placé de l'organisation	1.1	2.1.1
Description des impacts, risques et opportunités majeurs	1.2	2.1.2
2 - Profil de l'organisation		
Nom de l'organisation	2.1	2.1.2
Principaux produits et/ou services et marques correspondantes	2.2	2.1.2
Structure opérationnelle de l'organisation, avec description des principales divisions, entités opérationnelles, filiales et coentreprises	2.3	2.1.2
Lieu où se trouve le siège de l'organisation	2.4	2.7.6
Nombre de pays où l'organisation est implantée et traite des questions développement durable	2.5	2.1.2
Nature du capital et forme juridique	2.6	2.1.2
Marché où l'organisation opère avec répartition géographique, secteurs desservis et types de clients ou de bénéficiaires	2.7	2.1.2
Taille de l'organisation	2.8	2.7.1
Changements significatifs de la taille, de la structure de l'organisation ou de son capital au cours de la période de reporting	2.9	2.1.2
Récompenses reçues au cours de la période de reporting	2.10	2.1.3.5, 2.6.5
3 - Paramètres du rapport		
Période considérée pour les informations fournies	3.1	2.9.1
Date du premier rapport publié	3.2	2.9.1
Cycle considéré (annuel, biennal)	3.3	2.9.1
Personne à contacter pour toute question sur le rapport ou son contenu	3.4	2.1.3.2
Processus de détermination du contenu du rapport	3.5	2.1.2, 2.1.3
Périmètre du rapport	3.6	2.1.2, 2.9.1
Indications éventuelles limites spécifiques du champ ou du périmètre du rapport	3.7	2.9.1
Principes adoptés pour la communication des données concernant les filiales, coentreprises, installations en crédit-bail susceptibles d'avoir une incidence majeure sur les possibilités de comparaison	3.8	2.9.1
Techniques de mesure des données et bases de calcul, y compris les hypothèses et techniques à l'origine des estimations appliquées au renseignement des indicateurs et autres informations du rapport	3.9	2.8.1
Explication des conséquences de toute reformulation d'informations communiquées dans les rapports antérieurs et des raisons de cette reformulation	3.10	2.8.1
Changements significatifs, par rapport à la période couverte par les rapports antérieurs, du champ du périmètre ou des méthodes de mesures utilisées dans le rapport	3.11	2.9.1
Tableau identifiant l'emplacement des éléments d'information requis dans le rapport	3.12	2.9.5
Politiques et pratiques visant à la validation du rapport par des personnes externes à l'organisation	3.13	2.9.1

Index du contenu GRI 3.1	GRI G3.1	Paragraphes du rapport
4 - Gouvernance, engagements et dialogue		
Structures de gouvernance de l'organisation	4.1	2.8.1
Indiquer si le président du Conseil d'Administration est aussi un administrateur exécutif	4.2	2.8.1
Pour les organisations ayant un système de CA unique, indiquer le nombre d'administrateurs indépendants et/ou non exécutifs	4.3	2.8.1.1
Mécanismes permettant aux actionnaires et aux salariés de faire des recommandations ou de transmettre des instructions au CA	4.4	2.7.1.1
Lien entre les rémunérations des membres du CA, des cadres supérieurs et dirigeants et la performance de l'organisation (dont environnementale et sociale)	4.5	2.8.1.1
Processus mis en place par le CA pour éviter les conflits d'intérêt	4.6	2.8.1.1
Processus de détermination des qualifications et de l'expertise exigée des membres du CA pour décider des orientations stratégiques	4.7	2.8.1.1
Missions ou valeurs, codes de bonne conduite et principes définis par l'organisation sur sa performance économique, environnemental et sociale	4.8	2.8.2
Procédures définies par le CA pour superviser la manière dont l'organisation identifie et gère sa performance économique, environnementale et sociale	4.9	2.8.1.1
Processus d'évaluation de la performance propre du CA notamment du point de vue économique, environnementale et social	4.10	2.8.1.1
Explications sur la position de l'organisation quant à la démarche ou au principe de précaution et sur ses actions en la matière	4.11	2.8.2
Chartes, principes et autres initiatives d'origine extérieure en matière économique, environnementale et sociale	4.12	2.8.2
Affiliation à de associations ou adhésion à des organisations nationales ou internationales de défense des intérêts	4.13	2.8.2.5
Listes des groupes de parties prenantes inclus par l'organisation	4.14	2.6
Base d'identification et sélection des parties prenantes avec lesquelles dialoguer	4.15	2.6.1
Démarche de ce dialogue, et notamment fréquence	4.16	2.6.3, 2.6.4, 2.6.5
Questions et préoccupations clés soulevées via le dialogue avec les PP	4.17	2.6.3, 2.6.4, 2.6.6

Index du contenu GRI 3.1	GRI G3.1		Paragraphes du rapport
	Niveau d'application		
Économie			
Informations sur l'approche managériale			1, 2.1
Performance économique			
Implications financières et autres risques et opportunités de l'organisation liés aux changements climatique et aux autres risques en matière de DD	EC2	P	2.2.5
Subventions et aides publiques significatives reçues	EC4	T	Aucune aide ou subvention reçue en 2012
Présence sur le marché			
Politique, pratique et part des dépenses réalisées avec les fournisseurs locaux sur les principaux sites opérationnels	EC6	P	2.6.2, 2.6.4
Impacts économiques indirects			
Compréhension et description des impacts économiques indirects significatifs, y compris l'importance de ces impacts	EC9	T	2.6.2
Environnement			
Informations sur l'approche managériale			2.1, 2.2, 2.7.6
Matières			
Consommation de matières en poids, valeur ou en volume	EN1	P	2.2.5.3
Énergie			
Consommation d'énergie directe répartie par source d'énergie primaire	EN3	T	2.9.2
Consommation d'énergie indirecte répartie par source d'énergie primaire	EN4	T	2.9.3
Ratio d'intensité d'énergie des bâtiments en exploitation	CRE1	T	2.9.4
Énergie économisée grâce à l'efficacité énergétique	EN5	T	2.9.5
Initiatives pour fournir des produits et des services reposant sur des sources d'énergie renouvelables ou à rendement amélioré, réductions des besoins énergétiques obtenues	EN6	P	2.2.1, 2.2.2, 2.2.3, 2.3.3, 2.4.2
Initiatives pour réduire la consommation d'énergie indirecte et réductions obtenues	EN7	P	2.2.5.3, 2.7.6
Eau			
Volume total d'eau prélevé, par source	EN8	T	2.9.2
Intensité de consommation d'eau des immeubles	CRE2	T	2.9.1
Biodiversité			
Description des impacts significatifs des activités, produits et services sur la biodiversité des aires protégées ou des zones riches en biodiversité en dehors de ces aires protégées	EN12	P	2.2.5.1
Stratégies, actions en cours et plans futurs de gestion des impacts sur la biodiversité	EN14	T	2.2.5.2, 2.4.4
Émissions, effluents et déchets			
Émissions totales, directes ou indirectes, de gaz à effet de serre, en poids	EN16	T	2.9.2
Autres émissions indirectes pertinentes de gaz à effet de serre, en poids	EN17	P	2.7.6
Ratio d'intensité de carbone des bâtiments en exploitation	CRE3	T	2.9.3
Ratio d'intensité en carbone sur les opérations en construction ou en rénovation	CRE4	P	2.2.5.3
Initiatives pour réduire les émissions de gaz à effet de serre et réductions obtenues	EN18	T	2.2.3, 2.3.2, 2.7.6
Masse totale de déchets, par type et par mode de traitement	EN22	P	2.9.2
Terrain étant ou devant être assaini pour permettre l'exploitation légale	CRE5	P	2.2.4.1

Index du contenu GRI 3.1	GRI G3.1		Paragraphes du rapport
	Niveau d'application		
Produits et services			
Initiatives pour améliorer l'efficacité et pour réduire les impacts environnementaux des produits et des services, et portée de celles-ci	EN26	T	2.2.1, 2.2.2, 2.2.3, 2.2.5, 2.3, 2.5, 2.9.2
Respect des textes			
Montants des amendes significatives et nombre total de sanctions non pécuniaires pour non-respect des législations et des réglementations en matière d'environnement	EN28	T	2.2.4.1, 2.3.4
Transport			
Impacts environnementaux significatifs du transport des produits, autres marchandises et matières utilisés par l'organisation dans le cadre de son activité et du transport des membres de son personnel	EN 29	P	2.7.6
Droits de l'Homme			
Informations sur l'approche managériale			2.7.3, 2.8.2, 2.9.4
Pratiques d'investissement et d'achat			
Pourcentage et nombre total d'accords d'investissement significatifs incluant des clauses relatives aux droits de l'Homme ou ayant été soumis à un contrôle sur ce point	HR1	P	2.6.4
Pourcentage de fournisseurs, de sous-traitants majeurs et d'autres collaborateurs dont le respect des droits de l'Homme a fait l'objet d'un contrôle ; mesures prises	HR2	P	2.6.4
Non discrimination			
Non discrimination, nombre total d'incidents de discrimination et mesures prises	HR4	T	Aucun incident en 2012
Liberté syndicale et droit de négociation	HR5	T	2.7.4
Interdiction du travail des enfants, activités identifiées comme présentant un risque significatif	HR6	P	2.9.4
Abolition du travail forcé ou obligatoire, activités identifiées comme présentant un risque significatif	HR7	P	2.9.4
Emploi, relations sociales et travail décent			
Informations sur l'approche managériale			2.7
Emploi			
Effectif total par type d'emploi, de contrat de travail et zone géographique	LA1	T	2.9.3
Turnover du personnel en nombre de salariés et en pourcentage par tranche d'âge, sexe et zone géographique	LA2	T	2.9.3
Retour au travail et taux de rétention après un congé parental par genre	LA15	T	2.9.3
Relations sociales entre la direction et les salariés			
Pourcentage de salariés couverts par une convention collective	LA4	T	2.9.3
Santé et sécurité au travail			
Pourcentage de l'effectif total représenté dans des comités mixtes Direction-salariés d'hygiène et de sécurité au travail	LA6	T	2.9.3
Taux d'accidents du travail, de maladies professionnelles, d'absentéisme, nombre de journées de travail perdues et nombre total d'accidents du travail mortels, par zone géographique	LA7	T	2.9.3

Index du contenu GRI 3.1	GRI G3.1		Paragraphes du rapport
	Niveau d'application		
Pourcentage de l'organisation opérant sous un système de management de la santé sécurité au travail certifié	CRE6	NP	La gestion d'actifs n'est pas concernée directement
Question de santé et de sécurité couvertes par des accords formels avec les syndicats	LA9	p	2.7.4, 2.7.5
Formation et éducation			
Nombre moyen d'heures de formation par an, par salarié et par catégorie professionnelle	LA10	T	2.9.3
Programmes de développement des compétences et de formation tout au long de la vie destinés à assurer l'employabilité des salariés et à les aider à gérer leur fin de carrière	LA11	T	2.7.2
Pourcentage de salariés bénéficiant d'entretiens d'évaluation et d'évolution de carrière périodiques	LA12	T	2.9.3
Diversité et égalité des chances			
Composition des organes de gouvernance et répartition des employés par sexe, tranche d'âge, appartenance à une minorité et autres indicateurs de diversité	LA13	T	2.8.1
Rapport du salaire de base des hommes et de celui des femmes par catégorie professionnelle	LA14	T	2.9.3
Responsabilité du fait des produits			
Informations sur l'approche managériale			2.2, 2.3, 2.4, 2.5
Santé et sécurité des consommateurs			
Étapes du cycle de vie où sont évalués, en vue de leur amélioration, les impacts des produits et des services sur la santé et la sécurité, et pourcentage de catégories de produits et de services significatives soumises à ces procédures.	PR1	P	2.2.1
Étiquetage des produits et services			
Type d'information sur les produits et les services requis par les procédures et pourcentage de produits et de services significatifs soumis à ces exigences d'information	PR3	P	2.2.1.3, 2.2.4
Type et nombre de certifications et de labélisation pour les nouvelles constructions, le management, l'activité, la rénovation	CRE8	T	2.2.1.4
Pratiques relatives à la satisfaction client et notamment résultats des enquêtes de satisfaction client	PR5	P	2.6.3
Société civile			
Informations sur l'approche managériale			
Communautés locales			
Pourcentage d'opérations avec engagement communautaire local, évaluations d'impacts et programmes de développement	SO1	P	2.6.2
Opérations qui pourraient potentiellement avoir des impacts négatifs ou positifs sur les communautés	SO9	P	2.6.3
Nombre de personnes ayant dû déménager à la suite d'un projet	CRE7	NP	Ce cas de figure n'a pas été rencontré dans le cadre des développements réalisés
Corruption			
Pourcentage et nombre total de domaines d'activité stratégique soumis à des analyses de risques en matière de corruption	SO2	P	2.8.2

Index du contenu GRI 3.1	GRI G3.1		Paragraphe du rapport
	Niveau d'application		
Pourcentage de salariés formés aux politiques et procédures anti-corruption de l'organisation	SO3	P	2.8.2.2
Mesures prises en réponse à des incidents de corruption	SO4	T	Aucun incident en 2012
Politiques publiques			
Affichage politique, participation à la formulation des politiques publiques et lobbying	SO5	T	2.8.2.5
Total des contributions versées en nature et en espèces aux partis politiques, hommes politiques et institutions connexes, par pays	SO6	T	Aucune contribution versée
Comportement anti-concurrentiel			
Nombre total d'actions en justice pour comportement anti-concurrentiel, infractions aux lois anti-trust et pratiques monopolistiques ; résultats de ces actions	SO7	T	Aucune action en justice sur ces points en 2012
Respect des textes			
Montant des amendes significatives et nombre total de sanctions non financières pour non respect des lois et des réglementations	SO8	T	Aucune amende ou sanction financière sur ces points en 2012

2.9.7. RAPPORT DE VÉRIFICATION INDÉPENDANTE

Attestation de présence et rapport d'assurance modérée du vérificateur indépendant sur les informations sociales, environnementales et sociétales

À l'attention de la Direction Générale,

À la suite de la demande qui nous a été faite et en notre qualité de vérificateur indépendant de la société Foncière des Régions, nous vous présentons notre rapport sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées présentées dans le rapport de gestion établi au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2012 en application des dispositions de l'article L. 225-102-1 du Code de commerce. Nous avons également vérifié que le rapport de gestion répondait aux exigences du niveau d'application B+ du cadre GRI 3.1 CRESS (*Construction and Real Estate Sector Supplement*).

Responsabilité de la Direction

Il appartient au Conseil d'administration d'établir un rapport de gestion comprenant les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées prévues à l'article R. 225-105-1 du Code de commerce (ci-après les « Informations »), établies conformément aux référentiels utilisés (le « Référentiel ») par la société Foncière des Régions, et dont un résumé figure au chapitre « 2.9. Mesurer la performance » du présent document de référence (la « Note méthodologique »).

Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les textes réglementaires, le code de déontologie de la profession ainsi que les dispositions prévues à l'article L. 822-11 du Code de commerce. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer la conformité avec les règles déontologiques, les normes professionnelles et les textes légaux et réglementaires applicables.

Responsabilité du vérificateur indépendant

Il nous appartient, sur la base de nos travaux :

- d'attester que les Informations requises sont présentes dans le rapport de gestion ou font l'objet, en cas d'omission, d'une explication en application du troisième alinéa de l'article R. 225-105 du Code de commerce et du décret n° 2012-557 du 24 avril 2012 (Attestation de présence)
- d'exprimer une conclusion d'assurance modérée sur le fait que les Informations sont présentées, dans tous leurs aspects significatifs, de manière sincère conformément au Référentiel retenu (Rapport d'assurance modérée).

1. Attestation de présence

Nous avons conduit les travaux suivants conformément aux normes professionnelles applicables en France ⁽¹⁾ :

- Nous avons comparé les Informations présentées dans le rapport de gestion avec la liste prévue par l'article R. 225-105-1 du Code de commerce ;
- Nous avons vérifié que les Informations couvraient le périmètre consolidé, à savoir la société Foncière des Régions ainsi que ses filiales au sens de l'article L. 233-1 du Code de commerce et les sociétés qu'elle contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, avec les limites précisées dans la Note méthodologique ;
- En cas d'omission de certaines informations consolidées, nous avons vérifié que des explications étaient fournies conformément aux dispositions du décret n° 2012-557 du 24 avril 2012.

Sur la base de ces travaux, nous attestons de la présence dans le rapport de gestion des Informations requises.

⁽¹⁾ Normes professionnelles de l'Ordre des experts-comptables.

2. Rapport d'assurance modérée

Nature et étendue des travaux

Nous avons effectué nos travaux conformément à la norme ISAE 3000 (*International Standard on Assurance Engagements*) et à la doctrine professionnelle applicable en France. Nous avons mis en œuvre les diligences suivantes conduisant à obtenir une assurance modérée sur le fait que les Informations ne comportent pas d'anomalies significatives de nature à remettre en cause leur sincérité, dans tous leurs aspects significatifs, conformément au Référentiel. Une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus.

Nous avons effectué les travaux suivants :

- Nous avons apprécié le caractère approprié du Référentiel au regard de sa pertinence, son exhaustivité, sa neutralité, sa clarté et sa fiabilité, en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques du secteur.
- Nous avons vérifié la mise en place au sein de la société Foncière des Régions d'un processus de collecte, de compilation, de traitement et de contrôle visant à l'exhaustivité et à la cohérence des Informations. Nous avons pris connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration des Informations. Nous avons mené des entretiens auprès des personnes responsables du reporting social et environnemental.
- Nous avons sélectionné les informations consolidées à tester ⁽²⁾ et déterminé la nature et l'étendue des tests en prenant en considération leur importance au regard des conséquences sociales et environnementales liées à l'activité et aux caractéristiques du groupe ainsi que de ses engagements sociétaux.
 - Concernant les informations quantitatives consolidées que nous avons considérées les plus importantes :
 - nous avons mené des entretiens pour vérifier la correcte application des procédures et pour identifier d'éventuelles omissions ;
 - au niveau de l'entité consolidante et des entités contrôlées (à l'exclusion de Beni Stabili et Urbis Park), nous avons mis en œuvre des procédures analytiques et vérifié, sur la base de sondages, les calculs ainsi que la consolidation de ces informations ;
 - concernant les indicateurs d'efficacité énergétique et d'intensité carbone par mètre carré pour les activités Bureaux France et Murs d'exploitation, les consommations d'énergie 2012 ont été contrôlées par rapport aux déclarations des locataires mais n'ont pas pu être rapprochées des factures de consommation ;
 - concernant les indicateurs énergie et carbone pour l'activité Logistique, nous avons revu la cohérence des données de consommation en les rapprochant, sur base de tests, des Diagnostics de Performance Énergétique. Ces tests ont couvert 27 % du périmètre du parc en exploitation.
 - Concernant les informations qualitatives consolidées que nous avons considérées les plus importantes, nous avons mené des entretiens et revu les sources documentaires associées pour corroborer ces informations et apprécier leur sincérité.
- Pour les autres informations consolidées publiées, nous avons apprécié leur sincérité et leur cohérence par rapport à notre connaissance de la société Foncière des Régions et, le cas échéant, par des entretiens ou la consultation de sources documentaires.
- Enfin, nous avons apprécié la pertinence des explications relatives, le cas échéant, à l'absence de certaines informations, et nous avons vérifié que les exigences du niveau d'application B+ du cadre GRI 3.1 ont été respectées.

⁽²⁾ L'effectif total et la répartition des salariés par sexe, par âge et par zone géographique ; l'absentéisme ; le nombre total d'heures de formation ; l'organisation de la société pour prendre en compte les questions environnementales et les démarches de certification en matière d'environnement, la consommation d'énergie, les mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique ; les rejets de gaz à effet de serre ; les conditions de dialogue avec les parties prenantes ; les achats responsables.

Commentaires sur le Référentiel et les Informations

- Nous attirons l'attention sur les précisions figurant dans la Note méthodologique relative au périmètre de reporting des différentes activités :
 - pour l'activité Bureaux France, le périmètre de reporting représente 88 % de la valeur du patrimoine en exploitation et les informations ont pu être collectées sur 74 % en surface de ce périmètre contre 25 % l'année dernière, ce qui constitue une amélioration importante ;
 - pour l'activité Murs d'exploitation, le périmètre de reporting représente 88 % de la valeur du patrimoine et les informations ont pu être collectées sur 80 % en surface de ce périmètre ;
 - pour l'activité Logistique, les informations ont pu être collectées sur 68 % du patrimoine en valeur.
- Les ratios d'intensité énergétique et carbone par mètre carré ont été calculés à partir des consommations des locataires sur ces périmètres ; leur niveau de fiabilité dépend de la qualité des contrôles internes ou externes mis en place par les locataires. Pour l'activité Logistique, ces ratios sont établis à partir des diagnostics de performance énergétiques, qui ne reflètent qu'imparfaitement le niveau de performance 2012 des bâtiments.

Conclusion

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que les Informations sont présentées, dans tous leurs aspects significatifs, de manière sincère, conformément au Référentiel.

Nous attestons, en outre, que le rapport Développement Durable de la société Foncière des Régions satisfait aux exigences du niveau d'application B+ du cadre GRI 3.1 CRESS, ainsi qu'il est indiqué dans l'auto-déclaration présentée au chapitre « 2.9. Mesurer la performance » du présent document.

Paris-La Défense, le 8 mars 2013

Le Vérificateur Indépendant
ERNST & YOUNG et Associés
Département Développement Durable
Éric Duvaud

3 RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

3.1. COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2012	216	3.5. ANNEXES AUX COMPTES SOCIAUX	279
3.1.1. État de situation financière	216	3.5.1. Événements significatifs de l'exercice	279
3.1.2. État du résultat net (Format EPRA)	218	3.5.2. Principes, règles et méthodes comptables	280
3.1.3. État de résultat global	219	3.5.3. Explications des postes du bilan	283
3.1.4. État de variation des capitaux propres	220	3.5.4. Notes sur le compte de résultat	292
3.1.5. Tableau des flux de trésorerie	221	3.5.5. Engagements hors bilan	299
		3.5.6. Renseignements divers	301
3.2. ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS	222	3.6. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS	304
3.2.1. Principes et méthodes comptables	222		
3.2.2. Gestion des risques financiers	229	3.7. RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS	306
3.2.3. Événements significatifs de la période	232		
3.2.4. Notes relatives à l'état de situation financière	234	3.8. PROJETS DE RÉOLUTIONS	311
3.2.5. Notes sur l'état du résultat net	249	3.8.1. Ordre du jour	311
3.2.6. Autres éléments d'information	253	3.8.2. Texte des résolutions	311
3.2.7. Informations sectorielles	258		
3.2.8. Périmètre de consolidation	264		
3.3. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS	273		
3.4. COMPTES SOCIAUX AU 31 DÉCEMBRE 2012	275		
3.4.1. Bilan	275		
3.4.2. Compte de résultat	277		

3.1. Comptes consolidés au 31 décembre 2012

3.1.1. ÉTAT DE SITUATION FINANCIÈRE

Actif

<i>(En milliers d'euros)</i>	Note	31/12/2012	31/12/2011
ACTIFS INCORPORELS	3.2.4.1.1		
Écarts d'acquisitions		8 194	8 194
Immobilisations incorporelles		146 663	152 261
ACTIFS CORPORELS			
Immeubles d'exploitation		93 908	123 518
Autres immobilisations corporelles		4 906	3 899
Immobilisations en cours		396	333
Immeubles de placement	3.2.4.1.3	11 380 759	11 517 532
Actifs financiers non courants	3.2.4.3	173 953	228 790
Participations dans les entreprises associées	3.2.4.4	615 603	523 292
Impôts différés actif	3.2.4.5	69 288	46 824
Instruments financiers dérivés	3.2.4.12.3	17 339	13 486
Total actifs non courants		12 511 010	12 618 130
Actifs destinés à être cédés	3.2.4.1.3	1 065 279	1 283 110
Prêts et créances de crédit-bail	3.2.4.6	2 947	4 365
Stocks et encours	3.2.4.7	91 382	93 119
Créances clients	3.2.4.8	182 920	202 276
Créances fiscales		1 231	881
Autres créances	3.2.4.9	142 267	203 857
Charges constatées d'avance		18 901	14 310
Trésorerie et équivalents de trésorerie	3.2.4.10	100 819	221 886
Total actifs courants		1 605 746	2 023 804
TOTAL ACTIF		14 116 756	14 641 934

Passif

(En milliers d'euros)	Note	31/12/2012	31/12/2011
Capital		173 690	164 846
Primes		2 172 659	2 144 935
Actions propres		- 30 503	- 32 522
Réserves consolidées		1 528 742	1 306 146
Résultat		- 26 516	349 507
Total capitaux propres groupe	3.2.4.11	3 818 072	3 932 912
Intérêts non contrôlant	3.2.4.11	2 243 574	2 107 068
Total capitaux propres		6 061 646	6 039 981
Emprunts long terme	3.2.4.12	5 845 779	6 430 480
Instruments financiers dérivés	3.2.4.12.3	744 686	715 086
Impôts différés passif	3.2.4.5	139 225	134 878
Engagements de retraite et autres	3.2.4.13	3 077	2 994
Autres dettes long terme		52 956	79 088
Total passifs non courants		6 785 723	7 362 526
Dettes fournisseurs		93 255	88 783
Emprunts court terme	3.2.4.12	951 442	845 370
Dépôts de garantie		2 833	2 714
Avances et acomptes		41 728	97 077
Provisions court terme	3.2.4.13	19 548	18 095
Impôts courants		1 602	10 350
Autres dettes court terme		118 459	131 765
Comptes de régularisation		40 520	45 273
Total passifs courants		1 269 387	1 239 427
TOTAL PASSIF		14 116 756	14 641 934

3.1.2. ÉTAT DU RÉSULTAT NET (FORMAT EPRA)

(En milliers d'euros)	Note	31/12/2012	31/12/2011
Loyers	3.2.5.1.1	762 061	786 898
Charges locatives non récupérées	3.2.5.1.2	- 33 495	- 21 823
Charges sur Immeubles	3.2.5.1.2	- 10 845	- 8 511
Charges nettes des créances irrécouvrables	3.2.5.1.2	- 4 909	- 5 104
Loyers nets		712 812	751 460
Revenus de gestion et d'administration		23 797	27 502
Frais liés à l'activité		- 4 599	- 4 401
Frais de structure		- 68 423	- 76 326
Frais de développement		- 264	- 1 198
Coûts de fonctionnement nets	3.2.5.1.3	- 49 489	- 54 423
Revenus des autres activités		38 033	37 242
Dépenses des autres activités		- 20 465	- 18 689
Résultat des autres activités	3.2.5.1.4	17 568	18 553
Amortissements des biens d'exploitation		- 13 430	- 16 419
Variation nette des provisions et autres		- 11 172	30 184
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT		656 289	729 355
Produits de cessions des immeubles en stock		1 416	710
Variation nette des immeubles en stock		- 3 806	- 6 010
Résultat net des immeubles en stock		- 2 390	- 5 300
Produits des cessions d'actifs		865 461	605 156
Valeurs de sortie des actifs cédés		- 876 088	- 589 178
Résultat des cessions d'actifs		- 10 627	15 978
Ajustement à la hausse des valeurs des immeubles de placement		183 149	246 530
Ajustement à la baisse des valeurs des immeubles de placement		- 216 294	- 144 098
Résultat des ajustements de valeurs	3.2.5.2	- 33 145	102 432
Résultat de cession de titres		- 1 365	641
Résultat des variations de périmètre		- 15 886	- 239
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL		592 876	842 867
Résultat des sociétés non consolidées		8 065	23 699
Coût de l'endettement financier net	3.2.5.3	- 292 392	- 312 101
Ajustement de valeur des instruments dérivés	3.2.5.4	- 284 822	- 117 807
Actualisation des dettes et créances	3.2.5.4	- 3 448	- 2 808
Variation nette des provisions financières et autres	3.2.5.4	- 26 129	- 29 314
Quote-part de résultat des entreprises associées	3.2.4.3	49 046	62 057
RÉSULTAT NET AVANT IMPÔTS		43 196	466 593
Impôts différés	3.2.5.5.3	20 221	26 714
Impôts sur les sociétés	3.2.5.5.2	- 4 530	- 24 440
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE		58 887	468 867
Intérêts non contrôlant		- 85 403	- 119 360
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE – PART DU GROUPE		- 26 516	349 507
Résultat net groupe par action en euros	3.2.6.2	- 0,46	6,36
Résultat net groupe dilué par action en euros	3.2.6.2	- 0,46	6,34

3.1.3. ÉTAT DE RÉSULTAT GLOBAL

(En milliers d'euros)	31/12/2012	31/12/2011
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE	58 887	468 867
Autres éléments du résultat global comptabilisés directement en capitaux propres et :		
Appelés à un reclassement ultérieur dans la section « Résultat net » de l'état des résultats		
Écarts actuariels sur avantages du personnel	- 1 364	0
Variations relatives à la réévaluation d'actifs financiers disponibles à la vente	- 1 896	0
Variation de valeur des actifs d'exploitation mis en placement	1 633	
Partie efficace des produits ou pertes sur instruments de couverture	- 19 682	- 54 920
Impôts sur les autres éléments du résultat global	- 285	- 588
Non appelés à un reclassement ultérieur dans la section « Résultat net »	0	0
RÉSULTAT GLOBAL TOTAL DE LA PÉRIODE	37 293	413 359
RÉSULTAT GLOBAL TOTAL ATTRIBUABLE		
Aux propriétaires de la société mère	- 45 343	316 797
Aux intérêts non contrôlant	82 636	96 562
RÉSULTAT GLOBAL TOTAL DE LA PÉRIODE	37 293	413 359
Résultat global groupe par action en euros	- 0,78	5,76
Résultat global groupe dilué par action en euros	- 0,78	5,75

3.1.4. ÉTAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(En milliers d'euros)	Capital	Prime d'émission	Actions propres	Réserves et résultats non distribués	Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	Total capitaux propres part du groupe	Intérêts non contrôlant	Total capitaux propres
Situation au 31 décembre 2010	164 775	2 261 883	- 4 762	1 527 312	- 84 952	3 864 255	2 163 430	6 027 685
Stock-options et opérations sur titres	71	1 222	- 27 760	- 2 834		- 29 301		- 29 301
Distribution de dividendes		- 118 170		- 112 647		- 230 817	- 90 242	- 321 059
Résultat global total de la période				349 507	- 32 710	316 797	96 562	413 359
Valorisations des actions gratuites				2 376		2 376		2 376
Variation du taux de détention FEL				10 535		10 535		10 535
Autres				- 933		- 933	- 62 682	- 63 615
Situation au 31 décembre 2011	164 846	2 144 935	- 32 522	1 773 316	- 117 662	3 932 912	2 107 068	6 039 980
Stock-options et opérations sur titres	52	888	2 019			2 959		2 959
Distribution de dividendes		- 116 560		- 111 557		- 228 117	- 86 975	- 315 092
Augmentation de capital	8 792	141 075				149 867	232 990	382 857
Autres		2 321		- 2 557		- 236	840	604
Résultat global total de la période				- 26 516	- 18 827	- 45 343	82 636	37 293
Dont variations relatives à la réévaluation d'actifs financiers disponibles à la vente					- 1 896	- 1 896		- 1 896
Dont changement de méthode comptable (IAS 19 révisée)					- 1 364	- 1 364		- 1 364
Dont partie efficace des profits et pertes sur instruments de couverture					- 16 609	- 16 609	- 3 073	- 19 682
Dont transfert immeuble d'exploitation vers immeuble de placement					1 042	1 042	306	1 348
Valorisations des actions gratuites				2 058		2 058		2 058
Impact échange de titres FDL/FEL				- 569		- 569	- 64 694	- 65 263
Augmentation taux détention Foncière des Murs				4 540		4 540	- 28 291	- 23 751
SITUATION AU 31 DÉCEMBRE 2012	173 690	2 172 659	- 30 503	1 638 715	- 155 316	3 818 072	2 243 574	6 061 646

Dividendes versés au cours de l'exercice pour 228 M€ :

- en numéraire : 78 M€
- en actions Foncières des Régions : 150 M€ soit 2 930 739 actions au prix d'émission de 51,2 €.

3.1.5. TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE

(En milliers d'euros)	Note	31/12/2012	31/12/2011
Résultat net consolidé (y compris intérêts non contrôlant)		58 887	468 867
Dotations nettes aux amortissements et provisions (à l'exclusion de celles liées à l'actif circulant)		18 961	- 14 528
Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur	3.2.4.12.3 et 3.2.5.2	320 268	15 375
Charges et produits calculés liés aux stock-options et assimilés		2 183	2 498
Autres produits et charges calculés		1 511	6 285
Plus et moins-values de cession		12 175	- 16 384
Profits et pertes de dilution – relation		15 886	0
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence		- 55 768	- 62 057
Dividendes (titres non consolidés)		0	- 2 646
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt		374 103	397 410
Coût de l'endettement financier net	3.2.5.3	291 120	313 744
Charge d'impôt (y compris impôts différés)	3.2.5.5.2	- 15 691	- 2 274
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt		649 532	708 880
Impôt versé		- 29 939	- 39 021
Variation du BFR liée à l'activité (y compris dette liée aux avantages au personnel)		92	2 323
Flux net de trésorerie généré par l'activité		619 685	672 182
Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	3.2.4.1.1	- 868 035	- 497 848
Encaissements liés aux cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	3.2.4.1.1	877 457	588 573
Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations financières (titres non consolidés)		- 410	0
Encaissements liés aux cessions d'immobilisations financières (titres non consolidés)		47 279	4 379
Dividendes reçus (sociétés mises en équivalence, titres non consolidés)		23 509	12 170
Variation des prêts et avances consentis		19 865	9 275
Subventions d'investissements reçues		3 410	2 989
Autres flux liés aux opérations d'investissement		0	0
Flux net de trésorerie des opérations d'investissement		103 075	119 538
Sommes reçues des actionnaires lors d'augmentations de capital :			
Versées par les actionnaires de la société mère		0	0
Versées par les intérêts non contrôlant	3.2.3.1.3	232 990	135
Sommes reçues lors de l'exercice des stock-options		753	1 293
Rachats et reventes d'actions propres		1 983	- 30 594
Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice :			
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	3.2.3.1.3	- 78 059	- 230 817
Dividendes versés aux intérêts non contrôlant		- 86 975	- 90 242
Encaissements liés aux nouveaux emprunts	3.2.4.12	2 568 114	1 276 399
Remboursements d'emprunts (y compris contrats de location financement)	3.2.4.12	- 3 031 252	- 1 420 025
Intérêts financiers nets versés (y compris contrats de location financement)	3.2.5.3	- 290 825	- 380 371
Transactions avec les intérêts non contrôlant		- 70 328	- 87 330
Autres flux sur opérations de financement		- 158 930	0
Flux net de trésorerie des opérations de financement		- 912 529	- 961 552
VARIATION DE LA TRÉSORERIE NETTE		- 189 769	- 169 832
Trésorerie d'ouverture		174 776	344 608
Trésorerie de clôture		- 14 993	174 776
VARIATION DE TRÉSORERIE		- 189 769	- 169 832
		Clôture	Ouverture
Trésorerie brute (a)	3.2.4.10	100 819	221 886
Soldes débiteurs et concours bancaires courants (b)	3.2.4.12	- 115 812	- 47 110
Trésorerie nette (c) = (a) - (b)		- 14 993	174 776
Endettement brut (d)		6 751 181	7 253 190
Amortissement des frais de financement (e)		- 69 772	- 24 450
ENDETTEMENT FINANCIER NET (D) - (C) + (E)		6 696 402	7 053 964

3.2. Annexe aux comptes consolidés

3.2.1. PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES

3.2.1.1 Principes généraux – Référentiel comptable

Les comptes consolidés au 31 décembre 2012 de Foncière des Régions sont établis en conformité avec les normes et interprétations comptables internationales édictées par l'IASB (*International Accounting Standards Board*) et adoptées par l'Union européenne à la date d'arrêté. Ces normes comprennent les IFRS (*International Financial Reporting Standards*) et IAS (*International Accounting Standards*) ainsi que leurs interprétations.

Les comptes ont été arrêtés par le Conseil d'Administration en date du 20 février 2013.

3.2.1.1.1. Principes et méthodes comptables retenus

Les principes comptables appliqués pour les comptes consolidés au 31 décembre 2012 sont identiques à ceux utilisés dans les comptes consolidés au 31 décembre 2011.

Il n'y a pas de nouvelles normes, amendements de normes et interprétations de normes en vigueur au sein de l'Union européenne au 31 décembre 2012 et d'application obligatoire à cette date qui n'étaient déjà anticipées par Foncière des Régions.

Pour rappel, Foncière des Régions appliquait déjà deux nouveaux textes pouvant être anticipés pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2011. Il s'agit de :

- amendements à IFRS 7 « Informations à fournir dans le cadre des transferts d'actifs financiers », publiés par l'IASB le 7 octobre 2010 et adoptée par l'Union européenne le 22 novembre 2011. Cet amendement permet aux utilisateurs d'états financiers d'améliorer leur compréhension d'opérations de transferts d'actifs financiers (par exemple des titrisations), y compris la compréhension des effets éventuels de tout risque qui demeurerait dans l'entité qui a transféré les actifs
- amendements à IAS 1 « Présentation des autres éléments du résultat global », publiés par l'IASB le 16 juin 2011 et adoptée par l'Union européenne le 6 juin 2012. Ces amendements exigent notamment de présenter des sous-totaux distincts des éléments composant les « autres éléments du résultat global » qui sont appelés à un reclassement ultérieur dans la section « résultat net » de l'état des résultats et de ceux qui ne peuvent être recyclés en résultat. Ces amendements exigent aussi que les impôts relatifs aux éléments présentés avant impôts soient présentés de manière séparée pour chacun des deux groupes d'éléments composant les autres éléments du résultat global.

3.2.1.1.2. Nouvelles normes adoptées par l'Union européenne

Foncière des Régions applique de façon anticipée les nouveaux amendements de normes et nouvelles interprétations de normes adoptés par l'Union européenne dont l'application obligatoire était prévue pour les exercices ouverts à partir du 1^{er} janvier 2013 :

- amendements à IAS 19 « Avantages du personnel ». Ces amendements à IAS 19 ont été adoptés par l'Union européenne le 6 juin 2012 et d'application obligatoire à compter du 1^{er} janvier 2013. Ils ont porté notamment sur l'abandon de la méthode du « corridor ». À noter que l'application anticipée d'IAS 19 dans les comptes de Foncière des Régions est non significatif.

Foncière des Régions n'applique pas de façon anticipée les nouveaux amendements de normes et nouvelles interprétations de normes adoptés par l'Union européenne dont l'application obligatoire est postérieure au 31 décembre 2012 :

- IFRS 10 « États financiers consolidés » publiée par l'IASB le 12 mai 2011 et adoptée par l'Union européenne le 29 décembre 2012. Cette norme redéfinit la démarche d'appréciation du contrôle. La date d'entrée en vigueur obligatoire d'IFRS 10 « États financiers consolidés » est fixée par l'Union européenne au 1^{er} janvier 2014
- IFRS 11 « Partenariats » publiée par l'IASB le 12 mai 2011 et adoptée par l'Union européenne le 29 décembre 2012. Cette norme introduit une distinction entre les entreprises communes et les co-entreprises et prévoit pour ces dernières une seule méthode de comptabilisation, la mise en équivalence en supprimant l'option pour l'intégration proportionnelle. La date d'entrée en vigueur obligatoire d'IFRS 11 est fixée par l'Union européenne au 1^{er} janvier 2014
- IFRS 12 « informations à fournir sur les participations dans d'autres entités » publiée par l'IASB le 12 mai 2011 et adoptée par l'Union européenne le 29 décembre. L'objectif d'IFRS 12 est d'exiger une information qui puisse permettre aux utilisateurs des états financiers d'évaluer la base du contrôle, toute restriction sur les actifs consolidés et les passifs, les expositions aux risques résultant des participations dans des entités structurées non consolidées et la participation des intérêts minoritaires dans les activités des entités consolidées. La date d'entrée en vigueur obligatoire d'IFRS 12 est fixée par l'Union européenne au 1^{er} janvier 2014
- IAS 27 révisée « États financiers individuels » publiée par l'IASB le 12 mai 2011 et adoptée par l'Union européenne le 29 décembre 2012. La date d'entrée en vigueur obligatoire d'IAS 27 (2011) « États financiers individuels » est fixée par l'Union européenne au 1^{er} janvier 2014
- IAS 28 révisée (2011) « Participations dans des entreprises associées et co-entreprises » publiée par l'IASB le 12 mai 2011 et adoptée par l'Union européenne le 29 décembre 2012. La date d'entrée en vigueur obligatoire d'IAS 28

(2011) « Participation dans des entreprises associées et des coentreprises » est fixée par l'Union européenne au 1^{er} janvier 2014

- IFRS 13 « Évaluation à la juste valeur » publiée par l'IASB le 12 mai 2011 et adoptée par l'Union européenne le 29 décembre 2012. La date d'application fixée par l'IASB concerne les périodes annuelles débutant le 1^{er} janvier 2013 ou après ; une application anticipée étant autorisée. L'objectif de la norme est de fournir dans un document unique les règles applicables à l'ensemble des évaluations à la juste valeur requises par les IAS/IFRS. Elle ne constitue pas un accroissement des possibilités d'utiliser la juste valeur dans le reporting financier
- IFRIC 20 « Frais de découverte engagés pendant la phase de production d'une mine à ciel ouvert » publiée par l'IASB le 19 octobre 2011 et adoptée par l'Union européenne le 29 décembre 2012. Compte tenu de son activité, cette interprétation n'est pas applicable au groupe
- amendements à IAS 12 « Impôts différés : recouvrement des actifs sous-jacents » publiés par l'IASB le 20 décembre 2010 et adoptée par l'Union européenne le 29 décembre 2012. Au niveau d'IASB, ces amendements sont applicables aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2012 ; une application anticipée est autorisée, au niveau européen, cette norme est d'application obligatoire à compter du 1^{er} janvier 2013
- IFRS 1 amendée « Première application des IFRS » concernant l'hyper inflation grave et la suppression des dates fixes pour les premiers adoptants, publiée par l'IASB le 20 décembre 2010 et adoptée par l'Union européenne le 29 décembre 2012. Cette norme est d'application obligatoire à compter du 1^{er} janvier 2013. Compte tenu de son activité, cet amendement n'est pas applicable au groupe
- amendement à IAS 32 « Instruments financiers : présentation » adoptée par l'Union européenne le 29 décembre 2012. Cet amendement est d'application obligatoire à compter du 1^{er} janvier 2014. Il vise à clarifier les conditions d'application des critères de compensation d'actifs et passifs financiers énoncés au paragraphe 42 d'IAS 32, en précisant la notion de droit actuel juridiquement exécutoire de compenser les montants comptabilisés ainsi que les circonstances dans lesquelles certains règlements bruts pourraient être équivalents à des règlements nets.

Le processus de détermination des impacts potentiels de l'application des normes non encore obligatoires sur les comptes consolidés est en cours.

3.2.1.2. Présentation des états financiers

Foncière des Régions applique les recommandations de l'EPRA (*European Public Real Estate Association*) depuis la présentation de ses états financiers consolidés clos au 31 décembre 2010.

3.2.1.3. Principes de consolidation

Les sociétés pour lesquelles Foncière des Régions exerce directement ou indirectement un contrôle sont consolidées par intégration globale.

Le contrôle est établi lorsque Foncière des Régions :

- détient directement ou indirectement plus de 40% des droits de vote sans qu'un autre actionnaire détienne seul 60% des droits de vote restant
- exerce un contrôle de substance, c'est-à-dire le pouvoir de diriger les politiques financières et opérationnelles afin d'en obtenir des avantages.

Le contrôle de substance est obtenu lorsque Foncière des Régions détient le pouvoir de diriger les politiques financières et opérationnelles afin d'en obtenir des avantages :

- soit par contrat
- soit par la structuration juridique de ses filiales comme par exemple la détention via des sociétés en commandite par action dont l'associé commandité est contrôlée par Foncière des Régions.

À ce titre, la société Foncière des Murs SCA détenue à 28,30% par Foncière des Régions au 31 décembre 2012 est consolidée par intégration globale. En effet, l'associé commandité, FDM Gestion, gérant de Foncière des Murs SCA est détenu à 100% par Foncière des Régions, les statuts de Foncière des Murs confèrent au gérant le pouvoir de diriger les politiques financières et opérationnelles. En conséquence, Foncière des Régions détient donc le contrôle sur Foncière des Murs SCA et les filiales elles-mêmes contrôlées par Foncière des Murs.

Les sociétés contrôlées conjointement sont consolidées selon la méthode de la mise en équivalence en conformité avec la norme IAS 28 applicable au 31 décembre 2012. L'application des nouvelles normes relatives à la définition du contrôle et aux méthodes de consolidation prévue au plus tard au 1^{er} janvier 2014 pourrait entraîner des évolutions suivant l'analyse à effectuer sur la nature du contrôle (opération conjointe ou co-entreprise).

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%.

3.2.1.4. Estimations et jugements

Les états financiers ont été préparés selon la convention du coût historique, à l'exception des immeubles de placement et de certains instruments financiers qui sont comptabilisés selon la convention de la juste valeur. L'établissement des états financiers nécessite, conformément au cadre conceptuel des normes IFRS, d'effectuer des estimations et d'utiliser des hypothèses qui affectent les montants figurant dans ces états financiers. Les estimations significatives réalisées par Foncière des Régions pour l'établissement des états financiers portent principalement sur :

- les évaluations retenues pour les tests des pertes de valeur notamment de la valeur recouvrable des écarts d'acquisition et des immobilisations incorporelles
- l'évaluation de la juste valeur des immeubles de placement
- l'évaluation à la juste valeur des instruments financiers
- l'évaluation des provisions.

En raison des incertitudes inhérentes à tout processus d'évaluation, Foncière des Régions révisé ses estimations sur la base des informations régulièrement mises à jour. Il est possible que les résultats futurs des opérations concernées diffèrent de ces estimations.

Outre l'utilisation d'estimations, la direction de la société fait usage de jugements pour définir le traitement comptable adéquat de certaines activités et transactions lorsque les normes et interprétations IFRS en vigueur ne traitent pas de manière précise des problématiques comptables concernées. En particulier, la direction exerce son jugement pour la classification des contrats de location (location simple et location-financement).

3.2.1.5. Secteurs opérationnels

Foncière des Régions détient un patrimoine immobilier diversifié, en vue d'en retirer des loyers et de valoriser les actifs détenus. L'information sectorielle a été organisée autour du type de clientèle et de la nature des biens. En conséquence, les secteurs opérationnels sont les suivants :

- Bureaux France : les actifs immobiliers de bureaux localisés en France
- Bureaux Italie : les actifs immobiliers de bureaux et commerces localisés en Italie
- Logistique : les entrepôts et autres locaux d'activité détenus par Foncière Europe Logistique
- Murs d'exploitation : les murs d'exploitation dans l'hôtellerie, les commerces d'exploitation et la santé détenus par Foncière des Murs
- Parkings : Parcs de stationnement détenus en propre ou en concession par Urbis Park et activités connexes.

Ces secteurs font l'objet d'un reporting distinct examiné régulièrement par le Management de Foncière des Régions en vue de prendre des décisions en matière de ressource à affecter au secteur et d'évaluer leur performance.

3.2.1.6. Règles et méthodes d'évaluation appliquées par Foncière des Régions

3.2.1.6.1. Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles identifiables sont amorties linéairement sur leur durée d'utilité. Les immobilisations incorporelles acquises figurent au bilan pour leur coût d'acquisition. Elles comprennent principalement des droits d'entrées (baux emphytéotiques et droits d'occupation des parcs de stationnement) et des logiciels informatiques.

Les immobilisations incorporelles sont amorties selon le mode linéaire, comme suit :

- logiciels sur une période de 1 à 3 ans
- droits d'occupation : 30 ans.

3.2.1.6.1.1. Immobilisations du domaine concédé – Activité de concession

Foncière des Régions applique IFRIC 12 dans les comptes consolidés depuis le 1^{er} janvier 2008. L'analyse des contrats de concession du groupe conduit à classer les contrats en actif incorporel puisque la société est directement payée par les usagers pour l'ensemble des parkings exploités sans contribution de l'autorité publique. Les parkings détenus en pleine propriété restent classés en actifs corporels.

3.2.1.6.2. Regroupement d'entreprise (IFRS 3)

Une entité doit déterminer si une transaction ou un autre événement constitue un regroupement d'entreprise au sens de la définition de la norme IFRS 3 qui stipule qu'une entreprise est un ensemble intégré d'activités et d'actifs susceptible d'être exploité et géré dans le but de fournir un rendement (dividendes, coûts inférieurs ou autres avantages économiques) directement aux investisseurs.

Dans ce cas, le coût d'acquisition correspond à la juste valeur à la date d'échange des actifs et passifs apportés et des instruments de capitaux propres émis en échange de l'entité acquise. L'écart d'acquisition est comptabilisé comme un actif pour l'excédent du coût d'acquisition sur la part d'intérêt de l'acquéreur dans la juste valeur des actifs et passifs acquis nette des impôts différés comptabilisés s'il y a lieu. Un écart d'acquisition négatif est porté en compte de résultat.

Pour déterminer si une transaction est un regroupement d'entreprise, le groupe considère notamment si un ensemble intégré d'activités est acquis en plus de l'immobilier dont les critères peuvent être le nombre d'actifs et l'existence de processus comme l'asset management ou des activités de commercialisation.

Si le groupe conclut qu'il ne s'agit pas d'un regroupement d'entreprise, la transaction est comptabilisée comme une acquisition d'actifs et applique les normes appropriées aux actifs acquis.

3.2.1.6.3. Immeubles de placement (IAS 40)

Les immeubles de placement sont des biens immobiliers détenus en vue de leur location dans le cadre de locations simples ou de la valorisation du capital à long terme (ou les deux).

Les immeubles de placement représentent l'essentiel du patrimoine de la société. Les immeubles occupés par Foncière des Régions sont comptabilisés en immobilisations corporelles.

Conformément à l'option offerte par IAS 40, les immeubles de placement sont évalués à leur juste valeur. Les variations de juste valeur sont enregistrées en résultat. Les immeubles de placement ne sont pas amortis.

Le patrimoine de Foncière des Régions est expertisé par des experts indépendants membres de l'AFREXIM (notamment DTZ Eurexi, Jones Lang Lasalle, BNP Paribas Real Estate, CBRE...) *a minima* selon un rythme semestriel, avec deux campagnes réalisées, l'une au 30 juin, l'autre au 31 décembre. Les modalités de calcul des expertises sont fixées par un cahier des charges interne, fondé sur les directives des instances de tutelle :

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

Ces méthodes d'évaluation sont en accord avec les Codes de conduite « RICS » et « IVSC ».

Les actifs sont enregistrés dans les comptes à leur valeur hors droits.

- Pour les Bureaux France et Italie, ainsi que pour la Logistique, la valorisation est réalisée par application de deux méthodes :
 - la méthode par le rendement (ou capitalisation des revenus) :
cette approche consiste à capitaliser un revenu annuel, qui correspond généralement au loyer constaté pour les immeubles occupés avec éventuellement l'impact d'un potentiel de réversion et au loyer de marché pour les immeubles vacants en tenant compte des délais de relocation, des travaux éventuels de rénovation et autres frais
 - la méthode de l'actualisation des flux futurs (*Discounted Cash Flow*) :
cette méthode consiste à déterminer la valeur d'utilité d'un immeuble par actualisation des flux de trésorerie prévisionnels qu'il est susceptible de générer sur un horizon donné. Le taux d'actualisation est déterminé sur la base du taux d'intérêt sans risque majoré d'une prime de risque associée à l'immeuble et définie par comparaison avec des taux d'actualisation pratiqués sur les flux générés par des actifs de même nature.

La valeur d'expertise est ensuite déterminée par l'expert sur la base d'une pondération de ces deux méthodes.

- Pour les Murs d'exploitation, la méthodologie diffère en fonction de la typologie des actifs :
 - la méthode de capitalisation des loyers pour les maisons de retraite, les cliniques, les restaurants, les jardineries et le village vacances Club Méditerranée
 - la méthode d'actualisation des flux futurs pour les hôtels (incluant les prévisions d'évolution du chiffre d'affaires déterminées par l'expert) et les villages vacances Sunparks.

Les valeurs ainsi obtenues sont également recoupées avec le taux de rendement initial, les valeurs vénales au m² des transactions comparables et les transactions réalisées par le groupe.

3.2.1.6.4. Immeubles en développement (IAS 40 révisée)

À partir du 1^{er} janvier 2009 et conformément à la norme IAS 40 amendée, les immeubles en cours de construction sont évalués selon le principe général de valorisation à la juste valeur sauf s'il n'est pas possible de déterminer cette juste valeur de façon fiable et continue. Dans ce cas, l'immeuble est valorisé à son coût de revient.

En conséquence, les programmes de développement, d'extension ou de restructuration des immeubles existants et non encore mis en exploitation sont évalués à la juste valeur et classés en immeubles de placement dès lors que les critères de fiabilité de la juste valeur sont remplis (critères administratifs, techniques et commerciaux).

Conformément à IAS 23 révisée, en période de construction et de rénovation, le coût d'emprunt est incorporé dans le coût des actifs. Le montant capitalisé est déterminé sur la base des frais financiers payés ou, le cas échéant, du taux moyen de la dette concernée.

3.2.1.6.5. Immobilisations corporelles (IAS 16)

En application de la méthode préférentielle proposée par IAS 16, les immeubles d'exploitation et les parkings en pleine propriété sont valorisés au coût historique diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeurs.

3.2.1.6.6. Actifs non courants destinés à la vente

Conformément à la norme IFRS 5, lorsque Foncière des Régions a décidé de céder un actif ou un groupe d'actifs, il le classe en tant qu'actif destiné à la vente si :

- l'actif ou le groupe d'actifs est disponible en vue de sa vente immédiate dans son état actuel, sous réserve uniquement des conditions qui sont habituelles et coutumières pour la vente de tels actifs
- sa vente est probable dans un délai de 1 an, et des actions de commercialisation sont initiées.

Pour Foncière des Régions, seuls les immeubles répondant aux critères ci-dessus et faisant partie du plan de vente arrêté par le Conseil d'Administration sont classés en actifs non courants destinés à être cédés.

Les modalités d'évaluation de ces biens sont identiques à celles exprimées ci-dessus pour les immeubles de placement si aucune promesse de vente n'est signée. En cas d'existence d'une promesse de vente à la date de clôture des comptes, c'est le prix de la promesse qui constitue la juste valeur du bien destiné à être cédé.

3.2.1.6.7. Actifs financiers

3.2.1.6.7.1. Autres actifs financiers

Les autres actifs financiers sont constitués de participations dans des fonds de placement ne satisfaisant pas aux critères de classement en tant qu'équivalents de trésorerie.

Ces titres sont comptabilisés lors de leur acquisition à leur coût d'acquisition majoré des coûts de transaction. Ils sont ensuite évalués à leur juste valeur en compte de résultat à la date de clôture. La juste valeur est appréhendée à partir des techniques d'évaluation reconnues (références à des transactions récentes, actualisation des *cash flows* futurs...). Certains titres dont la juste valeur ne peut pas être évaluée de manière fiable sont évalués au coût d'acquisition.

Les titres disponibles à la vente des sociétés cotées et non consolidées sont valorisés au cours de bourse par contrepartie des capitaux propres conformément à la norme IAS 39.

Les dividendes perçus sont enregistrés lorsqu'ils ont été votés.

3.2.1.6.7.2. Prêts

Lors de leur comptabilisation initiale, les prêts sont mesurés à leur juste valeur augmentée des coûts de transaction qui leur sont directement imputables.

À chaque clôture, les prêts sont évalués à leur coût amorti. Par ailleurs, des provisions pour dépréciation sont constituées et comptabilisées en résultat lorsqu'il existe une indication objective de dépréciation du fait d'un événement intervenu après la comptabilisation initiale de l'actif.

3.2.1.6.7.3. Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent les disponibilités, les dépôts à court terme et les SICAV monétaires. Il s'agit d'actifs à court terme, très liquides, facilement convertibles en un montant connu de trésorerie et soumis à un risque négligeable de changement de valeur.

3.2.1.6.8. Participations dans les entreprises associées

Conformément à la norme IAS 28, une entreprise associée est une entité dans laquelle la société a une influence notable sur les politiques financières et opérationnelles, sans en avoir le contrôle.

Les investissements dans les entreprises associées sont comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence. Selon cette méthode, la participation du groupe dans l'entreprise associée est initialement comptabilisée au coût augmenté ou diminué des changements, postérieurs à l'acquisition, dans la quote-part d'actif net de l'entreprise associée. L'écart d'acquisition lié à une entreprise associée est inclus, s'il n'est pas déprécié, dans la valeur comptable de la participation. La quote-part de résultat de la période est présentée dans la ligne « Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence ».

Les états financiers des entreprises associées sont préparés sur la même période de référence que ceux de la société mère et des corrections sont apportées, le cas échéant, pour homogénéiser les méthodes comptables avec celles de Foncière des Régions.

3.2.1.6.9. Stocks

Les stocks détenus par Foncière des Régions concernent principalement le portefeuille « Trading » de Beni Stabili. Ils sont destinés à être vendus dans le cours normal de l'activité. Ils sont enregistrés pour leur prix d'acquisition et font le cas échéant l'objet de dépréciation par rapport à la valeur de réalisation (valeur d'expertise indépendante).

3.2.1.6.10. Créances clients

Les créances comprennent principalement les créances de crédit-bail et les créances de location simple. Ces éléments sont évalués au coût amorti. Dans le cas où la valeur recouvrable se trouverait inférieure à la valeur nette comptable, le groupe pourrait être conduit à comptabiliser en résultat une perte de valeur.

3.2.1.6.10.1. Créances d'opérations de location simple

Pour les créances de location simple, dès le premier impayé, une provision est constituée. Les taux de dépréciation appliqués par Foncière des Régions sont les suivants :

- 10% du montant total de la créance pour les locataires dont la créance est inférieure à 3 mois d'échéance
- 50% du montant total de la créance pour les locataires dont la créance est comprise entre 3 et 6 mois d'échéance
- 100% du montant total de la créance pour les locataires dont la créance est supérieure à 6 mois d'échéance ou concernant un locataire sorti.

Les créances et provisions théoriques qui découlent des règles ci-dessus font l'objet d'un examen au cas par cas afin de tenir compte des situations particulières.

3.2.1.6.10.2. Créances d'opérations de crédit-bail

Les créances sont comptabilisées à leur coût amorti. Lorsque la situation financière du débiteur laisse apparaître une probabilité de non-recouvrement, une provision est constituée.

Les créances impayées douteuses concernant des contrats financiers sont provisionnées au minimum à hauteur des intérêts facturés selon les termes du contrat.

Les indemnités de résiliation contractuelles sont comptabilisées lors de leur facturation. Compte tenu des perspectives importantes de non-recouvrement, ces produits font l'objet en général d'une dépréciation d'un montant identique.

Par ailleurs, les immeubles de crédit-bail, sous-jacents de contrats douteux présentant des risques de résiliation jugés importants, font l'objet d'une évaluation à la valeur de marché sur la base d'une expertise indépendante. Lorsque les valeurs, hors droits de mutation, et ligne à ligne, sont inférieures à la valeur nette financière, une provision pour dépréciation, égale à la différence constatée, est comptabilisée.

3.2.1.6.11. Actions d'autocontrôle

Si le groupe rachète ses propres instruments de capitaux propres (actions propres), ceux-ci sont déduits des capitaux propres. Aucun profit ou perte n'est comptabilisé dans le compte de résultat lors de l'achat, de la vente, de l'émission ou de l'annulation d'instruments de capitaux propres du groupe.

3.2.1.6.12. Passifs financiers

Les passifs financiers comprennent les emprunts et autres dettes porteuses d'intérêts.

Lors de leur comptabilisation initiale, ils sont évalués à leur juste valeur sur laquelle sont imputés les coûts de transaction qui sont directement attribuables à l'émission du passif. Ils sont ensuite comptabilisés au coût amorti sur la base du taux d'intérêt effectif. Le taux effectif comprend le taux facial et l'amortissement actuariel des frais d'émission et des primes d'émission et de remboursement.

La part à moins d'un an des dettes financières est classée dans le poste dettes financières courantes.

En ce qui concerne l'emprunt obligataire (ORNANE) émis par Foncière des Régions, ce dernier est comptabilisé à la juste valeur par contrepartie du compte de résultat.

La juste valeur est déterminée selon la moyenne mensuelle du cours de l'obligation.

Dans le cas des dettes financières issues de la comptabilisation des contrats de location financement, la dette financière constatée en contrepartie de l'actif est initialement comptabilisée à la juste valeur du bien loué ou, si celle-ci est inférieure, à la valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location.

3.2.1.6.13. 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).

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.

La majeure partie des instruments financiers du secteur Bureaux Italie est éligible à la comptabilité de couverture au sens d'IAS 39.

Depuis le 1^{er} janvier 2010, FDR4, société indirectement détenue à 75% par Foncière des Régions et consolidée selon la méthode de l'intégration globale, qualifie également à la comptabilité de couverture au sens d'IAS 39.

En effet, Beni Stabili et FDR4 utilisent des instruments dérivés pour la couverture de leurs dettes à taux variable contre le risque de taux (couverture de flux de trésorerie futurs) et appliquent la comptabilité de couverture lorsque les conditions de documentation et d'efficacité (*a priori* et *a posteriori*) sont remplies. Dans ce cas, les variations de juste valeur de l'instrument financier dérivé pour la part efficace sont comptabilisées nettes d'impôt en capitaux propres, jusqu'à ce que la transaction couverte se produise. 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^{er} 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.

3.2.1.6.14. Impôts exigibles et impôts différés (y compris *exit tax*)

3.2.1.6.14.1. Régime fiscal SIIC (sociétés françaises)

L'option au régime SIIC entraîne l'exigibilité immédiate d'un impôt de sortie au taux réduit de 19% sur les plus-values latentes relatives aux immeubles et aux titres de sociétés de personnes non soumises à l'impôt sur les sociétés. L'impôt de sortie (*exit tax*) est payable sur 4 ans, par quart, à partir de l'année de l'option. En contrepartie, la société devient exonérée d'impôt sur les revenus de l'activité SIIC et se trouve soumise à des obligations de distribution.

Exonération des revenus SIIC

Les revenus SIIC sont exonérés d'impôt et concernent :

- les revenus provenant de la location d'immeubles,
- les plus-values réalisées sur les cessions d'immeubles, de participations dans des sociétés ayant opté pour le régime ou de sociétés non soumises à l'IS ayant un objet identique, ainsi que les droits afférents à un contrat de crédit-bail et de droits immobiliers sous certaines conditions
- les dividendes des filiales SIIC et non SIIC sous certaines conditions.

Obligations de distribution

Les obligations de distribution liées au bénéfice de l'exonération sont les suivantes :

- 85% des bénéfices provenant de la location d'immeubles,
- 50% des plus-values de cession d'immeubles et parts de filiales ayant opté ou de filiales non soumises à l'IS dans un délai de 2 ans,
- 100% des dividendes provenant de filiales ayant opté ou de filiales visées à l'article 8 du CGI ayant un objet identique à celui des SIIC.

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.

3.2.1.6.14.2. 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.

3.2.1.6.14.3. 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 5 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%.

En ce qui concerne l'éventuel résultat de cession ultérieur, il sera imposé au taux de droit commun (IRES & IRAP), sachant que selon les règles italiennes, la valeur fiscale des actifs locatifs réévaluée du fait de l'option n'est acquise qu'à compter de la 4^e année de l'option pour le régime.

Ainsi :

- si la cession des actifs locatifs intervient au cours des trois premières années de l'option SIIC, la valeur fiscale à retenir pour le calcul de la plus-value de cession correspondra à la valeur fiscale historique, *i.e.*, avant réévaluation
- si la cession des actifs locatifs intervient au-delà des trois premières années de l'option SIIC, la valeur fiscale à retenir pour le calcul de la plus-value de cession correspondra à la valeur fiscale réévaluée sur la base de laquelle l'*exit tax* a été payée.

3.2.1.6.15. Loyers

Selon la présentation de l'état du résultat net conforme aux recommandations de l'EPRA, les loyers se substituent au chiffre d'affaires. Les recettes des parcs de stationnement, les cessions d'immeubles en stock, et les prestations de services sont désormais présentées sur des lignes spécifiques de l'état du résultat net après les loyers nets.

En règle générale, le quittancement est trimestriel. Les revenus locatifs des immeubles de placement sont comptabilisés de façon linéaire sur la durée des baux en cours. Les éventuels avantages octroyés aux locataires (franchises de loyer, paliers) font l'objet d'un étalement linéaire sur la durée du contrat de location en conformité avec SIC 15.

3.2.1.6.16. 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 2012, des actions gratuites ont été attribuées à certains membres du personnel, pour un total de 63 332 actions. Cette charge est constatée en résultat financier de la période.

3.2.1.6.17. Résultat par action (IAS 33)

Le résultat de base par action est calculé en divisant le résultat attribuable aux porteurs d'actions ordinaires de foncière des régions (le numérateur) par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation (le dénominateur) au cours de la période.

Pour calculer le résultat dilué par action, le nombre moyen d'actions en circulation est ajusté afin de tenir compte de la conversion de toutes les actions ordinaires potentiellement dilutives, notamment des options de souscriptions d'actions et des attributions d'actions gratuites en période d'acquisition et des Obligations à option de Remboursement en Numéraire et Actions Nouvelles et/ou Existantes (ORNANE).

L'effet dilutif est calculé selon la méthode du « rachat d'actions ». Le nombre ainsi calculé vient s'ajouter au nombre moyen d'actions en circulation et constitue le dénominateur. Pour le calcul du résultat dilué le résultat attribuable aux actionnaires ordinaires de Foncière des Régions est ajusté de :

- tout dividende ou autre élément au titre des actions ordinaires potentielles dilutives qui a été déduit pour obtenir le résultat attribuable aux porteurs d'actions ordinaires
- des intérêts comptabilisés au cours de la période au titre des actions ordinaires potentielles dilutives
- de tout changement dans les produits et charges qui résulterait de la conversion des actions ordinaires potentielles dilutives.

3.2.1.6.18. IFRS 7 – Table de correspondance

Risque de marché	§ 3.2.2.1
Risque de liquidité	§ 3.2.2.2
Sensibilité aux frais financiers	§ 3.2.2.3
Risque de crédit	§ 3.2.2.4
Covenants	§ 3.2.4.12.4

3.2.2. GESTION DES RISQUES FINANCIERS

Les activités opérationnelles et financières de la société l'exposent aux risques suivants :

3.2.2.1. Risque de marché

La détention d'actifs immobiliers destinés à la location expose Foncière des Régions au risque de fluctuation de la valeur des actifs immobiliers et des loyers.

Malgré les incertitudes liées au contexte économique de crise, cette exposition est limitée dans la mesure où les loyers facturés sont issus d'engagements de location dont la durée et la dispersion lissent l'effet des fluctuations du marché locatif.

Il importe cependant de prendre en considération les spécificités liées à certains secteurs ou zones géographiques de Foncière des Régions :

- le secteur Logistique étant étroitement lié à l'activité économique générale, il est soumis aux fluctuations et aux cycles

économiques : le taux de vacance financière en exploitation au 31 décembre 2012 est de 11,20%

- l'évolution des loyers du secteur Murs d'exploitation repose sur des indices servant de base à l'indexation des loyers et de l'évolution du chiffre d'affaires Accor pour les hôtels concernés. En cas de dégradation du marché de l'investissement immobilier, Foncière des Murs pourrait subir des corrections de valeur dont l'ampleur serait limitée du fait de la protection apportée par les conventions conclues avec ses locataires
- l'activité bureau en Italie est principalement localisée dans les régions de Milan et Rome où l'activité économique est la plus soutenue, et où les actifs sont loués à des locataires de premier rang, notamment Telecom Italia qui représente 51% du total des loyers annualisés de Beni Stabili.

Impact des variations de taux de rendement sur la variation de juste valeur des actifs immobiliers par secteur opérationnel

Au niveau de Foncière des Régions :

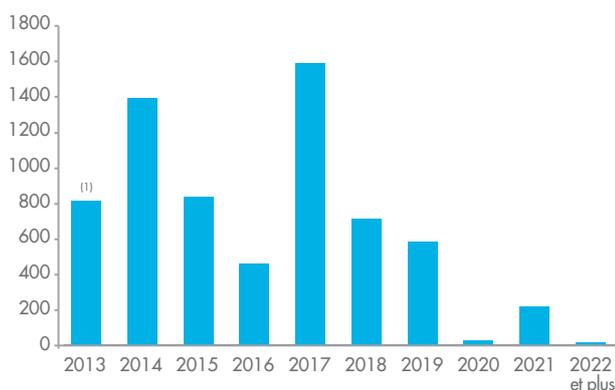
(En millions d'euros)	Rendement	Taux Rendement - 50 bps	Taux Rendement + 50 bps	Taux Rendement + 100 bps
Bureaux France ⁽¹⁾	6,6%	364,0	- 312,8	- 584,5
Bureaux Italie	5,5%	426,5	- 355,5	- 656,4
Murs d'exploitation	6,3%	262,0	- 223,5	- 416,3
Logistique	7,6%	65,4	- 57,4	- 108,0
TOTAL	6,2%	1 117,9	- 949,2	- 1 765,2

⁽¹⁾ Y compris DS Campus.

3.2.2.2. Risque de liquidité

La gestion du risque de liquidité est assurée à moyen et long terme dans le cadre de plans pluriannuels de gestion de trésorerie et, à court terme, par le recours à des lignes de crédit confirmées et non tirées. À fin décembre 2012, les disponibilités de Foncière des Régions s'élevaient à 819 M€ et sont composées de 683 M€ de ligne de crédits utilisables sans condition et de 87 M€ de placements et 49 M€ de découverts non utilisés.

L'histogramme ci-dessous résume les échéanciers des emprunts (en M€) y compris billets de trésorerie tels qu'existant au 31 décembre 2012 :



⁽¹⁾ Dont 243,5 M€ de billets de trésorerie.

Le détail des échéances de la dette est fourni en note 3.2.4.12.1 et une description des covenants bancaire et des clauses d'exigibilité anticipée prévues dans les conventions de crédit est présentée en note 3.2.4.12.4.

Au cours de l'exercice, le groupe a mis en place les financements suivants :

- Bureaux France :
 - levée de nouveaux crédits Corporate pour 425 M€
 - émission d'une dette obligataire de 500 M€ à 5 ans et 3 mois
 - refinancement du crédit « Technical » au moyen de deux prêts hypothécaires respectivement de 275 M€ et 145 M€ d'une durée de 7 ans et 5 ans
 - renégociation du financement hypothécaire de l'immeuble Dassault Système porté à 5 ans et un trimestre, pour 160 M€
 - levée d'un financement hypothécaire de 110 M€ dans le cadre du projet Campus New Vélizy
- Bureaux Italie :
 - mise en place ou renégociations de nouvelles dettes hypothécaires pour 695 M€
 - post-clôture, Beni Stabili a émis en janvier 2013 une obligation convertible de 175 M€ à 5 ans (coupon annuel de 3,375%)
- Murs d'exploitation :
 - refinancement de l'emprunt Accor 2 pour 163,3 M€ à 5 ans
 - refinancement de l'emprunt Courtepaille pour 64,9 M€ à 5 ans

- refinancements partiels de dettes existantes au moyen d'une émission obligataire sécurisée à 7 ans d'un montant de 255 M€ et de crédits hypothécaires à échéance 2027 pour 35 M€
- financement de l'acquisition du portefeuille d'hôtels B&B par un crédit hypothécaire de 225 M€ sur 5 ans.

3.2.2.3. Risque de taux

L'exposition du groupe au risque de variation des taux d'intérêts de marché est liée à l'endettement financier à taux variable et à long terme.

La dette bancaire est, dans la mesure du possible quasi systématiquement couverte par des instruments financiers (cf. 3.2.4.12.3). Au 31 décembre 2012, après prise en compte des *swaps* de taux d'intérêt, environ 83 % de la dette du groupe est couverte, et l'essentiel du reliquat est couvert par des *caps* d'intérêts induisant une sensibilité à la variation des taux présentée ci-dessous :

- l'impact d'une hausse de 100 bps sur les taux au 31 décembre 2012 est de - 2 468 K€ sur le résultat net récurrent part du groupe de 2012
- l'impact d'une hausse de 50 bps sur les taux au 31 décembre 2012 est de - 1 229 K€ sur le résultat net récurrent part du groupe de 2012
- l'impact d'une baisse de 50 bps sur les taux au 31 décembre 2012 est de + 96 K€ sur le résultat net récurrent part du groupe de 2012.

3.2.2.4. Risque de contreparties financières

Compte tenu des relations contractuelles qu'entretient Foncière des Régions avec ses partenaires financiers, la société est exposée au risque de contrepartie. Si l'une des parties partenaires n'est pas en mesure d'honorer ses engagements, le résultat du groupe pourrait subir des impacts négatifs.

Ce risque concerne notamment les instruments de couverture souscrits par le groupe et pour lesquels une défaillance de la contrepartie pourrait entraîner la nécessité de remplacer une opération de couverture au taux du marché en vigueur.

Le risque de contrepartie est limité par le fait que Foncière des Régions est structurellement emprunteur. Il se limite donc essentiellement aux placements effectués par le groupe et aux contreparties du groupe dans les transactions de produits dérivés. La société suit de manière continue son exposition au risque de contreparties financières. La politique de la société est de ne contracter qu'avec des contreparties de premier rang, tout en diversifiant ses partenaires financiers et ses sources de financement.

3.2.2.5. Risque de contreparties locatives

Les revenus des loyers de Foncière des Régions sont sujets à un certain degré de concentration, dans la mesure où les principaux locataires (France Télécom, Telecom Italia, Suez environnement, EDF, Accor, Korian), génèrent l'essentiel des revenus annuels de loyers.

Foncière des Régions considère ne pas être exposé de manière significative au risque d'insolvabilité, étant donné que les locataires sont sélectionnés sur la base de leurs qualités de signature et sur les perspectives économiques offertes dans leurs branches de marché. Les performances opérationnelles et financières des principaux locataires sont suivies de manière régulière. Par ailleurs, lors de la signature des baux, les locataires remettent au groupe des garanties financières.

La société n'a pas constaté d'impayés significatifs.

3.2.2.6. Risque lié aux variations de valeur du patrimoine

Les variations de juste valeur des investissements immobiliers sont comptabilisées dans l'état du résultat net. Des changements dans les valeurs des immeubles peuvent en conséquence avoir un impact significatif sur la performance opérationnelle du groupe.

En outre, une partie des résultats opérationnels de la société est générée par le plan de vente dont le résultat est également dépendant des valeurs des biens immobiliers et du volume de transactions potentielles.

Les loyers et les prix des biens immobiliers sont cycliques par nature, la durée des cycles étant variable mais généralement de long terme. Les différents marchés nationaux ont des cycles différents, qui varient les uns par rapport aux autres, en fonction d'environnements économiques et commerciaux spécifiques. De même, au sein de chaque marché national, les prix suivent le cycle de différentes manières et avec des degrés d'intensité différents, en fonction de la localisation et de la catégorie des biens.

Les facteurs macroéconomiques ayant le plus d'influence sur la valeur des biens immobiliers et déterminant les différentes tendances cycliques, sont les suivants :

- les taux d'intérêts
- la liquidité sur le marché et la disponibilité d'autres investissements profitables alternatifs
- la croissance économique.

De faibles taux d'intérêts, une forte liquidité sur le marché et un manque d'investissements profitables alternatifs entraînent généralement une hausse de valeur des biens immobiliers.

La croissance économique entraîne généralement la hausse de la demande pour les espaces loués et favorise la hausse des niveaux de loyers, particulièrement dans le secteur des bureaux. Ces deux conséquences induisent une hausse des prix des actifs immobiliers. Néanmoins, à moyen terme, une croissance économique conduit généralement à une hausse de l'inflation puis une hausse des taux d'intérêts, accroissant l'existence d'investissements alternatifs profitables. De tels facteurs exercent des pressions à la baisse sur les prix de l'immobilier.

La politique d'investissement de Foncière des Régions a pour but de minimiser l'impact des différentes étapes du cycle, en choisissant des investissements :

- comportant des baux de longue durée et des locataires de qualité, permettant d'atténuer l'impact des baisses de loyers de marché et le déclin des prix de l'immobilier qui s'en suit

- situés dans les principales agglomérations
- avec de faibles taux de vacance afin d'éviter le risque d'avoir à relouer les espaces vacants dans un environnement où la demande peut être limitée.

3.2.2.7. Risque de taux de change

La société opère en zone Euro. Elle n'est donc pas exposée au risque de taux de change.

3.2.2.8. Risque lié aux variations de valeur des actions et obligations

Le groupe est exposé aux risques pour deux catégories d'actions (cf. paragraphe 3.2.4.3) :

- les titres disponibles à la vente valorisés à la juste valeur. Cette juste valeur est le cours de bourse lorsque les titres sont négociés sur un marché réglementé
- les titres des sociétés consolidées selon la méthode de la Mise en Équivalence sont valorisés selon leur valeur d'utilité. La valeur d'utilité est déterminée sur la base d'expertises indépendantes pour les actifs immobiliers et les instruments financiers, et il n'existe aucun *goodwill* sur ces sociétés
- s'agissant de sociétés cotées, le cours de bourse demeure un indicateur pour apprécier le risque de dépréciation. Compte tenu de l'exposition mesurée du groupe au risque de marché, l'Actif Net Réévalué est un indicateur moins volatile. On observe, en général, une décote entre le cours de bourse et les ANR des sociétés immobilières cotées sans engendrer une dépréciation immédiate des titres des sociétés mises en équivalence. Ce risque est à suivre en fonction de l'accroissement durable de la décote entre le cours de bourse et l'ANR.

Par ailleurs, Foncière des Régions a émis en 2011, un emprunt obligataire (ORNANE) valorisé à chaque clôture à sa juste valeur par contrepartie du compte de résultat. La juste valeur correspond à la moyenne mensuelle du cours de l'obligation exposant le groupe aux variations de valeurs de l'obligation. Les caractéristiques de l'ORNANE sont présentées au paragraphe 3.2.4.12.2.

3.2.2.9. Environnement fiscal

3.2.2.9.1. Évolution de l'environnement Français

L'environnement fiscal a connu des évolutions susceptibles d'affecter la situation fiscale du groupe :

- création d'une contribution de 3% sur les distributions de dividendes qui s'applique pour 2013 sur les sociétés SIIC que sur la partie excédant l'obligation légale de distribution (le régime fiscal pour les exercices postérieurs à 2013 n'est pas encore précisé)
- la limitation de l'imputation des déficits à 50% du bénéfice réalisé. Compte tenu du régime fiscal adopté par la majeure partie des sociétés du groupe, l'impact est limité aux seules activités taxables de Foncière des Régions
- la non-déductibilité fiscale de 15% de la charge financière nette pour 2012

- l'augmentation progressive de la Contribution à la Valeur Ajoutée des Entreprises (CVAE).

On notera également, en matière sociale, l'augmentation des contributions sociales sur les actions gratuites attribuées aux salariés et sur l'intéressement.

3.2.2.9.2. Évolution de l'environnement Italien

- création d'une nouvelle taxe locale IMU correspondante à une taxe immobilière.

Elle a un impact négatif de près de 10 M€ sur le Résultat Net Récurrent. Cette taxe n'étant pas refacturable aux locataires (à l'exclusion de Telecom Italia), elle a aussi une incidence sur les valeurs d'expertises.

3.2.2.9.3. Risques fiscaux

Compte tenu de l'évolution permanente de la législation fiscale, le groupe est susceptible de faire l'objet de proposition de rectification par l'Administration fiscale.

Après avis de nos conseils, si une proposition de rectification présente un risque de redressement, une provision est alors constituée. La liste des principales procédures en cours est la suivante :

3.2.2.9.3.1. Contrôle fiscal Foncière des Régions

Foncière des Régions a fait l'objet d'un contrôle fiscal portant sur les exercices 2007, 2008, 2009 et 2010. Une proposition de rectification est intervenue en décembre 2012 susceptible de générer un redressement de taxe sur les salaires et une réduction des déficits existants de 14 M€. Au 31 décembre 2012, une provision a été comptabilisée à hauteur du risque relatif à la taxe sur les salaires (155 K€). La proposition de rectification est contestée en partie.

3.2.2.9.3.2. Contrôle fiscal Technical

Technical a fait l'objet d'un contrôle fiscal portant sur les exercices 2009, 2010, 2011 et 2012. Au 31 décembre 2012, une provision a été comptabilisée sur la base de la proposition de l'administration, soit 3 M€ payé en février 2013.

3.2.2.9.3.3. Contrôle fiscal Foncière Europe Logistique

Une proposition de rectification portant sur l'impôt sur les sociétés a été reçue par FEL pour un montant de 3,2 M€ pour les exercices 2008 et 2009, et a fait l'objet d'une mise en recouvrement et d'un paiement à la suite des différents recours hiérarchiques au cours du premier semestre 2012. FEL conteste néanmoins cette rectification contre laquelle elle a effectué une réclamation contentieuse. Au 31 décembre 2012, la créance fiscale n'a pas été dépréciée sur la base de l'analyse des conseils fiscaux de FEL.

3.2.2.9.3.4. Contrôle fiscal Urbis Park

Urbis Park fait l'objet d'un contrôle fiscal portant sur les exercices 2008, 2009 et 2010. Une proposition de rectification pour 2008, qui n'engendre pas d'impact sur l'IS dû, a été reçue fin décembre 2011. Elle fait actuellement l'objet d'une contestation via les différents recours hiérarchiques.

3.2.2.9.3.5. Litige Comit fund – Beni Stabili

Le 17 avril 2012, suite à la décision de justice, l'Administration Fiscale Italienne a remboursé la créance portée par Beni Stabili relative au litige Comit Fund (principal : 58,2 M€ et intérêts : 2,3 M€). En avril 2012, l'Administration a fait appel de cette décision. Sur la base de l'analyse des conseils fiscaux de la société, aucune provision n'a été constatée.

3.2.2.9.4. Fiscalité Latente

La plupart des sociétés immobilières du groupe ont opté pour le régime SIIC en France ou SIIC en Italie, l'impact de la fiscalité latente est donc limité, à l'exception de Garonor et de certaines activités en Italie (plus-values latentes non exonérées, cf. note 3.2.1.6.14).

3.2.3. ÉVÉNEMENTS SIGNIFICATIFS DE LA PÉRIODE

3.2.3.1. Secteur Bureaux France

3.2.3.1.1. Cessions d'actifs et accords de cessions

Au cours de l'année 2012, Foncière des Régions a réalisé des cessions pour un prix de vente total de 287 M€.

3.2.3.1.2. Émission d'un emprunt obligataire

En octobre 2012, suite à l'obtention de la notation « Investment grade » BBB- perspectives stables de Standard & Poor's, Foncière des Régions a émis un emprunt obligataire de valeur nominale de 500 M€ à échéance 5 ans et au coupon de 3,875%.

3.2.3.1.3. Dividende en actions

Au cours du 1^{er} semestre 2012, Foncière des Régions a procédé à la distribution d'un dividende de 4,20 € par action, soit 228 M€. Ce dividende a été souscrit à hauteur de 150 M€ en actions.

3.2.3.1.4. Lancement d'un projet en développement

Au cours de l'année 2012, Foncière des Régions a démarré le développement de l'actif New Vélizy. Cet ensemble immobilier de bureaux de 45 000 m² est loué à Thalès. La livraison est programmée pour le mois d'août 2014.

3.2.3.1.5. Partenariat DS Campus

Le 19 octobre 2012, Foncière des Régions a conclu un partenariat avec Crédit Agricole Assurance (Predica) relatif au partage d'un ensemble de bureaux loué à Dassault (DS Campus). Le pacte d'actionnaire stipule que les décisions seront prises à l'unanimité.

Ce partage s'est réalisé par l'entrée de Predica au capital de la société Latécoère, que Foncière des Régions détenait précédemment à 100%. À l'issue de l'augmentation de capital, Foncière des Régions détient conjointement la société Latécoère et la consolide par la méthode de la mise en équivalence.

3.2.3.2. Secteur Bureaux Italie

3.2.3.2.1. Cessions d'actifs et accords de cessions

Au cours de l'année 2012, le secteur Bureaux Italie a réalisé des cessions pour un prix de vente total de 86 M€.

3.2.3.2.2. Litige Comit Fund

Le 17 avril 2012, l'administration fiscale a remboursé la créance sur le litige fiscal Comit Fund (principal : 58,2 M€ et intérêts : 2,3 M€).

3.2.3.3. Secteur Logistique

3.2.3.3.1. Cessions d'actifs

Au cours de l'année 2012, Foncière Europe Logistique a poursuivi sa politique de rotation de patrimoine en signant des ventes réparties sur 12 sites pour un prix de vente total de 221 M€.

3.2.3.4. Secteur Murs d'exploitation

3.2.3.4.1. Acquisition d'actifs en partenariat

En novembre 2012, Foncière des Murs a procédé, en partenariat avec Crédit Agricole Assurances et Assurances du Crédit Mutuel, à l'acquisition d'un portefeuille de 158 murs d'hôtels (dont deux actifs en contrat de crédit-bail) exploités sous l'enseigne B&B en France pour un montant de 510,1 M€ (droits et travaux inclus).

La transaction a été comptabilisée comme une acquisition d'actifs le groupe ayant conclu qu'aucun ensemble intégré d'activités n'a été acquis en plus de l'immobilier.

3.2.3.4.2. Cessions et actifs sous protocole

Foncière des Murs a cédé, au cours de l'année 2012, 58 actifs pour un montant de 232,3 M€. Ces cessions ont été

réalisées à une valeur supérieure ou égale à la valeur retenue dans les comptes au 31 décembre 2011, hors frais de cessions.

L'ensemble des actifs sous promesse ou protocole de vente représente un prix net vendeur de 99,8 M€.

3.2.3.5. Secteur Parkings

3.2.3.5.1. Cessions d'actifs

Urbis Park a cédé au cours de l'année 2012 deux parkings situés à Paris, pour 36,7 M€ HD.

3.2.3.6. Variations des taux de détention

3.2.3.6.1. Échange de titres FDL contre des titres FEL – Impact taux de détention FDL

Suite à l'échange de titres FDL contre des titres FEL avec Cardiff réalisée en début d'année 2012, Foncière des Régions a abaissé sa participation dans la société Foncière Développement Logement. La participation de Foncière des Régions dans FDL est passée de 33,63% au 31 décembre 2011 à 31,62%. L'opération a été réalisée à parité d'ANR triple Net Epra.

3.2.3.6.2. Échange de titres FDL contre des titres FEL – Impact taux de détention FEL

Au cours du 1^{er} semestre, suite à l'échange de titres FDL contre des titres FEL avec Cardiff, Foncière des Régions a augmenté sa participation dans la société Foncière Europe Logistique (de 81,69% à 89,17%).

En août 2012, Foncière des Régions a racheté la participation de Sophia GE dans FEL (9,71%) pour un montant de 33,5 M€.

3.2.3.6.3. Retrait de la cote de FEL

L'Offre Publique de Retrait de la cote de FEL a été finalisée le 20 septembre 2012. La participation de FEL dans Foncière des Régions est de 100% au 31 décembre 2012.

3.2.3.6.4. Acquisition et exercice de BSA – Impact taux de détention Foncière des Murs

Le 13 avril 2012, Foncière des Régions a participé à l'augmentation de capital de Foncière des Murs à hauteur de sa participation et des rachats de Bons de Souscription d'Actions.

L'investissement de 58 M€, soit 16 € par action, fait évoluer le taux de détention de Foncière des Régions dans Foncière des Murs de 25,95% au 31 décembre 2011 à 28,30% au 31 décembre 2012.

3.2.4. NOTES RELATIVES À L'ÉTAT DE SITUATION FINANCIÈRE

3.2.4.1. Patrimoine

3.2.4.1.1. Tableau de mouvement du patrimoine

(En milliers d'euros)	31/12/2011	Variation périmètre et taux	Augmentation/ Dotation	Cession/ Reprise	Variation juste valeur	Transferts	31/12/2012
Ecart d'acquisitions	8 194	0	0	0	0	0	8 194
Immobilisations incorporelles	152 261	0	2 103	58	0	- 7 759	146 663
Valeurs brutes	230 628	0	13 413	- 439	0	- 7 872 ⁽⁴⁾	235 730
Amortissements	- 78 367	0	- 11 310	497 ⁽¹⁾	0	113	- 89 067
Immobilisations corporelles	127 750	0	893	1 386	0	- 30 819 ⁽⁵⁾	99 210
Immeubles d'exploitation	123 518	0	- 2 887	1 786	0	- 28 509	93 908
Valeurs brutes	141 271	0	386	- 900	0	- 30 003	110 754
Amortissements	- 17 753	0	- 3 273	2 686 ⁽²⁾	0	1 494	- 16 846
Autres immobilisations corporelles	3 899	0	- 1 377	- 128	0	2 512	4 906
Valeurs brutes	10 504	0	141	- 1 482	0	2 327	11 490
Amortissements	- 6 605	0	- 1 518	1 354	0	185	- 6 584
Immobilisations en cours	333	0	5 157	- 272	0	- 4 822	396
Valeurs brutes	333	0	5 157	- 272	0	- 4 822	396
Amortissements	0	0	0	0	0	0	0
Immeubles de placement	11 517 532	- 322 039	820 367	0	- 20 444	- 614 657 ⁽⁵⁾	11 380 759
Immeubles en location	11 127 419	- 322 039	677 681	0	- 22 359	- 458 132	11 002 570
Immeubles en développement	390 113	0	142 686	0	1 915	- 156 525	378 189
Actifs destinés à être cédés	1 283 110	0	14 750	- 865 946	- 11 068	644 433 ⁽⁵⁾	1 065 279
Actifs destinés à être cédés (immeubles en location)	1 252 279	0	14 750	- 835 115	- 11 068	644 433	1 065 279
Autres actifs destinés à être cédés	30 831	0	0	- 30 831 ⁽³⁾	0	0	0
TOTAL	13 088 847	- 322 039	838 113	- 864 502	- 31 512	- 8 802	12 700 105

⁽¹⁾ Correspond principalement aux reprises d'amortissements suite aux sorties de composants sur le parking République pour 416 K€.

⁽²⁾ Correspond notamment aux reprises de dépréciations des actifs du secteur Parking (1 874 K€).

⁽³⁾ Correspond aux cessions d'actifs du secteur Parking.

⁽⁴⁾ Correspond au reclassement des subventions du secteur Parking.

⁽⁵⁾ Il s'agit principalement des transferts de postes « Immeubles d'exploitation » et « Immeubles de placement » vers le poste « Actifs destinés à être cédés ».

La ventilation des acquisitions et cessions des immeubles de placement par secteur opérationnel est présentée en note 3.2.4.1.3.

La ligne « Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles » du tableau de flux de trésorerie s'élève à 868 M€. Elle correspond au total de la colonne « Augmentation du tableau de mouvement de patrimoine hors effet des amortissements » (854 M€) retraitée de la variation des dettes fournisseurs d'immobilisation

(+ 16,4 M€) et de l'acquisition des immeubles par contrat de crédit-bail (- 3,2 M€).

La ligne « Encaissements liés aux cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles » du tableau des flux de trésorerie (877,4 M€) correspond aux produits de cessions des actifs et immeubles en stock tels que présentés dans l'état du résultat net (866,9 M€), corrigé des frais de cessions d'actifs (- 8,8 M€) et retraité de la variation des créances sur cessions d'actifs (19,3 M€).

3.2.4.1.2. Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont constituées de parkings détenus en affermage et concession pour 142 M€. Les augmentations des immobilisations incorporelles sont principalement liées aux travaux.

3.2.4.1.3. Immeubles de placement

(En milliers d'euros)	31/12/2011	Variation périmètre et taux	Augmentation	Cession	Variation juste valeur	Transferts	31/12/2012
Immeubles de placement	11 517 532	- 322 039	820 367	0	- 20 444	- 614 657	11 380 759
Immeubles en location	11 127 419	- 322 039	677 681	0	- 22 359	- 458 132	11 002 570
Bureaux France	4 075 726	- 322 039 ⁽¹⁾	87 322 ⁽²⁾	0	26 828	- 217 002	3 650 835
Bureaux Italie	3 618 398	0	42 516 ⁽³⁾	0	- 64 974	104 450	3 700 390
Murs d'exploitation	2 593 625	0	525 038 ⁽⁴⁾	0	41 461	- 166 724	2 993 400
Logistique	839 670	0	22 805	0	- 25 674	- 178 856	657 945
Immeubles en développement	390 113	0	142 686	0	1 915	- 156 525	378 189
Bureaux France	77 480	0	60 384	0	5 946	- 44 915	98 895
Bureaux Italie	305 533	0	52 784	0	- 7 568	- 110 210	240 539
Murs d'exploitation	0	0	9 342 ⁽⁵⁾	0	3 538	0	12 880
Logistique	7 100	0	20 176	0	- 1	- 1 400	25 875
Actifs destinés à être cédés	1 283 110	0	14 750	- 865 946	- 11 068	644 433	1 065 279
Actifs destinés à être cédés (immeubles en location)	1 252 279	0	14 750	- 835 115	- 11 068	644 433	1 065 279
Bureaux France	320 719	0	10 697	- 287 280	1 067	261 714	306 917
Bureaux Italie	275 835	0	3 951	- 86 085	- 8 627	35 739	220 813
Murs d'exploitation	355 085	0	0	- 231 937	2 427	166 724	292 299
Logistique	300 640	0	102	- 229 813	- 5 935	180 256	245 250
Autres actifs destinés à être cédés	30 831	0	0	- 30 831	0	0	0
Parking	30 831	0	0	- 30 831	0	0	0
TOTAL	12 800 642	- 322 039	835 117	- 865 946	- 31 512	29 776	12 446 038

⁽¹⁾ Suite à la signature du partage de l'actif DS Campus (322 M€ au 31 décembre 2012) avec Predica (49,9%) le 19 octobre 2012, la société Latécoère est consolidée par mise en équivalence.

⁽²⁾ Dont acquisition du siège historique de l'immeuble Citroën pour 62,1 M€.

⁽³⁾ Acquisition des immeubles Via Verri pour 5,3 M€, Pisa pour 7,3 M€ et travaux pour 74,7 M€.

⁽⁴⁾ En novembre 2012, Foncière des Murs a acquis pour 510,1 M€ un portefeuille de 158 murs d'hôtels B&B en France en partenariat avec Crédit Agricole Assurances et Assurances du Crédit Mutuel. Cette acquisition a été réalisée via une OPCI contrôlée par Foncière des Murs et consolidée en intégration globale. La quote-part de Foncière des Murs dans cette opération est de 50,2%.

⁽⁵⁾ Le 30 mai 2012, Foncière des Murs a acquis en VEFA un hôtel B&B situé à Paris, Porte des Lilas. Foncière des Murs a procédé au versement d'un 1^{er} acompte de 4,9 M€ frais inclus et au paiement des travaux pour 4,4 M€. Cet actif sera livré au deuxième trimestre 2014.

L'augmentation de 835 M€ correspond aux travaux réalisés pour 236 M€ et aux acquisitions de l'exercice pour 598 M€.

Les montants de cessions correspondent aux valeurs d'expertises publiées au 31 décembre 2011.

3.2.4.1.4. Immeubles en développement

(En milliers d'euros)	31/12/2011	Travaux	Intérêts capitalisés	Variation de juste valeur	Transferts et cessions	31/12/2012
Bureaux France	77 480	57 026	3 358	5 946	- 44 915 ⁽¹⁾	98 895
Bureaux Italie	305 533	37 759	15 025	- 7 568	- 110 210 ⁽²⁾	240 539
Murs d'exploitation	0	9 342	0	3 538	0	12 880
Logistique	7 100	19 425	751	- 1	- 1 400	25 875
TOTAL	390 113	123 552	19 134	1 915	- 156 525	378 189

⁽¹⁾ Les actifs « Le Floria » à Villeurbanne et « Le Divo » à Metz ont été livrés en 2012.

Un nouveau projet d'envergure « New Vélizy » de 45 000 m² a été lancé au cours du second semestre 2012.

⁽²⁾ L'actif « Garibaldi Torre A » a été livré en 2012.

Les immeubles en développement concernent les programmes de construction ou de restructuration faisant l'objet de l'application de la norme IAS 40 révisée.

Les informations relatives aux montants des travaux hors bilan sont présentées en note 3.2.6.3.

3.2.4.2. Typologie des baux

3.2.4.2.1. Bureaux et Logistique

Typologie des baux	Tertiaire		
	France Télécom	Autres Bureaux	Logistique
Conditions d'options de renouvellement ou d'achat	Proposition de renouvellement 6 mois ou 12 mois selon le bail avant l'échéance du bail	Proposition de renouvellement 6 mois ou 12 mois selon le bail avant l'échéance du bail	Proposition de renouvellement 6 mois avant l'échéance du bail
Clauses d'indexation	ILAT	ICC/ILAT	Indice du coût de la construction précaire
Durée	3-6-9-12 ans	3-6-9-12 ans	3-6-9 ans

La durée résiduelle ferme des baux des Bureaux France s'établit à 5,3 années, contre 5,7 années au 31 décembre 2011.

3.2.4.2.2. Murs d'exploitation

Les baux de l'activité Hôtels Accor prévoient des bases de détermination de loyers conditionnels selon le niveau de chiffre d'affaires de l'hôtel.

Typologie des baux	Maisons de retraite	Hôtels Accor	Club Med
Conditions d'options de renouvellement ou d'achat	Proposition de renouvellement 6 mois avant l'échéance du bail	Proposition de renouvellement 6 mois avant l'échéance du bail	Proposition de renouvellement 9 mois avant l'expiration de la durée de validité. Le renouvellement sera aux mêmes clauses et conditions que le bail actuel – 15 ans dont 8 ans fermes et irrévocables
Clauses d'indexation	En fonction de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL)	En fonction du CA de l'Hôtel	En fonction de la valeur de l'indice Eurostat CPI
Durée	12 ans fermes	12 ans fermes	15 ans fermes

Typologie des baux	Restaurants Courtepaille	Générale de santé	Restaurants Quick
Conditions d'options de renouvellement ou d'achat	Renouvellement à l'expiration du bail	Renouvellement à l'expiration du bail	Renouvellement à l'expiration du bail aux mêmes conditions et charges que le bail initial
Clauses d'indexation	En fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC)	En fonction de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) ; de l'indice du coût de la construction (ICC) et de l'indice du Bâtiment (BT01)	En fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC)
Durée	12 ans fermes	12 ans fermes ⁽¹⁾	12 ans fermes

⁽¹⁾ Hors SCI Nouvelle V. Hugo dont le Bail à construction est de 30 ans, sans renouvellement.

Typologie des baux	Jardiland	Sunparks	Hôtels B&B
Conditions d'options de renouvellement ou d'achat	Renouvellement pour une durée de neuf ans Pour le 1 ^{er} renouvellement, le preneur s'engage pour une durée ferme et incompressible de 6 ans. À compter du second renouvellement, faculté au preneur de donner congé après chaque période triennale.	Proposition de renouvellement 15 mois avant l'échéance du bail pour une durée de 10 ans	Renouvellement à l'expiration du bail
Clauses d'indexation	En fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC)	En fonction de la variation de l'indice santé publié au Moniteur Belge	En fonction de la variation de l'indice des prix à la consommation allemand (VPI)
Durée	12 ans fermes	15 ans fermes	20 ans fermes

3.2.4.2.3. Paiements minimum à recevoir au titre des contrats de location simple non résiliables

(En millions d'euros)	Bureaux France	Murs d'exploitation	Logistique
À moins de 1 an	248,2	117,9	61,3
Entre 1 à 5 ans	842,7	485,0	87,2
À plus 5 ans	179,7	328,2	14,3
TOTAL	1 270,6	931,1	162,8

3.2.4.3. Actifs financiers

(En milliers d'euros)	31/12/2011 Net	Augmen- tation	Diminution	Variation juste Valeur	Variation Périmètre	Transferts	31/12/2012 Brut	Dépré- ciations	31/12/2012 Net
Prêts ordinaires	12 204	128	- 16 823	0	0	- 3 307	10 305	- 166	10 139
Total prêts	12 204	128	- 16 823	0	0	- 3 307	10 305	- 166	10 139
Titres en juste valeur par résultat	18 959	0	0	- 153	0	0	18 806	0	18 806
Titres au coût historique	42 403	10	- 5 664	0	0	- 1 695	35 170	- 12	35 158
Titres en juste valeur par capitaux propres	146 401	0	- 42 695	- 1 896	0	0	102 664	0	102 664
Total autres actifs financiers ⁽¹⁾	207 763	10	- 48 359	- 2 049	0	- 1 695	156 640	- 12	156 628
Encours de crédit-bail	4 582	0	- 3 067	0	0	1 430	2 945	0	2 945
Total encours crédit-bail	4 582	0	- 3 067	0	0	1 430	2 945	0	2 945
Créances sur actifs financiers	4 241	0	0	0	0	0	4 241	0	4 241
Total créances sur actifs financiers	4 241	0	0	0	0	0	4 241	0	4 241
TOTAL ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS	228 790	138	- 68 249	- 2 049	0	- 3 572	174 131	- 178	173 953

⁽¹⁾ Autres actifs financiers :

- titres en juste valeur par le résultat : les titres de l'OPCI Technical Fund sont comptabilisés au bilan à la valeur liquidative de l'OPCI par contrepartie du compte de résultat
- titres au coût : les participations détenues par Beni Stabili dans des fonds immobiliers sont évaluées à leur coût historique. Les dépréciations éventuelles sont comptabilisées en résultat
- titres en juste valeur par capitaux propres : La participation dans le groupe Altaréa a été valorisée à la juste valeur sur la base du cours de bourse moyen du mois de décembre soit 115,45 € par action pour 889 250 titres détenus à la clôture de l'exercice. Les cessions ont été réalisées à un prix de cession moyen de 116 € par action, soit un total de 40 M€. Les variations des justes valeurs sont inscrites en capitaux propres jusqu'à la date de cession. Lorsqu'il s'agit d'une dépréciation durable ou certaine, les moins-values latentes constatées dans les capitaux propres sont reclassées en résultat. Aucune dépréciation durable ou certaine n'a été constatée au 31 décembre 2012.

3.2.4.4. Participations dans les entreprises associées

(En milliers d'euros)	% de détention	31/12/2012	31/12/2011	Quote-part de résultat	Autres variations
FDL	31,62%	440 902	452 891	39 372	- 51 362
OPCI Iris, Dalhia et Camp Invest	19,90%	70 173	61 062	9 573	- 461
Latécoère (DS Campus)	50,10%	94 460	0	219	94 241
Autres participations		10 068	9 339	- 119	848
TOTAL		615 603	523 292	49 046	43 265

La participation dans les sociétés mises en équivalence au 31 décembre 2012 s'élève à 615,6 M€ contre 523,3 M€ au 31 décembre 2011. La variation de la période repose sur les éléments suivants :

- Foncière Développement Logements est valorisée sur la base de la quote-part des capitaux propres consolidés (soit 20,0 €/action vs 19,3 €/action fin 2011). La variation est liée à la baisse du taux de détention de FDL (33,63% au 31 décembre 2011) suite à l'échange de titres FDL/FEL réalisé

avec Cardif (- 27 M€) et à la distribution de dividendes (- 24,5 M€). Le cours de bourse de décembre de FDL qui s'établit à 17,90 €/action n'est pas de nature à remettre en cause la valeur d'utilité de cette participation compte tenu de l'évolution de son Actif Net Réévalué de 22,90 € par action et de son dividende

- OPCI Iris, Dalhia et Camp Invest : participation détenue par Foncière des Murs (20%) en partenariat avec Predica (80%)

- Latécoère (DS Campus) : partenariat mis en place à compter du 19 octobre 2012 avec Crédit Agricole Assurance (49,90%). Signature d'un pacte d'actionnaire stipulant que les décisions sont prises à l'unanimité
- autres participations : il s'agit principalement des coûts engagés par Foncière des Régions dans les sociétés Euromed et Cœur d'Orly.

3.2.4.4.1. Répartition de l'actionariat des principales sociétés mises en équivalence

Détention au 31 décembre 2012	FDL	Cœur d'Orly	Groupe Euromed	Latécoère
Foncière des Régions	31,62%	25%	50%	50,10%
Tiers hors groupe	68,38%	75%	50%	49,90%
Altaréa		25%		
Predica	15,07%		50%	49,90%
Aéroport de Paris		50%		
Groupe MMA/GMF/Covea	19,42%			
Cardif Assurances Vie	13,70%			
Générali	8,86%			
ACM Vie	7,21%			
Autres	4,12%			
TOTAL	100%	100%	100%	100%

3.2.4.4.2. Informations financières des sociétés mises en équivalence

(En milliers d'euros)	Date de clôture des comptes	Total Bilan	Total des actifs non courants	Dont Immeubles de placement	Total des dettes	Dont dettes financières	Loyers	Résultat net consolidé	Cours de bourse
FDL	31/12/2012	3 520 034	2 996 961	2 982 860	2 125 030	1 728 687	196 592	124 502	17,90 €
Cœur d'Orly	31/12/2012	60 135	47 924	44 386	55 466	0	0	- 498	N/A
Latécoère	31/12/2012	352 023	322 521	322 400	163 480	160 867	17 267	13 863	N/A
Euromed	31/12/2012	40 987	34 837	34 837	32 947	0	0	- 275	N/A
IRIS Holding France	31/12/2012	173 090	167 679	162 192	125 550	114 137	11 143	4 510	N/A
OPCI Iris Invest 2010	31/12/2012	257 816	245 974	245 910	118 077	108 697	16 111	14 839	N/A
OPCI Campinvest	31/12/2012	179 725	170 107	170 059	90 007	79 625	10 465	6 850	N/A
SCI Dalhia	31/12/2012	132 815	129 736	129 729	57 517	53 953	6 616	21 796	N/A

3.2.4.5. Impôts différés à la clôture

IDA (En milliers d'euros)	31/12/2011	Augmentation	Transfert et compensation IDA/IDP	Diminution	Autres (dont Impact capitaux propres)	Variation de périmètre	31/12/2012
Report déficitaire	441		659	- 1 100			0
Juste valeur des immeubles	36 611	31 311	- 4 969	- 2 036	- 1 138		59 779
Instruments dérivés	847	1 012	618	- 1 598	13		892
Écarts temporaires	8 925	2 338	- 79	- 1 760		- 807	8 617
TOTAL IDA	46 824	34 661	- 3 771	- 6 494	- 1 125	- 807	69 288

3 RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

Annexe aux comptes consolidés

IDP (En milliers d'euros)	31/12/2011	Augmentation	Transfert et compensation IDA/IDP	Diminution	Autres (dont Impact capitaux propres)	Variation de périmètre	31/12/2012
Juste valeur des immeubles	134 188	15 793	- 3 768	- 6 801	176		139 588
Instruments dérivés	0						0
Écarts temporaires	690	- 81	- 3	- 965		- 4	- 363
Total IDP	134 878	15 712	- 3 771	- 7 766	176	- 4	139 225
TOTAL NET	- 88 054	18 949	0	1 272	- 1 301	- 803	- 69 937

Au 31 décembre 2012, la situation fiscale latente consolidée présente un impôt différé actif de 69 M€ et un impôt différé passif de 139 M€ (contre 135 M€ au 31 décembre 2011).

Compte tenu du régime fiscal applicable en France (régime SIIC), l'économie d'impôt potentielle sur les déficits fiscaux reportables en France n'est pas comptabilisée.

Compte tenu du régime fiscal SIIC (cf. paragraphe 3.2.1.6.14), applicable aux cessions en Italie, des Impôts Différés Actifs ont été reconnus et s'élèvent à fin 2012 à 68M€.

Les principaux contributeurs au solde d'impôts différés passif sont :

- Beni Stabili : 32 M€ (Beni Stabili a opté pour le régime SIIC Italien au cours de l'année 2010)
- Logistique France : 51 M€ au titre de la société Garonor (soumise à l'IS)
- Murs d'exploitation : 50 M€ (essentiellement Belgique).

Conformément à la norme IAS 12, les impôts différés actifs et passifs sont compensés par entité fiscale dès lors qu'ils concernent des impôts prélevés par la même autorité fiscale.

3.2.4.6. Prêts à court terme et créances de crédit-bail – part courant

(En milliers d'euros)	31/12/2011		Diminution	Transferts	31/12/2012	Dépréciations	31/12/2012
	Net	Augmentation			Brut		Net
Prêts à court terme	616	193	- 865	153	805		805
Encours de crédit-bail	3 749	0	- 109	- 1 498	2 142		2 142
TOTAL	4 365	193	- 974	- 1 345	2 947	0	2 947

3.2.4.7. Stocks

Les stocks sont constitués principalement des actifs dédiés à l'activité trading au sein des Bureaux Italie (86,6 M€) et d'un actif à Orléans (4,1 M€).

3.2.4.8. Créances clients

(En milliers d'euros)	31/12/2012	31/12/2011	Variation
Créances clients	213 597	231 264	- 17 667
Dépréciation des créances	- 30 677	- 28 988	- 1 689
TOTAL NET CLIENTS DÉBITEURS	182 920	202 276	- 19 356

Les dépréciations 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 dépréciée à 100%.

Il ne s'agit pas d'un risque sur l'insolvabilité d'un locataire. Toutes les créances âgées de plus de six mois font l'objet d'une dépréciation à 100%.

3.2.4.9. Autres créances

(En milliers d'euros)	31/12/2012	31/12/2011	Variation
Créances sur l'État	69 364	121 743	- 52 379
Autres créances	47 287	46 863	424
Créances sur cessions	2 534	23 259	- 20 725
Comptes courants	23 082	11 992	11 090
TOTAL	142 267	203 857	- 61 590

- les créances sur l'État pour 69,4 M€ se répartissent à hauteur de 29,9 M€ en France et 23,3 M€ en Italie. En France, il s'agit principalement de la TVA. En Italie, ce poste inclut en 2011 la créance sur le litige Comit Fund. Elle a été remboursée par l'administration fiscale le 17 avril (principal : 58,2 M€ et intérêts : 2,3 M€).
- les autres créances pour 47,3 M€ se répartissent principalement à hauteur de 8,8 M€ en France et 30,5 M€ en Italie.
- la variation des créances sur cessions correspond à l'encaissement de créances sur cession d'actif en France pour 16,7 M€ et en Italie pour 3,6 M€.
- les comptes courants pour 23 M€ se répartissent à hauteur de 9,2 M€ avec les sociétés Cœur d'Orly et de 13,9 M€ avec les sociétés Euromed.

3.2.4.10. Trésorerie et équivalents de trésorerie

(En milliers d'euros)	31/12/2012	31/12/2011
Titres monétaires disponibles à la vente	21 060	37 883
Disponibilités bancaires	79 759	184 003
TOTAL	100 819	221 886

Au 31 décembre 2012, le portefeuille de Titres monétaires disponibles à la vente est principalement constitué de SICAV monétaires classiques de niveau 2, comptabilisées à leur juste valeur acquise ou latente.

Foncière des Régions ne détient aucun placement présentant un risque en capital.

3.2.4.11. Variations des capitaux propres

Le capital s'élève à 173,7 M€ au 31 décembre 2012 contre 164,8 M€ au 31 décembre 2011.

Les réserves correspondent aux réserves sociales et report à nouveau de la société mère, ainsi qu'aux réserves issues de la consolidation.

Au cours de la période, le capital a évolué suite à l'exercice des stock-options entraînant la création de 17 158 actions nouvelles et suite à la souscription du dividende en actions (2 930 739 actions nouvelles).

En conséquence, au cours de l'année 2012, 2 947 897 actions nouvelles ont été créées, livrées et admises en négociation sur le marché.

Au 31 décembre 2012, le capital social de la société est composée de 57 896 692 actions, toutes de même catégorie, au nominal de 3 € soit 173,7 M€.

Au 31 décembre 2012, le capital est composé comme suit :

Nombre d'actions autorisées	57 896 692
Nombre d'actions émises et entièrement libérées	57 896 692
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	580 787

Variations du nombre d'actions sur la période

Date	Opération	Actions émises	Actions Propres	Actions en circulation
31/12/2011		54 948 795	663 638	54 285 157
	Stock-options	17 158		
	Dividende en actions	2 930 739		
	Actions propres – contrat de liquidité		- 28 682	
	Actions propres – croissance externe			
	Actions propres – attribution aux salariés		- 54 169	
31/12/2012		57 896 692	580 787	57 315 048

3.2.4.12. État des dettes

(En milliers d'euros)	31/12/2011	Augmentation	Diminution	Variation de périmètre	Autres variations	31/12/2012
Emprunts bancaires	5 881 711	1 659 414	- 2 966 444	- 230 710	7 331	4 351 302
Billets de trésorerie	58 000	185 500	0	0	0	243 500
Emprunts titrisés	574 390	0	- 57 089	0	12 241	529 542
Emprunts obligataires		755 000				755 000
Crédit-bail	29 571	3 160	- 1 044	0	- 94	31 593
Obligations convertibles	760 351	0	0	0	14 649	775 000
Sous-total Emprunts portants intérêts	7 304 023	2 603 074	- 3 024 577	- 230 710	34 127	6 685 937
Juste valeur des emprunts convertibles	- 78 535	0	0	0	118 263	39 728
Intérêts courus	27 702	18 759	- 19 199	- 1 746	0	25 516
Étalement des frais sur emprunts	- 24 450	20 150	- 33 292	2 011	- 34 191 ⁽¹⁾	- 69 772
Banques créditrices	47 110	0	0	0	68 702	115 812
Total Emprunts (LT/CT)	7 275 850	2 641 983	- 3 077 068	- 230 445	186 901	6 797 221
dont Long Terme	6 430 480					5 845 779
dont Court Terme	845 370					951 442
Valorisation des instruments financiers	701 600			- 7 122	32 869	727 347
dont Actif	- 13 486					- 17 339
dont Passif	715 086					744 686
TOTAL DETTE BANCAIRE	7 977 450	2 641 983	- 3 077 068	- 237 567	219 770	7 524 568

⁽¹⁾ Correspond au reclassement du solde de l'année 2011 des frais d'émission d'emprunts des Bureaux Italie.

L'encours des lignes de crédits disponible au 31 décembre 2012 s'élève à 683 M€. Ce montant n'intègre pas la part non utilisée des crédits affectés à des projets en développement.

Les intérêts qui seraient versés jusqu'à l'échéance de l'intégralité de la dette, estimés sur la base de l'encours existant au 31 décembre 2012 et du taux moyen de la dette s'élèvent à 989 M€.

La ligne « Encaissements liés aux nouveaux emprunts » du tableau de flux de trésorerie (2 568,1 M€) correspond :

- à la colonne « Augmentation des emprunts portants intérêts » (+ 2 603 M€)

- minorée des nouveaux frais d'émission d'emprunt (- 33,3 M€)
- corrigé des acquisitions d'immobilisation en crédit-bail (- 3,2 M€)
- et corrigé de l'augmentation des dépôts de garantie non présentée dans l'état des dettes (+ 1,6 M€).

La ligne « Remboursement d'emprunts » du tableau de flux de trésorerie (- 3 031 M€) correspond à la colonne diminution des emprunts portants intérêts (- 3 024 M€) corrigée du remboursement des dépôts de garantie non présenté dans l'état des dettes (- 7 M€).

3.2.4.12.1. Emprunts bancaires

Caractéristiques des emprunts contractés par Foncière des Régions (de nominal supérieur à 100 M€).

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 de Foncière des Régions consolidé s'élève à 4,19% au 31 décembre 2012.

(En milliers d'euros)	Encours dette (> ou < 100 M€)	Dette adossée	Total Valeur d'expertise « Bloc » totale		Date de mise en place	Nominal initial	Date d'échéance
			31/12/2012	Encours dette 31/12/2012			
Bureaux France	> 100 M€	Crédit adossé à CB21		270 000	10/10/2010	270 000	10/10/2017
	> 100 M€	FT – Premium 1		270 693	09/05/2012	275 000	13/10/2019
	> 100 M€	Crédit adossé à Carré Suffren		140 000	11/07/2011	140 000	11/07/2018
	> 100 M€	FT – Premium 2		144 094	28/06/2012	145 000	13/07/2017
	> 100 M€	Foch – QCA		103 379	28/05/2010	107 500	26/05/2017
	> 100 M€	Total Bureaux France	1 826 790	928 166			
	< 100 M€		251 937	71 224			
Bureaux Italie	> 100 M€	Titrisation Imser		529 542	19/06/2006	1 039 726	20/09/2021
	> 100 M€	REFI		287 318	18/04/2012	308 000	17/04/2015
	> 100 M€	Ex-Milano Zerosei		162 596	19/12/2006	340 000	19/12/2015
	> 100 M€	TORRI		142 886	27/07/2011	156 000	27/07/2016
		GOLD2		150 000	05/06/2012	150 000	05/06/2017
	> 100 M€	Total Bureaux Italie	3 126 003	1 272 342			
	< 100 M€		1 025 823	545 445			
Murs d'exploitation	> 100 M€	Refinancement crédit-bail Accor/Jardiland		556 229	03/07/2007	1 175 000	30/06/2014
	> 100 M€	Crédit adossé aux actifs Korian/Quick		327 567	27/09/2007	500 000	27/09/2014
	> 100 M€	Financement B&B France (Angel)		225 362	12/11/2012	225 362	12/11/2017
	> 100 M€	Obligation sécurisée		255 000	14/11/2012	255 000	16/11/2019
	> 100 M€	Financement Ulysse II		104 352	29/06/2012	163 300	29/06/2017
	> 100 M€	Total Murs d'exploitation	2 715 382	1 468 509			
	< 100 M€		299 665	91 147			
Logistique		Dette « Georges »		173 755	31/07/2007	266 000	31/07/2014
	> 100 M€	Total Logistique	284 220	173 755			
Parkings	< 100 M€	Total Parkings	223 165	85 838			
Total GAGE			9 752 986	4 636 427			
Bureaux France		ORNANE		550 000	01/05/2011	550 000	01/01/2017
		Obligation		500 000	16/10/2012	500 000	16/01/2018
		Corporate		0	19/06/2012	150 000	19/06/2017
	> 100 M€			1 050 000			
	< 100 M€			517 499			
		Total Bureaux France	2 049 165	1 567 499			
Bureaux Italie		Bond 3,875%		225 000	23/04/2010	225 000	23/04/2015
	> 100 M€			225 000			
	< 100 M€			255 613			
		Total Bureaux Italie	120 678	480 613			
Murs d'exploitation		Total Murs d'exploitation	283 531	0			
Logistique		Total Logistique	644 850	0			
Parkings		Total Parkings	4 070	0			
Total LIBRE			3 102 294	2 048 112			
		Autres dettes		1 398			
TOTAL GÉNÉRAL			12 855 281	6 685 937			

Ventilation des emprunts à leur valeur nominale selon la durée restant à courir et par type de taux

(En milliers d'euros)	Encours au 31/12/2012	Échéance à moins d'1 an	Encours au 31/12/2013	Échéance de 2 à 5 ans	Encours au 31/12/2017	Échéance à plus de 5 ans
Dettes financières à taux fixe	2 130 299	234 679	1 895 620	816 389	1 079 231	1 079 231
Bureaux France – Emprunts bancaires	199 000	3 950	195 050	15 032	180 018	180 018
Bureaux France – ORNANE	550 000	0	550 000	550 000	0	0
Bureaux Italie – Emprunts bancaires	15 792	6 479	9 313	6 789	2 524	2 524
Bureaux Italie – Obligations convertibles	225 000	0	225 000	225 000	0	0
Murs d'exploitation	23 061	3 668	19 393	19 393	0	0
Parkings	257	82	175	175	0	0
Total emprunts et obligations convertibles	1 013 110	14 179	998 931	816 389	182 542	182 542
Bureaux France – Obligations	500 000	0	500 000	0	500 000	500 000
Bureaux France – Billets de trésorerie	220 500	220 500	0	0	0	0
Bureaux Italie – Emprunts titrisés	141 689	0	141 689	0	141 689	141 689
Murs d'exploitation – Obligations	255 000	0	255 000	0	255 000	255 000
Total dettes représentées par des titres	1 117 189	220 500	896 689	0	896 689	896 689
Dettes financières à taux variable	4 555 638	582 566	3 973 072	3 488 183	484 889	484 889
Bureaux France – Emprunts bancaires	1 074 389	17 934	1 056 455	857 915	198 540	198 540
Bureaux Italie – Emprunts bancaires	1 528 066	500 739	1 027 327	1 026 559	768	768
Murs d'exploitation	1 282 995	5 113	1 277 882	1 218 992	58 890	58 890
Logistique	173 755	0	173 755	173 755	0	0
Parkings	85 580	2 134	83 446	20 031	63 415	63 415
Total emprunts et obligations convertibles	4 144 785	525 920	3 618 865	3 297 252	321 613	321 613
Bureaux France – Billets de trésorerie	23 000	23 000	0	0	0	0
Bureaux Italie – Emprunts titrisés	387 853	33 646	354 207	190 931	163 276	163 276
Dettes représentées par des titres	410 853	56 646	354 207	190 931	163 276	163 276
TOTAL	6 685 937	817 245	5 868 692	4 304 572	1 564 120	1 564 120

3.2.4.12.2. Émission d'emprunts obligataires

En mai 2011, Foncière des Régions a procédé à l'émission d'obligations lui permettant de diversifier ses sources de financement et d'allonger la maturité de sa dette. Les caractéristiques de cet emprunt obligataire sont les suivantes :

Type de l'emprunt obligataire	ORNANE
Date d'émission	24/05/2011
Montant de l'émission (en millions d'euros)	550
Prix d'émission/conversion	86
Taux de conversion	1,04
Nombre de titres émis	6 405 777
Taux nominal	3,34%
Date d'échéance	17/01/2017

Les intérêts sont payables semestriellement les 1^{er} janvier et 1^{er} juillet et ont été payés pour la première fois le 1^{er} janvier 2012. La juste valeur de l'ORNANE au 31 décembre 2012, établie sur la base du cours coté (moyenne de décembre : 92,06 €), s'élève à 589,7 M€. L'impact de la juste valeur de l'ORNANE au bilan est de 39,7 M€ et au compte de résultat de - 118,3 M€ sur la période.

Les porteurs d'obligations auront la faculté d'obtenir, au choix de la société, la conversion de leurs obligations soit en numéraire et en actions existantes ou à créer, soit uniquement en actions sur la base des cours de bourse sur une période déterminée.

- le 9 octobre 2012, Foncière des Régions a émis un emprunt obligataire de 500 M€ à échéance en janvier 2018 (coupon 3,875%). À noter que pour ce financement, un changement de contrôle serait susceptible de constituer un cas d'exigibilité anticipé dans le cas où il s'accompagnerait de la baisse de la notation Standard & Poor's en catégorie « Non investment grade » non rehaussé à la catégorie « Investment Grade » dans les 120 jours du changement de contrôle.
- le 16 novembre 2012, Foncière des Murs a émis un emprunt obligataire hypothécaire de 255 M€, adossé à des actifs hôteliers loués à Accor, auprès d'investisseurs institutionnels. Cet emprunt obligataire a une maturité de 7 ans, et offre un coupon fixe de 3,682%.

3.2.4.12.3. Instruments dérivés

Les instruments financiers dérivés sont essentiellement composés d'instruments de couverture de taux mis en place dans le cadre de la politique de couverture des taux d'intérêt du groupe.

Juste valeur des instruments financiers de trésorerie net

(En milliers d'euros)	31/12/2011 Net	31/12/2012 Net
Bureaux France	- 204 324	- 243 076
Bureaux Italie	- 201 171	- 204 010
Murs	- 197 803	- 195 452
Logistique	- 81 418	- 68 154
Parkings	- 16 884	- 16 655
TOTAL	- 701 600	- 727 347

L'impact total des ajustements de valeur des instruments dérivés, dettes et créances au compte de résultat est de - 284,8 M€. Il se compose des variations de valeur des IFT (- 167,6 M€), d'étalement des primes (1,3 M€), des variations de valeur des OPCV (- 0,2 M€) et de la variation de valeur de l'ORNANE (- 118,3 M€).

La ligne « Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur » du Tableau des Flux de trésorerie de 320,2 M€ permettant de calculer la capacité d'autofinancement, intègre principalement l'impact résultat des variations de valeurs des IFT (167,6M€), la variation de valeur de l'ORNANE (118,3M€) et la variation de valeur des Immeubles de Placement (33,1 M€) (cf. note 3.2.5.2).

Répartition par échéance des notionnels des instruments de couverture

(En milliers d'euros)	À moins de 1 an	De 1 à 5 ans	À plus de 5 ans	Au 31/12/2012
COUVERTURE FERME				
Swap payeur fixe	- 20 865	3 095 655	1 683 276	4 758 066
Swap receveur fixe	0	350 000	730 000	1 080 000
Swap d'inflation	- 262	- 1 191	26 363	24 910
COUVERTURE OPTIONNELLE				
Achat swaption payeur fixe	0	- 35 000	35 000	0
Vente swaption emprunteur fixe	0	- 35 000	35 000	0
Achat de cap	104 750	847 250	299 615	1 251 615
Vente de cap	0	200 000	0	200 000
Achat de floor	125 000	60 000	0	185 000
Vente de floor	- 10 000	347 500	48 115	385 615
TOTAL	198 623	4 829 214	2 857 369	7 885 206

Encours au 31 décembre 2012

(En milliers d'euros)	Taux fixe	Taux variable
Emprunts et dettes financières brutes (y compris banques créditrices)	2 130 299	4 671 450
Trésorerie		- 100 819
PASSIFS FINANCIERS NETS AVANT COUVERTURE	2 130 299	4 570 631
Swaps		- 3 678 065
Caps		- 1 051 615
TOTAL COUVERTURE		- 4 729 680

Les nominaux des instruments de couverture représentent l'ensemble des instruments de couverture de la société, que ceux-ci soient qualifiés à la comptabilité de couverture ou pas.

3.2.4.12.4. Covenants bancaires

À l'exclusion des dettes levées sans recours sur les foncières du groupe, les dettes de Foncière des Régions et de ses filiales sont généralement assorties de covenants bancaires (ICR et LTV) portant sur les états financiers consolidés de chaque emprunteur. En cas de non-respect de ces covenants, les dettes seraient susceptibles d'être exigibles de manière anticipée. Les covenants sont établis en part du groupe au niveau de Foncière des Régions et en consolidé pour les covenants s'appliquant aux filiales de Foncière des Régions.

Les covenants de LTV consolidée les plus restrictifs s'élèvent à fin 2012 à 60% sur Foncière des Régions et Foncière des Murs. Une part seulement des financements de Beni Stabili (40%) est assortie d'un covenant de LTV consolidée (périmètre Beni Stabili), dont le niveau le plus restrictif est fixé à 60%.

Le seuil des covenants d'ICR consolidé est distinct d'une foncière à l'autre, en fonction notamment de la typologie des actifs, et peut être distinct d'une dette à l'autre sur une même foncière, en fonction de l'antériorité des dettes. Une part seulement des financements de Beni Stabili (33%) est assortie d'un covenant d'ICR consolidé. Les covenants les plus restrictifs applicables aux foncières sont les suivants :

- pour Foncière des Régions : 200% ;

- pour Foncière des Murs : 200% ;
- pour Beni Stabili : 140%.

Ces covenants de LTV et d'ICR sont largement respectés à fin 2012.

Aux covenants de LTV et d'ICR consolidés part du groupe de Foncière des Régions sont venus s'ajouter de nouveaux covenants dans le cadre des crédits corporate souscrits par Foncière des Régions. Ils sont de deux sortes :

- principalement un covenant de *Dettes sécurisées sur patrimoine (périmètre détenu à 100%)*, dont le plafond est fixé à 30% et qui mesure, le rapport de la dette hypothécaire (ou de la dette assortie de sûretés quelle qu'en soit la nature) sur la valeur du patrimoine. Ce ratio ressort à 18% au 31 décembre 2012
- plus marginalement, un covenant d'*Endettement libre sur patrimoine libre* (pour le même sous-périmètre), dont le plafond est fixé à 50% ou un covenant de *LTV Immobilier* (plafonné à 65%) qui mesure le rapport entre la dette du sous-périmètre de Foncière des Régions et de ses filiales à 100% et la valeur du patrimoine. Ce covenant est également respecté à fin 2012.

Aucun crédit n'est assorti d'une clause d'exigibilité sur le niveau de rating de Foncière des Régions.

LTV Conso	Périmètre	Seuil covenant	Ratio
Crédit corporate	Foncière des Régions	< 60%*	respecté
Refinancement crédit-bail Accor/Jardiland	Foncière des Murs	≤ 65%	respecté
Crédit adossé aux actifs Korian/Quick	Foncière des Murs	≤ 65%	respecté
Covered Bond Accor (Verdi)	Foncière des Murs	≤ 65%	respecté
Financement Ulysse II	Foncière des Murs	< 60%	respecté
Dettes « Georges »	Foncière Europe Logistique	≤ 65%	respecté

* Avec faculté de dépassement sur un semestre dans la limite de 65%.

ICR Conso	Périmètre	Seuil covenant	Ratio
Crédit corporate	Foncière des Régions	> 200%	respecté
Refinancement crédit-bail Accor/Jardiland	Foncière des Murs	≥ 165%	respecté
Crédit adossé aux actifs Korian/Quick	Foncière des Murs	≥ 165%	respecté
Covered Bond Accor (Verdi)	Foncière des Murs	≥ 200%	respecté
Financement Ulysse II	Foncière des Murs	> 200%	respecté
Dettes "Georges"	Foncière Europe Logistique	≥ 125%	respecté

Les niveaux de ratios des filiales cotées sont disponibles dans leurs rapports financiers respectifs.

Ces covenants, de nature comptable et consolidée, sont par ailleurs et le plus souvent assortis de covenants spécifiques aux périmètres financés (une partie de la dette du groupe étant adossée, notamment chez Foncière des Murs, à des portefeuilles).

Ces covenants « Périmètres » ou plus marginalement ratios de périmètre de couverture des intérêts présentent, des seuils usuellement moins contraignants pour les sociétés du groupe que les seuils des covenants consolidés. Ils ont pour vocation essentielle d'encadrer l'utilisation des lignes de financement en la corrélant à la valeur des sous-jacents donnés en garantie.

3.2.4.13. Provisions pour risques et charges

(En milliers d'euros)	31/12/2011	Dotations	Transferts	Reprises de provisions		31/12/2012
				utilisées	non utilisées	
Autres provisions pour litiges	2 357	3 487	66	0	- 397	5 513 ⁽³⁾
Provisions pour garantie	1 243	567	0	- 388	0	1 422
Provisions pour impôts	2 875	76	0	- 2 150 ⁽¹⁾	0	801
Provisions pour Développement durable	0	0	0	0	0	0
Provisions pour risques sur immeubles	0	0	0	0	0	0
Autres provisions	11 620	1 588	309	- 210 ⁽²⁾	- 1 495	11 812
Sous-total provisions – passifs courants	18 095	5 718	375	- 2 748	- 1 892	19 548
Provision retraites	2 513	142	128	0	- 82	2 701
Provision pensions et médailles	481	19	0	0	- 124	376
Sous-total provisions – passifs non courants	2 994	161	128	0	- 206	3 077
TOTAL DES PROVISIONS	21 089	5 879	503	- 2 748	- 2 098	22 625

⁽¹⁾ Reprise de provision relative aux plus-values latentes liées aux cessions des parkings.

⁽²⁾ Correspond principalement à la reprise de provision relative au droit du concédant.

⁽³⁾ Inclus la provision risque fiscal de Technical (cf. note 3.2.2.9.3).

Les autres provisions comprennent principalement :

• provisions pour renouvellement et travaux (Parkings) :	6,3 M€
• provisions pour taxes foncières (Parkings) :	2,2 M€
• provisions relatives au droit du concédant (Parkings) :	0,5 M€
• autres provisions pour charges sur les Bureaux Italie :	2,4 M€.

La provision pour indemnité de départ en retraite s'élève à 2,7 M€ au 31 décembre 2012. Les principales hypothèses actuarielles pour l'estimation des engagements de Foncière des Régions sont les suivantes :

- taux d'augmentation de salaires, cadres 4%, non-cadres 3%
- taux d'actualisation 2,5%, TEC 10 N-1 + 50 bps.

3.2.4.14. Comptabilisation des actifs et passifs financiers

Catégories selon IAS 39	Poste concerné dans l'état de situation financière	Net (en milliers d'euros)	Montant figurant dans l'État de Situation Financière évalué			Juste Valeur (en milliers d'euros)
			Au Coût amorti	À la juste Valeur par le biais des capitaux propres	À la juste valeur par le biais du compte de Résultat	
Actifs en juste valeur par Résultat	Actifs financiers non courants	19 046			19 046	19 046
Actifs au coût amorti	Actifs financiers non courants	34 916	34 916			34 916
Actifs financiers disponibles à la vente	Actifs financiers non courants	102 666		102 666		102 666
Prêts & Créances	Actifs financiers non courants	17 325	17 325			17 325
	Total Actifs financiers non courants	173 953				173 953
Prêts & Créances	Créances clients ⁽¹⁾	103 367	103 367			103 367
Actifs en juste valeur par Résultat	Dérivés à la juste valeur par Résultat	17 339			17 339	17 339
Actifs en juste valeur par Résultat	Équivalents de trésorerie	21 060			21 060	21 060
TOTAL ACTIFS FINANCIERS		315 719	155 608	102 666	57 445	315 719
Passifs à la juste valeur par Résultat	ORNANE	589 728			589 728	589 728
Dettes au coût amorti	Dettes financières (Hors ORNANE)	6 096 209	6 096 209			6 145 782 ⁽²⁾
	Total Emprunts & obligations convertibles	6 685 937				6 735 510
Passifs à la juste valeur par Résultat	Dérivés à la juste valeur par Résultat	744 686		221 718	522 968	744 686
Dettes au coût amorti	Dépôts de Garantie	2 833	2 833			2 833
Dettes au coût amorti	Dettes fournisseurs	93 255	93 255			93 255
TOTAL PASSIFS FINANCIERS		7 526 711	6 192 297	221 718	1 112 696	7 576 284

⁽¹⁾ Hors franchise.

⁽²⁾ L'écart entre valeur nette comptable et juste valeur des dettes à taux fixe est de 49 573 K€.

3.2.4.14.1. Ventilation des actifs et passifs financiers à la juste valeur

Le tableau ci-après présente les instruments financiers à la juste valeur répartis par niveau :

- niveau 1 : instruments financiers cotés sur un marché actif
- niveau 2 : instruments financiers dont la juste valeur est évaluée par des comparaisons avec des transactions de

• niveau 3 : instruments financiers dont la juste valeur est déterminée intégralement ou en partie à l'aide d'une méthode d'évaluation basée sur une estimation non fondée sur des prix de transactions de marché sur des instruments similaires.

(En milliers d'euros)	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total
Dérivés à la juste valeur par résultat		17 339		17 339
Actifs financiers disponibles à la vente	102 666			102 666
Titres monétaires disponibles à la vente		21 060		21 060
Total Actifs financiers	102 666	38 399	0	141 065
ORNANE	589 728			589 728
Dérivés à la juste valeur par résultat		744 686		744 686
Total Passifs financiers	589 728	744 686	0	1 334 414

3.2.5. NOTES SUR L'ÉTAT DU RÉSULTAT NET

3.2.5.1. Résultat opérationnel

3.2.5.1.1. Revenus locatifs

(En milliers d'euros)	31/12/2012	31/12/2011	Variation	Variation (en %)
Bureaux France	271 828	278 072	- 6 244	- 2,2%
Bureaux Italie	228 526	220 060	8 466	3,8%
Total Loyers Bureaux	500 354	498 132	2 222	0,4%
Murs d'exploitation	184 755	203 624	- 18 869	- 9,3%
Logistique	76 952	85 142	- 8 190	- 9,6%
TOTAL LOYERS	762 061	786 898	- 24 837	- 3,2%

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.

La part du chiffre d'affaires avec trois locataires représente chacun plus de 10% du chiffre d'affaires total. Il s'agit de :

- France Télécom sur le secteur des Bureaux France, (122,8 M€)
- Telecom Italia sur le secteur des Bureaux Italie, (120,5 M€)
- Accor sur le secteur des Murs d'exploitation (88,3 M€).

Les loyers s'élèvent à 762,1 M€ au 31 décembre 2012, contre 786,9 M€ au 31 décembre 2011, soit une baisse de 3,2%.

Par type d'actifs, cette variation s'analyse comme suit :

- une diminution des loyers des Bureaux France (- 2,2%) qui s'explique notamment par la cession d'actifs (- 17,2 M€), les effets de variations de périmètre (- 4,0 M€), par la libération d'actifs en vue de leur réhabilitation (- 1,7 M€), compensée partiellement par les acquisitions et les livraisons de développements (8,1 M€) et diverses indexations et relocations (8,8 M€)
- une baisse des loyers Murs d'exploitation (- 9,3%) qui s'explique notamment par l'impact des cessions (- 25,9 M€), légèrement compensée par les acquisitions B&B (5,5 M€) et l'évolution des loyers à périmètre constant (1,6 M€)
- une hausse des loyers Bureaux Italie (+3,8%) qui s'explique par des acquisitions et livraisons d'actifs (+5 M€), à l'asset management et à l'indexation (+7,7 M€) et aux cessions (- 4,3 M€)
- une baisse des loyers de l'activité logistique (- 9,6%) liée principalement aux cessions d'actifs (- 8,2 M€).

3.2.5.1.2. Charges immobilières

(En milliers d'euros)	31/12/2012	31/12/2011	Variation (en %)
Loyers	762 061	786 898	- 3,2%
Charges locatives non récupérées	- 33 495	- 21 823	53,5%
Charges sur Immeubles	- 10 845	- 8 511	27,4%
Charges nettes des créances irrécouvrables	- 4 909	- 5 104	- 3,8%
Loyers nets	712 812	751 460	- 5,1%
TAUX CHARGES IMMOBILIÈRES	- 6,5%	- 4,5%	

- Charges locatives non récupérées : Ces charges figurent nettes des refacturations aux locataires et correspondent essentiellement aux charges sur locaux vacants. L'augmentation du poste en 2012 est principalement due à l'augmentation des taxes en Italie (10,0 M€).
- Charges sur immeubles : Elles se composent des charges locatives qui incombent au propriétaire, des charges liées aux travaux, ainsi que des frais liés à la gestion immobilière.
- Charges nettes des créances irrécouvrables : Elles se composent des pertes sur créances irrécouvrables et des provisions nettes sur créances douteuses.

3.2.5.1.3. Coûts de fonctionnement nets

Ils se composent des frais de siège et des frais de fonctionnement, nets des revenus des activités de gestion et d'administration.

(En milliers d'euros)	31/12/2012	31/12/2011	Variation (en %)
Revenus de gestion et d'administration	23 797	27 502	- 13,5%
Frais liés à l'activité	- 4 599	- 4 401	4,5%
Frais de structure	- 68 423	- 76 326	- 10,4%
Frais de développement	- 264	- 1 198	- 78,0%
TOTAL COÛTS DE FONCTIONNEMENTS NETS	- 49 489	- 54 423	- 10,0%

Les frais liés à l'activité sont principalement constitués de frais d'expertise pour 2,0 M€, de frais et honoraires d'asset management pour 0,9 M€ et de frais de développement durable pour 0,9 M€.

Les frais de structure intègrent la masse salariale pour 36,3 M€ au 31 décembre 2012 contre 41,1 M€ au 31 décembre 2011 (cf. 3.2.6.1.1).

3.2.5.1.4. Résultat des autres activités

Le résultat des autres activités intègre :

- le résultat (hors amortissement et résultat financier) du secteur Parkings pour 14,3 M€ au 31 décembre 2012 contre 16,0 M€ en 2011. Des charges de personnel sont incluses pour 9,5 M€ (cf. 3.2.6.1.1)
- le résultat de l'activité crédit-bail pour 2,0 M€ au 31 décembre 2012, contre 2,5 M€ au 31 décembre 2011
- le résultat de l'activité promotion immobilière pour 1,3 M€, dont le résultat est reconnu selon l'état de l'avancement des travaux.

3.2.5.2. Variation de Juste Valeur des Immeubles

(En milliers d'euros)	31/12/2012	31/12/2011
Bureaux France	33 115	110 119
Bureaux Italie	- 82 076	- 75 512
Murs d'exploitation	47 426	83 028
Logistique	- 31 610	- 15 203
TOTAL VARIATION DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES	- 33 145	102 432

3.2.5.3. Coût de l'endettement net

(En milliers d'euros)	31/12/2012	31/12/2011	Variation (en milliers d'euros)	Variation (en %)
Produits d'intérêts sur opérations de Trésorerie	9 842	16 825	- 6 983	N/A
Charges d'intérêts sur opérations de financements	- 196 795	- 218 446	21 651	- 9,9%
Charges nettes sur swap	- 105 439	- 110 480	5 041	- 4,6%
COÛT NET DE L'ENDETTEMENT	- 292 392	- 312 101	19 709	- 6,3%

Le coût de l'endettement net a diminué suite à la baisse des taux de financement et au remboursement de la dette. En 2011, les frais financiers incluaient un produit financier exceptionnel de 3,5 M€ lié au rachat de la dette Technical. Retraité de cet événement exceptionnel, la variation de l'année est de 23,2 M€.

Le coût de l'endettement financier tel que présenté dans le Tableau des Flux de Trésorerie correspond à l'impact au compte de résultat des coûts de l'endettement hors effet de l'étalement des primes sur instruments dérivés sans impact sur la trésorerie.

3.2.5.4. Résultat financier

(En milliers d'euros)	31/12/2012	31/12/2011	Variation (en milliers d'euros)	Variation (en %)
Coût de l'endettement financier net	- 292 392	- 312 101	19 709	- 6,3%
Variations positives de juste valeur des instruments financiers	3 546	78 743	- 75 197	N/A
Variations négatives de juste valeur des instruments financiers	- 288 368	- 196 550	- 91 818	N/A
Variation de juste valeur des instruments financiers	- 284 822	- 117 807	- 167 015	141,8%
Produits financiers d'actualisation	663	375	288	N/A
Charges financières d'actualisation	- 4 111	- 3 183	- 928	N/A
Actualisation	- 3 448	- 2 808	- 640	N/A
Effets actualisations et variations de juste valeur	- 288 270	- 120 615	- 167 655	139,0%
Charges nettes des provisions financières et autres	- 26 129	- 29 314	3 185	- 10,9%
TOTAL DU RÉSULTAT FINANCIER	- 606 791	- 462 030	- 144 761	31,3%

3.2.5.5. Impôts

3.2.5.5.1. Exit tax

La dette d'exit tax au 31 décembre 2012 s'élève 58,6 M€ (uniquement sur Beni Stabili). Cette dette génère des intérêts courus capitalisés au taux de 2% au cours du 1^{er} semestre 2012 et au taux de 1,75% au cours du second semestre 2012.

3.2.5.5.2. Impôts et taux retenus par zone géographique

(En milliers d'euros)	Impôts exigibles	Impôts différés	Total	Taux d'impôt
France	- 1 794	- 906	- 2 700	33,33%
Italie	- 2 374	25 164	22 790	31,40%
Belgique	- 10	- 2 504	- 2 514	33,99%
Luxembourg	- 181	0	- 181	30,00%
Portugal	- 114	260	146	25,00%
Allemagne	- 57	- 1 793	- 1 850	15,83%
TOTAL	- 4 530	20 221	15 691	

(-) Correspond à une charge d'impôt ; (+) correspond à un produit d'impôt.

3.2.5.5.3. Impact résultat des impôts différés

(En milliers d'euros)	31/12/2012	31/12/2011	Variation
Bureaux France	- 22	19 397	- 19 419
Bureaux Italie	25 164	31 438	- 6 274
Murs d'exploitation	- 3 989	- 8 219	4 230
Logistique	- 401	- 23 353	22 952
Parkings	- 531	7 451	- 7 982
TOTAL	20 221	26 714	- 6 493

Soit un produit net d'impôt différé de l'exercice de 20,2 M€.

3.2.5.5.4. Preuve d'impôt

Les structures de gestion immobilière ayant opté lors des années précédentes pour le régime fiscal des SIIC ne génèrent pas d'IS sauf pour celles qui présentent parallèlement une activité taxable.

		31/12/2012
RÉSULTAT NET AVANT IMPÔT		43 196
Impôt théorique à 33,1/3 %	(a)	14 399
Effet des différentiels de taux entre la France et l'étranger		- 22
Effet des différentiels de taux entre le taux de droit commun et le taux réduit		- 692
Effet des crédits d'impôts et impositions forfaitaires		- 246
Effet des différences permanentes		8 492
Sociétés mises en équivalence		- 16 349
Variations des écarts d'acquisition		276
Effet régime SIIC		- 32 208
Imputation sur les déficits fiscaux sans IDA		- 3 168
Déficits fiscaux de l'exercice sans IDA		12 121
	(b)	- 31 796
	(a)+(b)	- 17 397
Taux effectif de l'exercice		- 40,27%
Produits d'intégration fiscale et ajustement au titre des exercices antérieurs		- 322
Variation du déficit fiscal antérieurement activé		659
Charges ou produits d'impôt différé afférents à des charges futures		1 369
	(c)	1 706
	(d)=(b)+(c)	- 30 090
CHARGES D'IMPÔTS EFFECTIFS CONSTATÉES	(a)+(d)	- 15 691
Taux effectif global d'impôt		- 36,33%

3.2.6. AUTRES ÉLÉMENTS D'INFORMATION

3.2.6.1. Rémunérations et avantages consentis au personnel

3.2.6.1.1. Frais de personnel

Au 31 décembre 2012, les charges de personnel s'élevaient à 45,8 M€ contre 48,2 M€ au 31 décembre 2011. Compte tenu de la présentation de l'État du Résultat Net au format EPRA, la charge de personnel de l'exercice est incluse dans le poste Frais de structure pour 36,3 M€ et dans le poste « Dépenses des autres activités » à hauteur de 9,5 M€ (secteur Parkings).

3.2.6.1.1.1. Effectifs

L'effectif présent au 31 décembre 2012 des sociétés consolidées en intégration globale hors secteur Parkings dont la charge de personnel est présentée en dépenses des autres activités, s'élève à 376 personnes, réparties entre la France (282 personnes) et l'Italie (94 personnes).

L'effectif moyen sur l'année 2012 est de 390,08 salariés.

L'effectif moyen du secteur Parkings est de 232,50 personnes sur l'année 2012.

3.2.6.1.2. Descriptif des paiements fondés en actions

	2005	2006	2007
Nombre d'options exercable	126 358	150 858	234 925
Montant	7 935 K€	13 567 K€	23 013 K€
Prix de l'exercice (en euros)	66,32	94,95	97,96 €
Prix réajusté (2007)	62,81	89,93	97,96
Prix réajusté (12/2009)	62,45	89,42	97,40
Prix réajusté (06/2010)	56,48	80,87	88,08
Prix réajusté (06/2011)	54,81	78,48	85,48
Prix réajusté (05/2012)	52,82	75,62	82,37
Nombre d'options exercées	30 100	0	0
Actions annulées	18 880	34 616	35 950
SOLDE DU NOMBRE D'OPTION EXERÇABLE CUMULÉ AU 31/12/2010	64 139	186 365	395 736
Actions exercées du 01/01 au 02/06/2011	5 638	0	0
Actions annulées ou réactivées du 01/01 au 02/06/2011	- 644	238	224
Solde du nombre d'option exercable cumulé au 02/06/2011 avant ajustement	55 123	177 111	386 258
SOLDE DU NOMBRE D'OPTION EXERÇABLE CUMULÉ 03/06/2011 APRÈS AJUSTEMENT	56 789	182 505	398 136
Actions exercées du 3/06 au 30/06/2011	0	0	0
Actions annulées du 03/06 au 30/06/2011	882	1 175	2 007
SOLDE DU NOMBRE D'OPTION EXERÇABLE CUMULÉ AU 30/06/2011	54 351	178 892	392 516
Actions exercées du 01/07 au 31/12/2011	356	0	0
Actions annulées du 01/07 au 31/12/2011	0	2 575	6 306
SOLDE DU NOMBRE D'OPTION EXERÇABLE CUMULÉ AU 31/12/2011	53 995	176 961	383 279
Actions exercées du 01/01 au 11/05/2012	16 635	0	0
Actions annulées du 01/01 au 11/05/2012	1 321	2 422	2 294
Solde du nombre d'option exercable cumulé au 11/05/2012 avant ajustement	36 039	155 561	360 585
SOLDE DU NOMBRE D'OPTION EXERÇABLE CUMULÉ AU 12/05/2012 APRÈS AJUSTEMENT	37 462	161 590	374 516
Actions exercées du 12/05 au 30/06/2012	523	0	0
Actions annulées du 12/05 au 30/06/2012	36 939	944	893
Solde du nombre d'option exercable cumulé au 30/06/2012 avant ajustement	0	159 702	335 239
SOLDE DU NOMBRE D'OPTION EXERÇABLE CUMULÉ AU 30/06/2012 APRÈS AJUSTEMENT	0	157 028	332 565
Actions annulées du 01/07 au 31/12/2012		2 674	6 103
SOLDE DU NOMBRE D'OPTION EXERÇABLE CUMULÉ AU 31/12/2012	0	154 354	326 462
Période d'exercice		À compter du 06/07/2008 jusqu'au 06/07/2013	À compter du 12/10/2009 jusqu'au 12/10/2014

3.2.6.1.2.1 Hypothèses d'évaluation de la juste valeur des options

La valorisation des plans d'options a été faite par le Cabinet Altia en utilisant les six hypothèses générales communes à tous les modèles de valorisation d'options. Les hypothèses retenues pour le calcul de la juste valeur effectué selon le modèle binomial sont les suivantes :

- le prix d'exercice : il est fixé par le règlement du plan à la moyenne des vingt derniers cours de bourse, assorti d'un rabais de 5 %
- le cours de l'action à la date d'attribution : il s'agit du cours d'ouverture de l'action Foncière des Régions à la date d'attribution
- la durée de vie de l'option : la durée de vie de l'option n'est pas la durée de vie contractuelle de l'option, mais la durée de vie estimée c'est-à-dire la période entre la date d'attribution

et l'exercice de l'option, en prenant en compte les comportements liés à l'exercice anticipé. Elle a été estimée à 3 ans pour les cadres supérieurs et la Direction Générale du groupe, et 4 ans pour les autres salariés

- la volatilité attendue du cours de l'action : l'hypothèse de volatilité a été construite sur la base d'une série de mesures historiques de la volatilité mesurée sur une base journalière des cours de fermeture de l'action Foncière des Régions sur des périodes de 1 an, 3 ans et 4 ans
- le taux de dividendes versés : le taux de dividendes versés a été calculé sur une estimation du cours de l'action et du rendement depuis que la société a opté pour le régime fiscal des SIIC
- le taux d'intérêt sans risque pour la durée de vie de l'option : il a été retenu le taux d'une obligation d'état à zéro coupon avec une durée de vie correspondant à la durée de vie estimée de l'option.

En 2012, des actions gratuites ont été attribuées par Foncière des Régions. Les hypothèses d'évaluation de la juste valeur des actions gratuites sont les suivantes :

	France	Italie/Allemagne	France	Italie/Allemagne
Date d'attribution	22/02/2012	22/02/2012	20/22/2012	21/11/2012
Nombre d'actions attribuées	17 907	6 700	32 015	6 700
Cours de l'action à la date d'attribution	54,40 €	54,40 €	59,57 €	59,68 €
Période d'exercice des droits	3 ans	4 ans	3 ans	4 ans
Valeur actuarielle de l'action nette de la non-perception des dividendes pendant la période d'acquisition	41,94 €	37,96 €	47,00 €	42,97 €
Valeur actuarielle de l'action nette de la non-perception des dividendes pendant la période d'acquisition et du turnover	35,96 €	30,92 €	40,30 €	35,00 €

La rémunération de l'exercice 2012 sur la base d'actions concerne exclusivement la charge d'attribution d'actions gratuites. Il n'y a pas eu sur l'exercice de charges qui découlent des seules transactions comptabilisées comme des transactions dont le paiement est fondé sur des actions et qui sont réglées en instruments de capitaux propres.

La charge sur actions gratuites comptabilisée au 31 décembre 2012 est de 2 058 K€. Elle est présentée au compte de résultat EPRA sur la ligne « actualisation des dettes et créances ».

L'évaluation de la charge de la période tient compte de la période d'acquisition et de la période d'incessibilité.

3.2.6.2. Résultat par action et résultat dilué par action

Le résultat par action est calculé en divisant le résultat net attribuable aux actionnaires par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de la période.

Le résultat par action dilué tient compte de la dilution induite par la prise en compte des stock-options et actions gratuites non encore émis mais déjà attribués.

RÉSULTAT NET PART DU GROUPE (en milliers d'euros)	- 26 516
Nombre d'action moyen non dilué	57 896 692
Impact total dilution	211 103
Stock-options	0
Nombre d'actions gratuites	211 103
Bons souscription d'actions	0
Nombre d'action moyen dilué	58 107 795
Résultat net par action non dilué (en euros)	- 0,46
Impact dilution – Actions gratuites (en euros)	0,00
RÉSULTAT NET PAR ACTION DILUÉ (en euros)	- 0,46

Conformément à la norme IAS 33 « Résultat par action », l'impact de la dilution n'est pas présenté lorsque ce dernier est relatif.

3.2.6.3. Engagements hors bilan

3.2.6.3.1. Engagements liés au financement

Confère note 3.2.4.12.1.

3.2.6.3.2. Autres engagements liés aux sociétés du périmètre de consolidation

Engagements relatifs aux travaux des immeubles en développement du périmètre Bureaux France

(En millions d'euros)	Montant des travaux signés ⁽¹⁾	Montant des travaux comptabilisés	Montant des travaux restant à engager
Le Patio, Villeurbanne	19,4	10,9	8,5
Eiffage Clichy	23,3	18,7	4,6
New Vélizy	141,7	17	124,7
Montpellier B&B	4,6	0,2	4,4
Montpellier Egis	13,6	0,4	13,2
Saint-Mandé	21,4	8,8	12,6
Euromed BH – Bureaux ^(*)	33,9	10,2	23,7
Euromed Pk – Parkings ^(*)	27,7	11,5	16,2
Euromed H – Hôtels ^(*)	42,1	2,8	39,3
TOTAL BUREAUX FRANCE	202,6	47,2	155,4

^(*) Actifs portés par des sociétés consolidées selon la méthode de la mise en équivalence.

⁽¹⁾ Le montant des travaux signés fait l'objet d'un suivi et d'une mise à jour régulière.

3.2.6.3.2.1. Engagements relatifs aux travaux des immeubles en développement du périmètre Bureaux Italie

(En millions d'euros)	Montant des travaux Budget	Montant des travaux comptabilisés	Montant des travaux restant à engager
Milan, Complesso Garibaldi – Torre C	26,8	20	6,8
Milan, San Nicolao	12	2	10,0
TOTAL BUREAUX ITALIE	38,8	22,0	16,8

3.2.6.3.2.2. Engagements relatifs aux travaux Accor

Foncière des Murs a signé avec Accor un avenant au contrat de partenariat du 31 mai 2006 portant sur la mise en place d'un nouveau programme de travaux de rénovation destinés à valoriser le parc hôtelier géré par Accor, pour un montant global de 39 M€, à compter du 1^{er} janvier 2010 et pour une période de cinq ans. Cet avenant prévoit également le financement par Foncière des Murs de projets d'extension pour un montant global de 10 M€ à compter du 1^{er} janvier 2011 et pour une période de 4 ans, pour une rentabilité prévisionnelle de 7,5%. Les hôtels concernés ainsi que les projets d'extension seront définis conjointement par Foncière des Murs et Accor.

Au 31 décembre 2012, le montant des travaux affectés à des actifs s'élève à 29,8 M€, dont 28,6 M€ réalisés à la date d'arrêt. L'engagement résiduel des travaux au 31 décembre 2012 s'élève à 19,2 M€.

3.2.6.3.2.3. 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'Economie 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).

En 2011, Foncière des Murs a cédé la construction de l'Ibis Berthier, mais reste propriétaire du terrain. Il est convenu avec l'acquéreur que Foncière des Murs poursuive cette opération jusqu'à son dénouement en 2013.

3.2.6.3.2.4. Engagement relatif à l'opération Accor, en partenariat avec Predica

Dans l'opération Iris, Foncière des Murs et Predica se sont engagés à financer 20,2 M€ de travaux (France et Allemagne). Au 31 décembre 2012, le montant des travaux réalisés est de 17,0 M€.

Il est également prévu un complément de prix sur certains actifs pour un montant de 9,6 M€.

3.2.6.3.2.5. Engagement relatif à l'opération Campanile en partenariat avec Crédit Agricole Assurances

Dans l'opération Campanile, Foncière des Murs et Crédit Agricole Assurances se sont engagés à financer 28 M€ de travaux. Au 31 décembre 2012, le montant des travaux réalisés est de 27,1 M€.

3.2.6.3.2.6. Engagement relatif à l'opération B&B France, en partenariat avec Crédit Agricole Assurances et Assurances du Crédit Mutuel

Dans l'opération B&B, Foncière des Murs, le groupe Crédit Agricole Assurances et les Assurances du Crédit Mutuel auront la faculté d'acquiescer 7 actifs grevés d'un engagement de conservation en 2014 et 2015 pour un prix global net vendeur de 23,5 M€.

3.2.6.3.2.7. Engagement relatif à l'opération Garonor

Foncière Europe Logistique a signé avec PRD (Percier Réalisation Développement), un Contrat de Promotion Immobilière le 14 décembre 2012 pour un montant total de 32 M€ pour la construction d'une plate-forme de 51 010 m² au profit de SAMADA. Cette société ayant signé en même temps un BEFA (Bail en État Futur d'Achèvement) d'une durée ferme de 12 ans. La date prévisionnelle de livraison est prévue en mai 2014.

Au 31 décembre 2012, aucun des travaux n'a été effectué, l'engagement restant s'élève à 32 M€.

3.2.6.4. Engagements reçus

Les accords de financement non utilisés au 31 décembre 2012 s'élèvent à 795 M€.

3.2.6.5. Transactions entre parties liées

Les informations mentionnées ci-après concernent les principales parties liées, à savoir les sociétés mises en équivalence.

Détail des transactions avec parties liées

Partenaires	Qualité du partenaire	Résultat d'exploitation	Résultat financier	Bilan	Commentaires
Cœur d'Orly	Sociétés MEE	- 44	286	9 130	Suivi des projets et investissements
Euromed	Sociétés MEE	595	143	13 892	Suivi des projets
Latécoère	Sociétés MEE	749	- 18	581	Honoraires Asset, Prêts
Foncière Développement Logements	Sociétés MEE	1 849		252	Frais de réseau

3.2.6.6. Rémunérations des dirigeants

(En milliers d'euros)	31/12/2012	31/12/2011
DIRIGEANTS		
Avantages à court terme (fixe/variable)	2 753 871	2 418 289
Avantages postérieurs à l'emploi		0
Avantages à long terme		0
Paiements fondés sur des actions (nombre d'actions de performance)	19 575	17 031
Avantages en nature	113 775	209 518
Indemnités de rupture de contrat de travail		0
TOTAL (HORS NOMBRE D'ACTIONS)	2 887 221	2 644 838
ADMINISTRATEURS		
Jetons de présence	431 004	411 000

En cas de départ non volontaire, une indemnité sera accordée aux dirigeants suivants :

- Christophe Kullman (Directeur Général) :

L'indemnité sera calculée sur la rémunération globale au jour du départ, à raison d'une année plus un mois par année de présence, plafonnée à 24 mois

- Olivier Estève (Directeur Général Délégué) :

L'indemnité sera égale à 12 mois de salaire (fixe + variable) augmentée d'un mois de salaire supplémentaire par année d'ancienneté, le tout dans la limite de 24 mois de salaire

- s'agissant d'Aldo Mazzoco, son contrat de travail Italien et son mandat social d'Administrateur Délégué de Beni Stabili prévoient le versement d'une indemnité de départ contraint, d'un montant équivalent à 30 mois de rémunération.

3.2.6.7. Honoraires des Commissaires aux comptes

		Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés			Autres prestations aux filiales intégrées globalement (attestation Développement Durable)				
		Société mère Foncière des Régions	Filiales consolidées	Filiales étrangères consolidées	Total	Société mère Foncière des Régions	Filiales consolidées	Filiales étrangères consolidées	Total
<i>(En milliers d'euros)</i>									
Conseil Audit et Synthèse (Membre Ernst & Young)	2012	357	311		667	65			65
	2011	348	312		661	45			45
	% en 2012	53%	47%		100%	100%			100%
Mazars	2012	390	667	557	1 614				
	2011	401	807	591	1 799				
	% en 2012	24%	41%	34%	100%				
TOTAL 2012		747	978	557	2 458	65	0	0	65
TOTAL 2011		749	1 119	591	2 659	45	0	0	45

3.2.6.8. Événements postérieurs à la clôture

- Beni Stabili a émis en janvier 2013 un emprunt obligataire convertible de 175 M€ au taux de 3,375 % et d'une durée de 5 ans.
- En fin d'année 2012, Foncière des Régions et Predica ont conclu un partenariat relatif au développement de l'actif New Vélizy. Au 1^{er} décembre 2012, l'actif net comptable réévalué de la société est de 52 280 K€ d'actifs et de 64 568 K€ de passifs.

Le 1^{er} février 2013, Predica a souscrit à l'augmentation de capital de la SCI Lenovilla.

À l'issue de l'augmentation de capital, Predica détient 49,9 % du capital de la société. Cette société, contrôlée conjointement, sera consolidée selon la méthode de la mise en équivalence à compter de 2013.

3.2.7. INFORMATIONS SECTORIELLES

Basée sur l'organisation interne du groupe et répondant aux exigences d'IFRS 8, les secteurs opérationnels des activités de Foncière des Régions sont les suivants :

- Bureaux France
- Bureaux Italie
- Logistique

- Murs d'exploitation
- Parkings
- Corporate.

Les données financières présentées pour l'information sectorielle suivent les mêmes règles comptables que celles pour les états financiers globaux.

3.2.7.1. Immobilisations incorporelles

2011 (En milliers d'euros)	Bureaux France	Bureaux France	Logistique	Murs	Parkings	Total
Goodwill et autres immobilisations	3 214	3 151	0	0	154 090	160 455
Net	3 214	3 151	0	0	154 090	160 455

2012 (En milliers d'euros)	Bureaux France	Bureaux France	Logistique	Murs	Parkings	Total
Goodwill et autres immobilisations	2 231	2 013	0	0	150 613	154 857
NET	2 231	2 013	0	0	150 613	154 857

3.2.7.2. Immobilisations corporelles

2011 (En milliers d'euros)	Bureaux France	Bureaux France	Logistique	Murs	Parkings	Total
Immeubles d'exploitation	44 351	53 023	0	0	26 144	123 518
Autres immobilisations	1 427	1 828	35	11	598	3 899
Immobilisations en cours	163	0	0	0	170	333
Net	45 941	54 851	35	11	26 912	127 750

2012 (En milliers d'euros)	Bureaux France	Bureaux France	Logistique	Murs	Parkings	Total
Immeubles d'exploitation	46 367	21 416	0	0	26 125	93 908
Autres immobilisations corporelles	2 280	1 571	22	347	686	4 906
Immobilisations en cours	93	0	0	0	303	396
NET	48 740	22 987	22	347	27 114	99 210

3.2.7.3. Immeubles de placement/immeubles destinés à être cédés

2011 (En milliers d'euros)	Bureaux France	Bureaux Italie	Logistique	Murs	Parkings	Total
Immeubles de placement	4 075 726	3 618 398	839 670	2 593 625	0	11 127 419
Actifs destinés à être cédés en exploitation	320 719	275 835	300 640	355 085	0	1 252 279
Autres actifs destinés à être cédés	0	0	0	0	30 831	30 831
Actifs financiers destinés à être cédés	0	0	0	0	0	0
Immeubles en développement	77 480	305 533	7 100	0	0	390 113
Total	4 473 925	4 199 766	1 147 410	2 948 710	30 831	12 800 642

2012 (En milliers d'euros)	Bureaux France	Bureaux Italie	Logistique	Murs	Parkings	Total
Immeubles de placement	3 650 835	3 700 390	657 945	2 993 400	0	11 002 570
Actifs destinés à être cédés en exploitation	306 917	220 813	245 250	292 299	0	1 065 279
Autres actifs destinés à être cédés	0	0	0	0	0	0
Immeubles en développement	98 895	240 539	25 875	12 880	0	378 189
TOTAL	4 056 647	4 161 742	929 070	3 298 579	0	12 446 038

3.2.7.4. Immobilisations financières

2011 (En milliers d'euros)	Bureaux France	Bureaux Italie	Logistique	Murs	Parkings	Corporate	Total
Prêts	5 007	0	210	6 954	33	0	12 204
Autres actifs financiers	147 879	41 864	0	-2	2	18 020	207 763
Créances de crédit-bail	0	0	0	0	0	4 582	4 582
Créances sur cessions d'actifs financiers	0	4 241	0	0	0	0	4 241
Participation dans les entreprises associées	459 285	2 945	0	61 062	0	0	523 292
Net	612 171	49 050	210	68 014	35	22 602	752 082

2012 (En milliers d'euros)	Bureaux France	Bureaux Italie	Logistique	Murs	Parkings	Corporate	Total
Prêts	3 280	0	30	6 795	34	0	10 139
Autres actifs financiers	102 664	34 916	0	0	7	19 041	156 628
Créances de crédit-bail	0	0	0	0	0	2 945	2 945
Créances sur cessions d'actifs financiers	0	4 241	0	0	0	0	4 241
Participation dans les entreprises associées	541 832	3 598	0	70 173	0	0	615 603
NET	647 776	42 755	30	76 968	41	21 986	789 557

3.2.7.5. Stocks et encours

2011 (En milliers d'euros)	Bureaux France	Bureaux Italie	Logistique	Murs	Parkings	Total
Stocks et encours	4 780	88 219	0	0	120	93 119
Total	4 780	88 219	0	0	120	93 119

2012 (En milliers d'euros)	Bureaux France	Bureaux Italie	Logistique	Murs	Parkings	Total
Stocks et encours	4 580	86 609	0	0	193	91 382
TOTAL	4 580	86 609	0	0	193	91 382

3.2.7.6. Passifs financiers

2011 (En milliers d'euros)	Bureaux France	Bureaux Italie	Logistique	Murs	Parkings	Corporate	Total
Total emprunts portant intérêts	1 337 629	1 724 261	649 677	1 467 971	102 725	1 148 217	6 430 480
Total emprunts CT portant intérêts	56 347	670 756	- 766	30 808	9 835	78 390	845 370
Total emprunts LT & CT	1 393 976	2 395 017	648 911	1 498 779	112 560	1 226 607	7 275 850

2012 (En milliers d'euros)	Bureaux France	Bureaux Italie	Logistique	Murs	Parkings	Corporate	Total
Total emprunts portant intérêts	895 758	1 727 945	173 444	1 542 506	82 591	1 423 535	5 845 779
Total emprunts CT portant intérêts	27 032	541 621	- 95	26 663	6 908	349 313	951 442
TOTAL EMPRUNTS LT & CT	922 790	2 269 566	173 349	1 569 169	89 499	1 772 848	6 797 221

3.2.7.7. Instruments Financiers

2011 (En milliers d'euros)	Bureaux France	Bureaux Italie	Logistique	Murs	Parkings	Corporate	Total
Instruments financiers actifs	9	0	0	7 430	0	6 047	13 486
Instruments financiers passifs	63 960	201 171	81 418	205 233	16 884	146 420	715 086
Instruments financiers nets	63 951	201 171	81 418	197 803	16 884	140 373	701 600

2012 (En milliers d'euros)	Bureaux France	Bureaux Italie	Logistique	Murs	Parkings	Corporate	Total
Instruments financiers actifs	783	0	0	9 763	0	6 793	17 339
Instruments financiers passifs	41 085	204 010	68 154	205 215	16 655	209 567	744 686
INSTRUMENTS FINANCIERS NETS	40 302	204 010	68 154	195 452	16 655	202 774	727 347

3.2.7.8. Résultat

2012 (En milliers d'euros)	Bureaux France	Bureaux Italie	Logements	Murs	Logistique	Parkings	Corporate	31/12/2012
Loyers	271 828	228 526	0	184 755	76 952	0	0	762 061
Charges locatives non récupérées	- 8 891	- 21 002	0	- 134	- 3 466	0	- 2	- 33 495
Charges sur Immeubles	- 1 120	- 6 877	0	- 91	- 2 757	0	0	- 10 845
Charges nettes des créances irrécouvrables	361	- 4 654	0	- 14	- 600	0	- 2	- 4 909
Loyers nets	262 178	195 993	0	184 516	70 129	0	- 4	712 812
Revenus de gestion et d'administration	6 005	12 640	0	2 680	1 042	0	1 430	23 797
Frais liés à l'activité	- 3 064	0	0	- 1 149	- 422	0	36	- 4 599
Frais de structure	- 18 456	- 23 645	0	- 4 142	- 3 701	0	- 18 479	- 68 423
Frais de développement	- 53	0	0	- 211	0	0	0	- 264
Coûts de fonctionnement nets	- 15 568	- 11 005	0	- 2 822	- 3 081	0	- 17 013	- 49 489
Revenus des autres activités	1 256	0	0	0	0	36 418	359	38 033
Dépenses des autres activités	0	0	0	0	0	- 22 098	1 633	- 20 465
Résultat des autres activités	1 256	0	0	0	0	14 320	1 992	17 568
Amortissements des biens d'exploitation	- 3 095	- 2 372	0	0	- 13	- 7 934	- 16	- 13 430
Variation nette des provisions et autres	- 203	- 2 052	0	- 13 428	- 7 434	- 1 557	13 502	- 11 172
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT	244 568	180 564	0	168 266	59 601	4 829	- 1 539	656 289
Produits de cessions des immeubles en stock	0	1 416	0	0	0	0	0	1 416
Variation nette des immeubles en stock	- 200	- 2 998	0	0	0	- 608	0	- 3 806
Résultat net des immeubles en stock	- 200	- 1 582	0	0	0	- 608	0	- 2 390
Produits des cessions d'actifs	287 117	86 045	0	232 296	220 850	39 153	0	865 461
Valeurs de sortie des actifs cédés	- 294 085	- 86 550	0	- 232 776	- 231 462	- 31 191	- 24	- 876 088
Résultat des cessions d'actifs	- 6 968	- 505	0	- 480	- 10 612	7 962	- 24	- 10 627
Ajustement à la hausse des valeurs des immeubles de placement	101 331	23 270	0	58 332	216	0	0	183 149
Ajustement à la baisse des valeurs des immeubles de placement	- 68 216	- 105 346	0	- 10 906	- 31 826	0	0	- 216 294
Résultat des ajustements de valeurs	33 115	- 82 076	0	47 426	- 31 610	0	0	- 33 145
Résultat de cessions des titres	- 3 252	1 887	0	0	0	0	0	- 1 365
Résultat des variations de périmètre	- 15 886	0	0	0	0	0	0	- 15 886
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	251 377	98 288	0	215 212	17 379	12 183	- 1 563	592 876
Résultat des sociétés non consolidées	8 065	0	0	0	0	0	0	8 065
Coût de l'endettement financier net	- 34 065	- 101 417	0	- 66 207	- 27 776	- 4 907	- 58 020	- 292 392
Ajustement de valeur des instruments dérivés	- 192 218	- 22 354	0	- 50 226	- 14 897	- 5 127	0	- 284 822
Actualisation des dettes et créances	- 1 894	- 247	0	- 1 268	- 39	0	0	- 3 448
Variation nette des provisions financières et autres	- 6 622	- 11 926	0	- 4 197	- 2 964	- 420	0	- 26 129
Quote-part de résultat des entreprises associées	- 170	271	39 372	9 573	0	0	0	49 046
RÉSULTAT NET AVANT IMPÔTS	24 473	- 37 385	39 372	102 887	- 28 297	1 729	- 59 583	43 196

2011 (En milliers d'euros)	Bureaux France	Bureaux Italie	Logements	Murs	Logistique	Parkings	Corporate	31/12/2011
Loyers	278 072	220 060	0	203 624	85 142	0	0	786 898
Charges locatives non récupérées	- 8 972	- 11 096	0	- 135	- 1 620	0	0	- 21 823
Charges sur Immeubles	- 1 536	- 3 731	0	- 87	- 3 141	0	- 16	- 8 511
Charges nettes des créances irrécouvrables	- 1 092	- 2 986	0	298	- 891	- 433	0	- 5 104
Loyers nets	266 472	202 247	0	203 700	79 490	- 433	- 16	751 460
Revenus de gestion et d'administration	9 850	13 327	0	2 503	768	0	1 054	27 502
Frais liés à l'activité	- 2 997	0	0	- 1 019	- 385	0	0	- 4 401
Frais de structure	- 20 395	- 26 270	0	- 4 355	- 4 593	0	- 20 713	- 76 326
Frais de développement	- 681	0	0	- 517	0	0	0	- 1 198
Coûts de fonctionnement nets	- 14 223	- 12 943	0	- 3 388	- 4 210	0	- 19 659	- 54 423
Revenus des autres activités	0	0	0	0	0	34 646	2 596	37 242
Dépenses des autres activités	0	0	0	0	0	- 18 634	- 55	- 18 689
Résultat des autres activités	0	0	0	0	0	16 012	2 541	18 553
Amortissements des biens d'exploitation	- 3 488	- 2 430	0	0	- 27	- 10 450	- 24	- 16 419
Variation nette des provisions et autres	14 491	32 941	0	- 14 473	- 12 497	- 2 879	12 601	30 184
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT	263 252	219 815	0	185 839	62 756	2 250	- 4 557	729 355
Produits de cessions des immeubles en stock	0	710	0	0	0	0	0	710
Variation nette des immeubles en stock	- 500	- 5 481	0	0	0	- 29	0	- 6 010
Résultat net des immeubles en stock	- 500	- 4 771	0	0	0	- 29	0	- 5 300
Produits des cessions d'actifs	137 568	94 979	0	337 387	35 222	0	0	605 156
Valeurs de sortie des actifs cédés	- 136 110	- 92 967	0	- 325 409	- 34 671	- 21	0	- 589 178
Résultat des cessions d'actifs	1 458	2 012	0	11 978	551	- 21	0	15 978
Ajustement à la hausse des valeurs des immeubles de placement	128 729	27 793	0	83 917	6 091	0	0	246 530
Ajustement à la baisse des valeurs des immeubles de placement	- 18 610	- 103 305	0	- 889	- 21 294	0	0	- 144 098
Résultat des ajustements de valeurs	110 119	- 75 512	0	83 028	- 15 203	0	0	102 432
Résultat de cessions des titres	- 2	0	0	643	0	0	0	641
Résultat des variations de périmètre	0	0	0	0	0	- 239	0	- 239
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	374 327	141 544	0	281 488	48 104	1 961	- 4 557	842 867
Résultat des sociétés non consolidées	23 699	0	0	0	0	0	0	23 699
Coût de l'endettement financier net	- 42 287	- 100 136	0	- 75 296	- 31 468	- 5 020	- 57 894	- 312 101
Ajustement de valeur des instruments dérivés	- 8 721	- 22 050	0	- 61 872	- 18 990	- 6 174	0	- 117 807
Actualisation des dettes et créances	- 2 641	19	0	- 121	- 65	0	0	- 2 808
Variation nette des provisions financières et autres	- 11 047	- 13 874	0	- 2 835	- 1 391	- 167	0	- 29 314
Quote-part de résultat des entreprises associées	27 294	56	33 505	529	0	0	673	62 057
RÉSULTAT NET AVANT IMPÔTS	360 624	5 559	33 505	141 893	- 3 810	- 9 400	- 61 778	466 593

Les transactions inter secteur dont notamment les honoraires de gestion sont éliminées dans cette présentation.

3.2.8. PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

3.2.8.1. Entrées dans le périmètre

- Secteur Bureaux France :
 - SCI Lenovilla. : intégration globale, pourcentage de contrôle : 100,00%
 - SNC Lenopromo : intégration globale, pourcentage de contrôle : 100,00%
- Secteur Bureaux Italie (Beni Stabili) :
 - Beni Stabili Immobiliare 8 S.p.A. SIIINQ. : intégration globale, pourcentage de contrôle : 50,88%
 - Beni Stabili Immobiliare 9 S.p.A. SIIINQ. : intégration globale, pourcentage de contrôle : 50,88%
 - Beni Stabili Immobiliare 10 S.r.l. : intégration globale, pourcentage de contrôle : 50,88%
 - Beni Stabili Real Estate Advisory S.r.l. : intégration globale, pourcentage de contrôle : 50,88%
- Secteur murs d'exploitation :
 - OPCI B2 Hôtel Invest : intégration globale, pourcentage de contrôle 28,30%
 - Foncière B2 Hôtel Invest : intégration globale, pourcentage de contrôle 28,30%
- Secteur Parkings :
 - Laval Urbis Park : intégration globale, pourcentage de contrôle 59,50%.

3.2.8.2. Variation de taux de détention et changement de méthode de consolidation

- Secteur Bureaux France :
 - Latécoère : augmentation de capital ayant entraîné la dilution de Foncière de Région dont le taux de détention passe de 100% à 50,1%. Signature d'un pacte d'actionnaire stipulant le contrôle conjoint avec prise de décision à l'unanimité. Déconsolidation de la société Latécoère passant du mode de consolidation d'intégration globale à celui de Mise en équivalence
 - participation de Foncière des Régions dans Foncière Europe Logistique : suite aux opérations sur titres présentées en note 3.2.3.6 et l'offre publique de rachat-retrait obligatoire initiée par Foncière des Régions, cette dernière détient désormais directement et indirectement 100% de la société Foncière Europe Logistique
 - participation dans Foncière Développement Logement : suite à l'échange de titres FDL contre des titres FEL avec Cardiff réalisée en début d'année 2012, Foncière des Régions a abaissé sa participation dans la société Foncière Développement Logement. La participation de Foncière des Régions dans FDL est passée de 33,63% au 31 décembre 2011 à 31,62%
 - participation de Foncière des Régions dans Foncière des Murs : le 13 avril 2012, Foncière des Régions a participé à l'augmentation de capital de Foncière des Murs à hauteur de sa participation et des rachats de Bons de Souscription d'Actions. Le taux de détention de Foncière des Régions dans Foncière des Murs de 25,95% au 31 décembre 2011 passe à 28,30% au 31 décembre 2012.
- Secteur Bureaux Italie :
 - Beni Stabili a réduit sa participation dans la société Beni Stabili Property Services, passant de 100% à 49%. Suite à la perte du contrôle de cette société, cette dernière est désormais comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence.

3.2.8.3 Liste des sociétés consolidées

Sociétés secteur Bureaux France	Pays	Méthode de consolidation 2012	% de contrôle 2012	% d'intérêt 2012	% d'intérêt 2011
Foncière des Régions	France	Société mère	-	-	-
GFR Ravinelle	France	IG	100,00%	100,00%	100,00%
SAS Blériot	France	IG	100,00%	100,00%	100,00%
SCI du 288 rue Duguesclin	France	IG	100,00%	100,00%	100,00%
SCI du 15 rue des Cuirassiers	France	IG	100,00%	100,00%	100,00%
SCI du 1 rue de Verdun	France	IG	100,00%	100,00%	100,00%
SCI Fédérismo	France	IG	60,00%	60,00%	60,00%
Iméfa 127	France	IG	100,00%	100,00%	100,00%
SCI Atlantis	France	IG	100,00%	100,00%	100,00%
EURL Fédération	France	IG	100,00%	100,00%	100,00%
SCI Raphaël	France	IG	100,00%	99,99%	99,99%
FDR Property SNC	France	IG	100,00%	100,00%	100,00%
FDR Développement	France	IG	100,00%	100,00%	100,00%
GFR Externalisation	France	tupée	0,00%	0,00%	100,00%
GFR Services	France	IG	100,00%	100,00%	100,00%
SARL Foncière Electismo	France	IG	100,00%	100,00%	100,00%
SARL Foncière Margaux	France	IG	100,00%	100,00%	100,00%
Foncière SGP	France	IG	100,00%	100,00%	100,00%
SCI du 46 boulevard Saint-Antoine	France	tupée	0,00%	0,00%	100,00%
SCI du 32 avenue P. Grenier	France	IG	100,00%	100,00%	100,00%
SCI du 57/59 rue du Cdt R. Mouchotte	France	IG	100,00%	100,00%	100,00%
SCI du 40 rue J.J. Rousseau	France	IG	100,00%	100,00%	100,00%
SCI du 3 place A. Chaussy	France	IG	100,00%	100,00%	100,00%
SARL BGA Transactions	France	IG	100,00%	100,00%	100,00%
SCI du 9 rue des Cuirassiers	France	IG	100,00%	100,00%	100,00%
SCI 35/37 rue Louis Guérin	France	IG	100,00%	100,00%	100,00%
SARL du 25-27 quai Félix Faure	France	IG	100,00%	100,00%	100,00%
SCI du 8 rue de Bouteville	France	IG	100,00%	100,00%	100,00%
SCI du 10B et 11 A 13 allée des Tanneurs	France	IG	100,00%	100,00%	100,00%
SCI du 11 avenue de Sully	France	IG	100,00%	100,00%	100,00%
SCI du 8 rue M. Paul	France	IG	100,00%	100,00%	100,00%
SCI du 1 rue de Chateaudun	France	IG	100,00%	100,00%	100,00%
SCI du 1630 avenue de la Croix Rouge	France	IG	100,00%	100,00%	100,00%
SCI du 2 rue de Verdun	France	IG	100,00%	100,00%	100,00%
SCI du 125 avenue du Brancolar	France	IG	100,00%	100,00%	100,00%
SCI du 682 cours de la Libération	France	IG	100,00%	100,00%	100,00%
SCI du 4 rue I. Newton	France	IG	100,00%	100,00%	100,00%
SARL du 106-110 rue des Troènes	France	IG	100,00%	100,00%	100,00%
SARL du 11 rue Victor Leroy	France	IG	100,00%	100,00%	100,00%
SARL du 174 avenue de la République	France	tupée	0,00%	0,00%	100,00%
SCI du 13 rue J. Monod	France	tupée	0,00%	0,00%	100,00%
SCI du 8/10 promenade du Fort	France	tupée	0,00%	0,00%	100,00%

3 RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

Annexe aux comptes consolidés

Sociétés secteur Bureaux France	Pays	Méthode de consolidation 2012	% de contrôle 2012	% d'intérêt 2012	% d'intérêt 2011
SCI du 2 rue de L'ill	France	IG	100,00%	100,00%	100,00%
SCI du 20 avenue Victor Hugo	France	IG	100,00%	100,00%	100,00%
SCI du 2 BD du docteur Cattenoz	France	IG	100,00%	100,00%	100,00%
SARL du 2 rue Saint-Charles	France	IG	100,00%	100,00%	100,00%
SNC Télimob Paris	France	IG	100,00%	100,00%	100,00%
SNC Telimob Transactions	France	tupée	0,00%	0,00%	100,00%
SNC Télimob Nord	France	IG	100,00%	100,00%	100,00%
SNC Télimob Rhône-Alpes	France	IG	100,00%	100,00%	100,00%
SNC Télimob Sud-Ouest	France	IG	100,00%	100,00%	100,00%
SNC Télimob Est	France	IG	100,00%	100,00%	100,00%
SNC Télimob Paca	France	IG	100,00%	100,00%	100,00%
SNC Télimob Ouest	France	IG	100,00%	100,00%	100,00%
SARL Télimob Paris	France	IG	100,00%	100,00%	100,00%
SNC Latécoère	France	MEE	50,10%	50,10%	100,00%
SNC Late	France	tupée	0,00%	0,00%	100,00%
EURL FR Immo	France	IG	100,00%	100,00%	100,00%
Palmer Transactions SNC	France	IG	100,00%	100,00%	100,00%
Foncière Palmer SNC	France	IG	100,00%	100,00%	100,00%
Palmer Plage SNC	France	IG	100,00%	100,00%	100,00%
SCI Palmer Montpellier	France	IG	100,00%	100,00%	100,00%
SCI Dual Center	France	IG	100,00%	100,00%	100,00%
SAS Cœur d'Orly Promotion	France	MEE	50,00%	50,00%	50,00%
SCI 32/50 rue des Parmentiers	France	IG	100,00%	100,00%	100,00%
FDR2	France	IG	100,00%	100,00%	100,00%
SCI bureaux Cœur d'Orly	France	MEE	25,00%	25,00%	25,00%
SNC hld Bureaux Cœur d'Orly	France	MEE	50,00%	50,00%	50,00%
SNC Commerces Cœur d'Orly	France	MEE	25,00%	25,00%	25,00%
SNC hld Commerces Cœur d'Orly	France	MEE	50,00%	50,00%	50,00%
FDR3	France	IG	100,00%	100,00%	100,00%
FDR4	France	IG	100,00%	75,00%	75,00%
FDR5	France	IG	100,00%	100,00%	100,00%
FDR6	France	IG	100,00%	100,00%	100,00%
SCI Euromarseille 1	France	MEE	50,00%	50,00%	50,00%
SCI Euromarseille 2	France	MEE	50,00%	50,00%	50,00%
SCI Euromarseille Bl	France	MEE	50,00%	50,00%	50,00%
SCI Euromarseille BH	France	MEE	50,00%	50,00%	50,00%
SCI Euromarseille Bl	France	MEE	50,00%	50,00%	50,00%
SCI Euromarseille M	France	MEE	50,00%	50,00%	50,00%
SCI Euromarseille PK	France	MEE	50,00%	50,00%	50,00%
SCI Euromarseille Invest	France	MEE	50,00%	50,00%	50,00%
SCI Euromarseille H	France	MEE	50,00%	50,00%	50,00%
SCI Euromarseille BH2	France	MEE	50,00%	50,00%	50,00%
FDR7	France	IG	100,00%	100,00%	100,00%
SNC Clermont Ferrand – Heliopolis	France	IG	100,00%	100,00%	100,00%

Sociétés secteur Bureaux France	Pays	Méthode de consolidation 2012	% de contrôle 2012	% d'intérêt 2012	% d'intérêt 2011
SNC Sup 3	France	IG	100,00%	100,00%	100,00%
FDR8	France	tupée	0,00%	0,00%	100,00%
Technical	France	IG	100,00%	100,00%	100,00%
GFR Kléber	France	IG	100,00%	100,00%	100,00%
Tostel	France	IG	100,00%	100,00%	100,00%
Oméga A	France	IG	100,00%	100,00%	100,00%
Oméga C	France	IG	100,00%	100,00%	100,00%
Le Ponant 1986	France	IG	100,00%	100,00%	100,00%
Ruhl Côte d'Azur	France	IG	100,00%	100,00%	100,00%
SCI Pompidou	France	IG	100,00%	100,00%	100,00%
OPCI Office CB21	France	IG	75,00%	75,00%	75,00%
SCI 11 place de l'Europe	France	IG	100,00%	100,00%	100,00%
EURL Languedoc 34	France	IG	100,00%	100,00%	100,00%
SCI Lenovilla	France	IG	100,00%	100,00%	0,00%
SNC Lenopromo	France	IG	100,00%	100,00%	0,00%

3 RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

Annexe aux comptes consolidés

Sociétés secteur Bureaux Italie	Pays	Méthode de consolidation 2012	% de contrôle 2012	% d'intérêt 2012	% d'intérêt 2011
Beni Stabili S.p.A. SIQ (société mère)	Italie	IG	50,88%	50,88%	50,88%
Beni Stabili Servizi S.p.A.	Italie	MEE	49,00%	49,00%	50,88%
Beni Stabili 7 S.p.A.	Italie	IG	50,88%	50,88%	50,88%
IM.SER S.R.L.	Italie	IG	50,88%	30,53%	30,53%
IMSER 60 S.I.N.Q. S.P.A.	Italie	IG	50,88%	49,76%	49,76%
Beni Stabili Development S.p.A.	Italie	IG	50,88%	50,88%	50,88%
B.S. Attività commercial 1 S.r.L.	Italie	IG	50,88%	50,88%	50,88%
B.S. Attività commercial 2 S.r.L.	Italie	IG	50,88%	50,88%	50,88%
B.S. Attività commercial 3 S.r.L.	Italie	IG	50,88%	50,88%	50,88%
B.S. Immobiliare 5 S.r.L.	Italie	IG	50,88%	50,88%	50,88%
Beni Stabili Retail S.r.l.	Italie	IG	50,88%	28,00%	28,00%
IL Sagittario S.p.A.	Italie	IG	50,88%	50,88%	50,88%
Beni Stabili Gestioni S.p.A. S.G.R.	Italie	IG	50,88%	38,16%	38,16%
Beni Stabili Development Milano Greenway S.p.A.	Italie	IG	50,88%	40,70%	40,70%
RGD Gestioni S.r.l.	Italie	IG	50,88%	50,88%	50,88%
Sviluppo Ripamonti S.r.L.	Italie	IP	50,88%	34,70%	34,70%
Beni Stabili Gestioni Societa Fiduciaria P.A. in liquidatione	Italie	IG	50,88%	50,88%	50,88%
Beni Stabili France S.a r.l	France	dissoute	0,00%	0,00%	50,88%
Voile Rouge Immobilière S.a.s.	France	dissoute	0,00%	0,00%	50,88%
B.S. Immobiliare 8 S.p.A.	Italie	IG	50,88%	50,88%	0,00%
B.S. Immobiliare 9 S.p.A.	Italie	IG	50,88%	50,88%	0,00%
B.S. Immobiliare 10 S.r.L.	Italie	IG	50,88%	50,88%	0,00%
Beni Stabili Real Estate Advisory S.r.L.	Italie	IG	50,88%	50,88%	0,00%

Sociétés secteur Logements	Pays	Méthode de consolidation 2012	% de contrôle 2012	% d'intérêt 2012	% d'intérêt 2011
FDL (société mère) et ses 58 filiales	France	MEE	31,62%	31,62%	33,63%

Sociétés secteur Parkings	Pays	Méthode de consolidation 2012	% de contrôle 2012	% d'intérêt 2012	% d'intérêt 2011
SAS Urbis Park (société mère)	France	IG	59,50%	59,50%	59,50%
Urbis Park Services	France	IG	59,50%	59,50%	59,50%
SNC Comédie	France	IG	59,50%	59,54%	59,54%
SNC Gare	France	IG	59,50%	30,23%	30,23%
SCI Esplanade Belvédère II	France	IG	59,50%	100,00%	100,00%
SC Gespar	France	IG	59,50%	50,00%	50,00%
BP 3000	France	IG	59,50%	59,50%	59,50%
Trinité	France	IG	59,50%	59,50%	59,50%
Société du Parking du boulevard de la Reine	France	IG	59,50%	29,16%	29,16%
SEVM	France	IG	59,50%	59,50%	59,50%
SAS SPHVA	France	IG	59,50%	59,50%	59,50%
Médipark	France	IG	59,50%	59,50%	59,50%
Laval Urbis Park	France	IG	59,50%	59,50%	0,00%

Sociétés secteur Logistique	Pays	Méthode de consolidation 2012	% de contrôle 2012	% d'intérêt 2012	% d'intérêt 2011
FEL (société mère)	France	IG	100,00%	100,00%	81,69%
FEL Gestion	France	fusion	0,00%	0,00%	100,00%
SCI St-Quentin Fallavier	France	tupée	0,00%	0,00%	81,69%
Immobilière Pantin Bobigny (IPB)	France	IG	100,00%	100,00%	81,69%
SCI Triname	France	tupée	0,00%	0,00%	81,69%
SCI Bollène Logistique	France	IG	100,00%	100,00%	81,69%
SCI Marceau Béthune	France	tupée	0,00%	0,00%	81,69%
SCI Marceau Pomponne	France	tupée	0,00%	0,00%	81,69%
SCI Immopora	France	IG	100,00%	100,00%	81,69%
Garonor France III	France	IG	100,00%	100,00%	81,69%
SNC Garonor Melun 7	France	IG	100,00%	100,00%	81,69%
SCI Bollène Logistique T4	France	IG	100,00%	100,00%	81,69%
FEL III Holding GmbH	Allemagne	IG	100,00%	100,00%	81,69%
FEL III Bingen GmbH	Allemagne	IG	100,00%	100,00%	81,69%
FEL III Kassel GmbH	Allemagne	IG	100,00%	100,00%	81,69%
GSS III Hoking GmbH & CO Verwaltungs KG	Allemagne	IG	100,00%	94,87%	77,50%
CCP Duisberg GP SARL & Co KG	Luxembourg	IG	100,00%	100,00%	81,69%
FEL Partners Duisberg	Luxembourg	IG	100,00%	100,00%	81,69%
FEL Partners (Duisberg GP)	Luxembourg	IG	100,00%	100,00%	81,69%
FEL Partners SNFH	Luxembourg	IG	100,00%	100,00%	81,69%
FEL Partners Wuppertal	Luxembourg	IG	100,00%	100,00%	81,69%
FEL Partners SN	Luxembourg	IG	100,00%	100,00%	81,69%

3 RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

Annexe aux comptes consolidés

Sociétés activité Murs d'exploitation	Pays	Méthode de consolidation 2012	% de contrôle 2012	% d'intérêt 2012	% d'intérêt 2011
SCA Foncière des Murs (Société mère)	France	IG	100,00%	28,30%	25,95%
SARL Loire	France	IG	28,30%	28,30%	25,95%
FDM Gestion	France	IG	28,30%	100,00%	100,00%
FDR Lux	Luxembourg	liquidée	0,00%	0,00%	100,00%
SCI Fonciage	France	IG	28,30%	28,30%	25,95%
SCI Le Chesnay	France	IG	28,30%	27,89%	25,57%
SCI Marq-en-Baroeul	France	IG	28,30%	28,21%	25,85%
SCI Fréjus	France	IG	28,30%	28,05%	25,68%
SCI Kerinou Immobilier	France	IG	28,30%	28,30%	25,95%
SCI Les Mimosas	France	IG	28,30%	28,30%	25,95%
Foncière Otello	France	IG	28,30%	28,30%	25,95%
SCI Pontlieue Tironneau	France	IG	28,30%	28,30%	25,95%
SCI Castel Immo	France	IG	28,30%	28,30%	25,95%
SCI Actifoncier	France	IG	28,30%	28,30%	25,95%
SCI De La Noue	France	IG	28,30%	28,30%	25,95%
SCI ST Mandrier	France	tupée	0,00%	0,00%	25,95%
SNC Hôtel René Clair	France	IG	28,30%	28,30%	25,95%
Foncière Manon	France	IG	28,30%	28,30%	25,95%
Foncière Ulysse	France	IG	28,30%	28,30%	25,95%
Ulysse Belgique	Belgique	IG	28,30%	28,30%	25,95%
Ulysse Trefonds	Belgique	IG	28,30%	28,30%	25,95%
Foncière No Bruxelles Grand Place	Belgique	IG	28,30%	28,30%	25,95%
Foncière No Bruxelles Aéroport	Belgique	IG	28,30%	28,30%	25,95%
Foncière No Bruges Centre	Belgique	IG	28,30%	28,30%	25,95%
Foncière Gand Centre	Belgique	IG	28,30%	28,30%	25,95%
Foncière Gand Cathédrale	Belgique	IG	28,30%	28,30%	25,95%
Foncière Gand Opéra	Belgique	IG	28,30%	28,30%	25,95%
Foncière IB Bruxelles Grand-Place	Belgique	IG	28,30%	28,30%	25,95%
Foncière IB Bruxelles Aéroport	Belgique	IG	28,30%	28,30%	25,95%
Foncière IB Bruges Centre	Belgique	IG	28,30%	28,30%	25,95%
Foncière Antwerp Centre	Belgique	IG	28,30%	28,30%	25,95%
Foncière Bruxelles Expo Atomium	Belgique	IG	28,30%	28,30%	25,95%
Foncière Bruxelles Sainte-Catherine	Belgique	IG	28,30%	28,30%	25,95%
Foncière IGK	Belgique	IG	28,30%	28,30%	25,95%
Murdelux SARL	Luxembourg	IG	28,30%	28,30%	25,95%
Portmurs	Portugal	IG	28,30%	28,30%	25,95%
FDM1	France	tupée	0,00%	0,00%	25,95%
Beni Stabili Hôtel	Luxembourg	IG	28,30%	32,81%	30,95%
SFS	France	IG	28,30%	28,30%	25,95%
SARL Medi 5000	France	IG	28,30%	28,30%	25,95%
SAS Milauma	France	IG	28,30%	28,30%	25,95%
Nouvelle Lacépède	France	IG	28,30%	28,30%	25,95%
Mamilau	France	tupée	0,00%	0,00%	25,95%
SCI Victor Hugo	France	IG	28,30%	28,30%	25,95%

Sociétés activité Murs d'exploitation	Pays	Méthode de consolidation 2012	% de contrôle 2012	% d'intérêt 2012	% d'intérêt 2011
SCI Nouvelle Victor Hugo	France	IG	28,30%	28,30%	25,95%
Sunparks de Haan	Belgique	IG	28,30%	28,30%	25,95%
Sunparks Projects	Belgique	IG	28,30%	28,30%	25,95%
Sunparks Oostduinkerke	Belgique	IG	28,30%	28,30%	25,95%
Foncière Vielsam	Belgique	IG	28,30%	28,30%	25,95%
Sunparks Trefonds	Belgique	IG	28,30%	28,30%	25,95%
Foncière Kempense Meren	Belgique	IG	28,30%	28,30%	25,95%
FDM Gestion Immobilière	France	IG	28,30%	28,30%	25,95%
Iris Holding France	France	MEE	19,90%	5,63%	5,16%
OPCI Iris Invest 2010	France	MEE	19,90%	5,63%	5,16%
Foncière Iris SAS	France	MEE	19,90%	5,63%	5,16%
Sables d'Olonne SAS	France	MEE	19,90%	5,63%	5,16%
Iris investor Holding GmbH	Allemagne	MEE	19,90%	5,63%	5,16%
Iris General partner GmbH	Allemagne	MEE	9,96%	2,82%	2,59%
Iris berlin GmbH	Allemagne	MEE	19,90%	5,63%	5,16%
Iris Bochum & Essen GmbH	Allemagne	MEE	19,90%	5,63%	5,16%
Iris frankfurt GmbH	Allemagne	MEE	19,90%	5,63%	5,16%
Iris Verwaltungs GmbH & co KG	Allemagne	MEE	19,90%	5,63%	5,16%
Iris Nurnberg GmbH	Allemagne	MEE	19,90%	5,63%	5,16%
Iris Stuttgart GmbH	Allemagne	MEE	19,90%	5,63%	5,16%
Narcisse Holding Belgique	Belgique	MEE	19,90%	5,63%	5,16%

3 RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

Annexe aux comptes consolidés

Sociétés activité Murs d'exploitation	Pays	Méthode de consolidation 2012	% de contrôle 2012	% d'intérêt 2012	% d'intérêt 2011
Foncière Bruxelles Tour Noire	Belgique	MEE	19,90%	5,63%	5,16%
Foncière Louvain	Belgique	MEE	19,90%	5,63%	5,16%
Foncière malines	Belgique	MEE	19,90%	5,63%	5,16%
Foncière Bruxelles Centre Gare	Belgique	MEE	19,90%	5,63%	5,16%
Foncière Namur	Belgique	MEE	19,90%	5,63%	5,16%
Tulipe Holding Belgique	Belgique	MEE	19,90%	5,63%	5,16%
Iris Tréfonds	Belgique	MEE	19,90%	5,63%	5,16%
Foncière Louvain Centre	Belgique	MEE	19,90%	5,63%	5,16%
Foncière Liège	Belgique	MEE	19,90%	5,63%	5,16%
Foncière Bruxelles Aéroport	Belgique	MEE	19,90%	5,63%	5,16%
Foncière Bruxelles Sud	Belgique	MEE	19,90%	5,63%	5,16%
Foncière Bruge Station	Belgique	MEE	19,90%	5,63%	5,16%
B&B Lux 1	Allemagne	IG	28,30%	28,30%	25,95%
B&B Lux 2	Allemagne	IG	28,30%	28,30%	25,95%
B&B Lux 3	Allemagne	IG	28,30%	28,30%	25,95%
OPCI Camp Invest	France	MEE	19,90%	5,63%	5,16%
SAS Campeli	France	MEE	19,90%	5,63%	5,16%
SCI Dahlia	France	MEE	20,00%	5,66%	5,19%
Foncière B2 Hôtel Invest	France	IG	28,30%	14,21%	0,00%
OPCI B2 Hôtel Invest	France	IG	28,30%	14,21%	0,00%

MEE : Mise en Équivalence.

IG : Intégration Globale.

n.i : Non Intégrée.

IP : Intégration Proportionnelle.

3.3. Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2012

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos Assemblées Générales, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2012 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.

II – Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- La note « 1.6.3. Immeubles de placement (IAS 40) » de l'annexe aux comptes consolidés précise que le patrimoine de votre Groupe 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 2012.
- Les notes « 1.6.13. Instruments dérivés et instruments de couverture » et « 4.12.2. Émissions d'emprunts obligataires » de l'annexe aux comptes consolidés traitent de l'évaluation de certains instruments financiers. À ce titre, nous avons apprécié les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations, revu les calculs effectués par le groupe et leur correct traitement comptable.

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.

Courbevoie et Paris-La Défense, le 15 mars 2013

Les Commissaires aux comptes

MAZARS

CONSEIL AUDIT & SYNTHÈSE

Membre du réseau Ernst & Young

Denis Grison

Odile Coulaud

Sophie Duval

3.4. Comptes sociaux au 31 décembre 2012

3.4.1. BILAN

Actif

(En milliers d'euros)	Note	31/12/2012 Brut	Amortissements et dépréciations	Net	31/12/2011 Net
Immobilisations incorporelles :	3.5.3.1.1 et 3.5.3.1.2	70 867	48 496	22 370	25 544
Frais d'établissement					
Concessions, brevets, licences, marques, procédés, logiciels, droits et valeurs similaires		14 479	12 505	1 973	3 206
Fonds commercial ⁽¹⁾		56 109	35 991	20 118	22 338
Immobilisations incorporelles en cours		279	0	279	
Immobilisations corporelles :	3.5.3.1.1 et 3.5.3.1.2	608 502	96 423	512 079	517 361
Terrains		163 314	0	163 314	174 456
Constructions		420 509	93 922	326 588	328 145
Installations techniques, matériel et outillage industriels		0	0	0	0
Autres immobilisations corporelles		5 030	2 501	2 529	1 286
Immobilisations corporelles en cours		19 649	0	19 649	13 473
Avances et acomptes		0	0	0	0
Immobilisations financières :	3.5.3.1.1 et 3.5.3.1.2	4 276 977	341 337	3 935 640	3 621 570
Participations		3 482 026	326 494	3 155 532	3 521 234
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille		0	0	0	0
Autres titres immobilisés		129 947	9 174	120 773	18 437
Créances rattachées à des participations et prêts		662 979	5 669	657 310	78 507
Dépôts et cautionnements		2 025	0	2 025	3 393
Total I – Actif Immobilisé		4 956 346	486 256	4 470 090	4 164 475
Stocks et encours		0	0	0	0
Avances et acomptes versés sur commandes		0	0	0	0
Créances d'exploitation :	3.5.3.2.1	129 726	14 135	115 590	256 770
Créances clients et comptes rattachés		24 808	12 281	12 527	27 121
Autres créances		104 918	1 854	103 063	229 649
Valeurs mobilières de placement :	3.5.3.2.2	15 289	0	15 289	22 035
Actions propres		10 941	0	10 941	13 210
Autres titres		4 348	0	4 348	8 826
Disponibilités		604	0	604	947
Charges constatées d'avance		17 981	0	17 981	20 747
Total II – Actif Circulant		163 600	14 135	149 464	300 499
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	3.5.3.2.3	10 326	0	10 326	8 306
Primes de remboursement des emprunts (IV)		1 363	0	1 363	0
Écart de conversion Actif (V)		0	0	0	0
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV + V)		5 131 635	500 392	4 631 243	4 473 279

⁽¹⁾ Droit au bail.

Passif

(En milliers d'euros)	Note	31/12/2012	31/12/2011
CAPITAUX PROPRES		2 431 247	2 407 000
Capital [dont versé 173 690 K€]		173 690	164 846
Primes d'émission, de fusion, d'apport		2 172 659	2 147 256
Écarts de réévaluation		84 897	94 897
Écarts d'équivalence			
Réserves et report à nouveau :		29 221	17 217
Réserve légale		16 485	16 477
Réserves statutaires ou contractuelles		0	0
Réserves disponibles sur écarts de réévaluation distribuables		10 000	740
Report à nouveau		2 737	0
Résultat de l'exercice		142 110	113 562
Subvention d'investissement		0	0
Provisions réglementées		54 208	51 826
Total I – Capitaux propres	3.5.3.3	2 656 785	2 589 605
AUTRES FONDS PROPRES			
Produit des émissions de titres participatifs			
Avances conditionnées			
Total I bis – Fonds propres		0	0
Provisions pour risques		81 852	56 491
Provisions pour charges		1 504	1 621
Total II – Provisions pour risques et charges	3.5.3.4	83 356	58 112
DETTES			
Dettes financières :	3.5.3.5	1 853 595	1 769 077
Emprunts obligataires convertibles		559 185	550 000
Autres emprunts obligataires		504 087	0
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit ⁽¹⁾		678 209	758 816
Emprunts et dettes financières diverses		112 115	460 261
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		5 059	21 902
Dettes d'exploitation :	3.5.3.5	19 301	21 599
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		4 488	5 875
Dettes fiscales et sociales		14 813	15 724
Autres dettes d'exploitation		0	0
Dettes diverses :	3.5.3.5	10 122	9 168
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		2 844	609
Autres dettes diverses		7 277	8 559
Instruments de trésorerie		0	0
Produits constatés d'avance		3 025	3 816
Total III – Passif circulant		1 891 102	1 825 562
Écarts de conversion passif (IV)		0	0
TOTAL GÉNÉRAL (I + I BIS + II + III + IV)		4 631 243	4 473 279
⁽¹⁾ Dont concours bancaires courants et solde créditeurs de banques		89 864	22 988

3.4.2. COMPTE DE RÉSULTAT

(En milliers d'euros)	Note	31/12/2012	31/12/2011
Production vendue (biens et services)		73 716	77 716
Montant net du chiffre d'affaires	3.5.4.1.1	73 716	77 716
Reprises sur provisions, dépréciations (et amortissements), transferts de charges	3.5.4.1.2	13 793	11 880
Autres produits		40	31
Total I – Produit d'exploitation		87 549	89 627
Autres achats et charges externes		24 060	26 654
Impôts, taxes et versement assimilés		8 501	7 605
Salaires et traitements		18 453	20 005
Charges sociales		6 397	5 790
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions :			
sur immobilisations : dotations aux amortissements		21 437	19 310
sur immobilisations : dotations aux dépréciations		9 631	
sur actif circulant : dotations aux dépréciations		356	663
Dotations aux provisions		1 046	2 170
Autres charges		1 392	3 272
Total II – Charges d'exploitation	3.5.4.1.3	91 273	85 469
1. Résultat d'exploitation (I - II)		- 3 724	4 158
Quotes parts de résultat sur opérations faites en commun			
Bénéfice ou perte transférée III		0	0
Pertes ou bénéfice transféré IV		0	0
PRODUITS FINANCIERS			
De participation		167 077	213 408
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		3 207	3 003
Autres intérêts et produits assimilés		84 572	49 814
Reprises sur provisions, dépréciations, transferts de charges		47 344	31 182
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		51	75
Total V – Produits financiers	3.5.4.2	302 251	297 482
CHARGES FINANCIÈRES			
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		112 971	82 820
Intérêts et charges assimilées		112 472	102 294
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		2 707	1 742
Total VI – Charges financières	3.5.4.2	228 150	186 856
2. Résultat financier (V - VI)	3.5.4.2	74 100	110 626
3. Résultat courant avant impôts (I - II + III - IV + V-VI)		70 376	114 783

<i>(En milliers d'euros)</i>	Note	31/12/2012	31/12/2011
PRODUITS EXCEPTIONNELS			
Sur opérations de gestion		1 023	1 283
Sur opérations en capital		551 547	52 432
Reprises sur provisions, dépréciations, transferts de charges		10 114	18 219
Total VII – Produits exceptionnels	3.5.4.3	562 683	71 934
CHARGES EXCEPTIONNELLES			
Sur opérations de gestion		324	187
Sur opérations en capital		486 860	66 893
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		3 018	6 595
Total VIII – Charges exceptionnelles	3.5.4.3	490 202	73 675
4. Résultat exceptionnel (VII - VIII)	3.5.4.3	72 481	- 1 741
Participation des salariés aux résultats (IX)		0	0
Impôts sur les bénéfices (X)	3.5.4.4	748	- 520
Total des produits (I + III + V + VII)		952 483	459 043
Total des charges (II + IV + VI + VIII + IX + X)		810 373	345 481
BÉNÉFICE (+) OU PERTE (-)		142 110	113 562

3.5. Annexes aux comptes sociaux

3.5.1. ÉVÉNEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

3.5.1.1. Diversification des financements et remboursement de la dette bancaire

En octobre 2012, Foncière des Régions a émis un emprunt obligataire à échéance le 16 janvier 2018, permettant ainsi le remboursement de la dette bancaire (cf. note 3.5.3.5.1).

3.5.1.2. Acquisitions et cessions de titres de participations

- Échange de titres de la société Foncière Développement Logements contre des titres de la société Foncière Europe Logistique – la société détient désormais 31,62% du capital de la société Foncière Développement Logements.

- Acquisition par la société de 18,26% de titres de Foncière Europe Logistique – la société détient directement et indirectement 100% du capital de Foncière Europe Logistique après opération d'échange et acquisition.
- Souscription à l'augmentation de capital initié par Foncière des Murs et acquisition de BSA ayant permis d'acquérir 2,35% de titres de Foncière des Murs – la société détient désormais 28,30% du capital de Foncière des Murs.
- Diminution des titres de participation de la société Technical suite au rachat annulation de titres opéré par la filiale.
- Cession des titres de la société Altaréa – la société détient 8,15% des titres de la société Altaréa.

3.5.1.3. Simplification des structures

Des opérations de Transmission Universelle du Patrimoine (TUP) avec effet rétroactif fiscal ont été réalisées en 2012 afin de simplifier la structure du groupe.

Filiales concernées	Date de l'opération	Objet de la société
Late	28/12/2012	Structure juridique sans activité
FDR8	31/12/2012	Structure juridique sans activité
GFR Externalisation	31/12/2012	Holding détentrice des titres des sociétés FR immo, Foncière Margaux, Foncière Electimmo, Telimob Paris SARL

3.5.1.4. Acquisitions et cessions d'actifs immobiliers

- Acquisition du siège historique de Citroën en juillet 2012 pour un montant de 62 M€ (frais inclus).
- Plan de vente de l'exercice (hors activité de crédit-bail).

(En milliers d'euros)	Valeur nette comptable	Prix de cession (droits compris)	Plus ou moins-values	Valeur Marché au 31/12/2011
Nancy 8 rue Mazagran	3 162	6 250	3 088	6 370
Nancy 13/21 rue Saint-Jean	8 075	21 000	12 925	21 000
Guesde Levallois	1 858	3 661	1 803	3 661
Axe Seine Issy-les-Moulineaux	23 444	36 500	13 056	36 400
Puteaux 40 quai Dion-Bouton	18 681	22 850	4 169	22 700
Metz Bossuet – cession partielle	219	429	210	368
2/8 rue Latécoère (cession d'une parcelle à SCI Lenovilla)	4 135	19 589	15 454	9 000
TOTAL	59 574	110 279	50 705	99 499

3.5.1.5. Contrôle fiscal

Le contrôle fiscal portant sur les exercices 2005 et 2006 a débouché sur une proposition de rectification en cours de contestation à ce jour.

Foncière des Régions a fait l'objet d'un contrôle fiscal portant sur les exercices 2007, 2008, 2009 et 2010. Une proposition de rectification est intervenue en décembre 2012 générant un montant de 155 K€ de taxe sur les salaires et une réduction des déficits existants d'un montant de 14 M€. Au 31 décembre 2012, une provision a été comptabilisée à hauteur de 155 K€. La proposition de rectification est contestée en partie.

3.5.1.6. Capital social

Le capital s'élève à 173 690 076 € au 31 décembre 2012 contre 164 846 385 € au 31 décembre 2011 soit une augmentation de 8 843 691 €.

Au cours de l'exercice, le capital a évolué :

- suite à la levée de 17 158 options de souscription d'actions attribuées par les plans de stock-options. Ces plans, dont la période d'exercice court du 30 juillet 2004 au 25 mai 2012, (valeur nominale de 3 € soit 51 474 €) sont réservés aux salariés dans le cadre du plan d'épargne entreprise mis en place sur les actions de la société dans les conditions prévues à l'article L. 443-5 du Code du travail
- suite à l'augmentation de capital correspondant aux dividendes réinvestis soit 2 930 739 actions de valeur nominale de 3 € à savoir 8 792 217 €.

3.5.2. PRINCIPES, RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Foncière des Régions est la société mère du groupe Foncière des Régions qui établit des comptes consolidés selon les normes IFRS.

Foncière des Régions est consolidée par mise en équivalence par la société Delfin.

Le bilan et le compte de résultat sont établis conformément aux dispositions de la législation française et aux pratiques généralement admises en France.

Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base suivantes :

- continuité de l'exploitation
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre
- indépendance des exercices

et conformément aux règles d'établissement et de présentation des comptes annuels énoncés par la loi du 30 avril 1983 et le décret d'application du 29 novembre 1983.

Au 31 décembre 2012, le capital social est composé de 57 896 692 actions, toutes de même catégorie, au nominal de 3 € soit 173 690 076 €.

Au 31 décembre 2012, le capital est composé comme suit :

Nombre d'actions autorisées	57 896 692
Nombre d'actions émises et entièrement libérées	57 896 692
Nombre d'actions émises et non entièrement libérées	0
Valeurs nominales des actions	3,00 €

Au 31 décembre 2012, la société détient 580 787 actions propres.

3.5.1.7. Principaux indicateurs

Les comptes sociaux de Foncière des Régions se mesurent à partir des indicateurs suivants :

Total du bilan	4 631 243
Chiffre d'affaires	73 716
Dividendes reçus des filiales	167 061
Charges financières	228 150
Bénéfices de l'exercice	142 110

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques à l'exception des conséquences comptables de l'option au régime des SIIC.

La comptabilisation des immobilisations par composants est effective depuis le 1^{er} janvier 2005.

3.5.2.1. Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition qui correspond au prix d'achat et aux frais accessoires, ou à leur valeur d'apport.

La société n'a pas opté pour la comptabilisation des coûts d'emprunt dans le coût d'entrée des immobilisations.

Les immobilisations corporelles sont amorties suivant le mode linéaire, en fonction de la durée d'utilisation prévue des différents composants du patrimoine.

Les ventilations par composants se font sur la base de la grille préconisée par la FSIF en fonction du type d'actif.

Durées d'amortissement des immobilisations en fonction de leur nature (logement ou bureau) :

Détail des constructions	Mode	Durée
Gros œuvre	L	60 et 80 ans
Façades, menuiseries extérieures	L	30 et 40 ans
Installations générales et techniques	L	20 et 25 ans
Agencements	L	10 ans

Ces durées sont impactées en fonction des coefficients de vétusté appliqués à chaque immeuble.

Détail des autres immobilisations corporelles	Mode	Durée
Installations, agencements divers	L	10 ans
Matériel informatique	L	5 ans
Matériel de bureau	L	10 ans

À chaque arrêté, la société apprécie l'existence d'indices montrant qu'un actif a pu perdre de façon notable de sa valeur. Auquel cas, une dépréciation pour perte de valeur peut être comptabilisée en résultat, tout comme une reprise, le cas échéant.

Le niveau des éventuelles dépréciations notables est déterminé immeuble par immeuble par comparaison entre la valeur vénale (hors droits) calculée sur la base d'expertises indépendantes, et la valeur nette comptable.

Afin de limiter l'impact des variations conjoncturelles de valeurs d'expertises, les éventuelles dépréciations sont comptabilisées après prise en compte d'un seuil minimal (150 K€), de la durée pendant laquelle la valeur comptable de l'actif est inférieure à sa valeur vénale et de l'appréciation du caractère relatif de la dépréciation. Ainsi, dès que la première des deux conditions suivantes est atteinte, une dépréciation est comptabilisée :

- valeur d'Expertise inférieure à 10% de la Valeur Nette Comptable (VNC), (ce taux est ramené à 6% pour les biens expertisés à plus de 30 M€) sous condition de dépassement du seuil de 150 K€
et/ou
- valeur d'Expertise inférieure à la VNC de façon continue depuis au moins 3 ans (sans condition de %), et sans condition de dépassement du seuil de 150 K€.

Ces dépréciations, qui constatent la baisse non définitive et non irréversible de l'évaluation de certains immeubles patrimoniaux par rapport à leur valeur comptable, s'inscrivent à l'actif, en diminution de ces dernières, sous la rubrique « Amortissements et dépréciations ».

La dépréciation est affectée proportionnellement sur chaque composant.

La comptabilisation d'une dépréciation entraîne une révision de la base amortissable et, éventuellement, du plan d'amortissement des immeubles concernés.

Les travaux de construction, de rénovation lourde, de modernisation conséquente ainsi que la remise en état d'appartements ou de locaux lors de la relocation, sont immobilisés.

En revanche, les travaux d'entretien qui garantissent une conservation optimale du patrimoine immobilier et les travaux périodiques d'entretien sont comptabilisés en charges de l'exercice.

3.5.2.2. Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition.

- Les logiciels sont amortis linéairement et principalement sur une durée de 3 ans. Les logiciels acquis suite au déménagement du siège social au Divo sont amortis sur une durée de 10 ans.
- Un *goodwill* sur l'activité de crédit-bail a été constaté suite à l'évaluation en juste valeur déterminé à l'occasion du passage au régime SIIC. Il est amorti au rythme de la diminution des encours de crédit-bail composant le portefeuille.
- Des *malis* techniques de fusion ont été constatés suite à la fusion de Bail Investissement en 2006 et AKAMA en 2011 dans Foncière des Régions sur la base de la valeur des actifs apportés. Lors de chaque cession d'actif, une reprise de ce *mali* est effectuée. De même, une provision sur ce *mali* est constatée dès l'apparition d'une moins-value latente entre la valeur d'expertise et la VNC à la clôture de chaque exercice.

3.5.2.3. Immobilisations financières

Les immobilisations financières sont évaluées à leur coût ou à leur valeur d'apport sous déduction, le cas échéant, des dépréciations nécessaires pour les ramener à leur valeur d'utilité. À la clôture de l'exercice, la valeur d'acquisition des titres est comparée à leur valeur d'inventaire. La plus faible de ces valeurs est retenue au bilan. La valeur d'inventaire des titres correspond à leur valeur d'utilité pour la société.

Lorsque les titres sont détenus de façon durable, la valeur d'utilité est appréciée sur la base de l'actif net et des plus values latentes sur les actifs immobilisés. Pour les filiales cotées, la société retient l'Actif Net Réévalué publié.

Les frais d'acquisition sont incorporés au prix de revient des immobilisations financières et amortis sur 5 ans sous la forme d'amortissements dérogatoires.

3.5.2.4. Créances clients et comptes rattachés

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur probable de réalisation est inférieure à la valeur comptable.

Une dépréciation est constituée pour chaque locataire en situation d'impayé, en fonction du risque encouru. Les critères généraux pour la constitution des provisions, sauf cas particuliers, sont les suivants :

- - 10% du montant total de la créance pour les locataires dont la créance est inférieure à trois mois d'échéance
- - 50% du montant de la créance pour les locataires dont la créance est comprise entre trois mois et six mois d'échéance
- - 100% du montant total de la créance pour les locataires dont la créance est supérieure à six mois d'échéance ou concernant un locataire sorti.

Pour les clients tertiaires, les créances et les provisions théoriques qui découlent des règles ci-dessus font l'objet d'un examen au cas par cas afin de tenir compte des situations particulières.

3.5.2.5. Instruments dérivés

Pour mener sa politique de couverture, la trésorerie est autorisée à utiliser uniquement des instruments dérivés simples, standards et liquides, disponibles sur les marchés à savoir : les *swaps*, les *caps*, les tunnels d'options (achat de *cap* et vente de *floor*).

3.5.2.6. Provisions pour risques et charges

Conformément au règlement 2000-06 du Comité de la réglementation comptable relatif aux passifs, les provisions sont définies comme des passifs dont l'échéance ou le montant ne sont pas fixés de façon précise ; un passif représentant une obligation à l'égard d'un tiers dont il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci.

Une provision pour risques liée aux participations est constituée pour couvrir la situation nette des filiales lorsque celle-ci est négative et dès lors que tous les actifs rattachés à la filiale ont été dépréciés.

3.5.2.7. Provisions pour risques et charges financières

Suite à la baisse des taux d'intérêts en fin d'exercice, une provision pour risques et charges financières sur les instruments financiers (*swap*, *cap* et *floor*) doit être enregistrée à la clôture lorsqu'elle 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).

3.5.2.8. Emprunts, dettes et emprunts obligataires

Les financements bancaires sont majoritairement constitués de deux emprunts obligataires et de conventions de crédit à moyen et long termes utilisables par tirages de durée variable. Les tirages successifs sont constatés dans les états financiers pour leur valeur nominale. Ces conventions sont assorties de clauses de covenants indiquées dans les engagements hors bilan.

Les instruments financiers utilisés ont pour but exclusif la couverture des risques de taux d'intérêt. Il s'agit de *swaps* dont l'utilisation garantit un taux d'intérêt fixe. Ces instruments ne sont pas constatés dans les états financiers lors de leur conclusion mais constituent des engagements hors bilan. En revanche, le différentiel de taux payé ou reçu en application de ces accords, est comptabilisé en charges ou en produits financiers de l'exercice.

Les gains ou pertes éventuels de valeur de ces instruments sont comptabilisés au dénouement des opérations de couverture, c'est-à-dire en cas de rupture anticipée des engagements de couverture ou de remboursement des emprunts couverts.

Les soultes nettes liées aux renégociations de contrat de *swap* et les primes payées ou reçues sur les contrats de *cap* et de *floor* sont étalées sur la durée des contrats.

3.5.2.9. Charges à répartir

Elles correspondent aux frais d'émission d'emprunts et sont étalées sur la durée de l'emprunt.

3.5.2.10. Prime de remboursement d'emprunt

Elles s'amortissent sur la durée de remboursement de l'emprunt.

3.5.2.11. 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.

Pour les prestations de services, le chiffre d'affaires est comptabilisé à l'avancement de la prestation.

3.5.2.12. Indemnités de départ à la retraite

Les indemnités de départ à la retraite sont comptabilisées conformément à la recommandation de la CNC n° 2003-R01 ; les modalités de calcul sont détaillées dans la note 3.5.3.4.

3.5.3. EXPLICATIONS DES POSTES DU BILAN

3.5.3.1. Actif immobilisé

3.5.3.1.1. Variation des valeurs brutes

(En milliers d'euros)	Note	Valeurs brutes au 31/12/2011	Augmentations			Diminutions		Valeurs brutes au 31/12/2012
			TUP	Acquisition et travaux	Transferts	Cessions et autres sorties	TUP	
Immobilisations incorporelles		71 838	0	1 029 ⁽¹⁾	0	2 000	0	70 867
Concessions, Logiciels		13 729			750			14 479
Goodwill CB BIF		36 006						36 006
Mali de fusion		22 103 ⁽²⁾				2 000		20 103
Immobilisations en cours		0		1 029	-750			279
Immobilisations corporelles		651 103	0	82 280	0	124 881	0	608 502
Terrains		166 223		17 388 ⁽⁵⁾		23 101 ⁽³⁾		160 510
Terrains crédit-bail		8 233				5 429		2 804
Constructions ⁽³⁾		400 820		44 713 ⁽⁵⁾	12 154	50 821 ⁽³⁾		406 866
Constructions crédit bail		57 845				44 202		13 643
Autres immobilisations corporelles ⁽⁴⁾		4 509			1 849 ⁽⁶⁾	1 328		5 030
Immobilisations en cours		13 473		20 179	-14 003 ⁽⁴⁾			19 649
Immobilisations financières		3 919 414	68 099	805 616	0	468 455	47 697	4 276 977
Titres de participations	3.5.3.1.1.1	3 814 472	68 099	148 008	-112 411	388 445	47 697	3 482 026
Prêts	3.5.3.1.1.2	82 676		638 345		58 042		662 979
Titres immobilisés					112 411	661		111 750
Actions Propres	3.5.3.1.1.3	18 873		19 256		19 932		18 197
Autres immobilisations financières		3 393		7		1 375		2 025
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ		4 642 355	68 099	888 925	0	595 336	47 697	4 956 346

⁽¹⁾ L'augmentation du poste « Concessions-logiciels » est essentiellement composée de mises en service de logiciels suite au déménagement du siège social au DIVO pour 141 K€, de développements complémentaires pour 507 K€ et de renouvellement de licences pour 102 K€.

⁽²⁾ Le mali de fusion d'un montant de 20 103 K€ correspond au mali initial de BIF pour 6 189 K€ (sortie de 2 M€ suite à la cession de Rouget de l'Isle et Dion-Bouton) et au mali technique AKAMA affecté sur les titres Latécoère pour 13 914 K€.

⁽³⁾ Les principales cessions portent sur les rubriques constructions et terrains pour un montant brut de 72 061 K€ et des sorties partielles de composants pour un montant brut de 1 861 K€.

⁽⁴⁾ Les transferts correspondent principalement à la réalisation et mise en services de gros travaux pour un montant de 12 154 K€ (dont 8 842 K€ pour Péripolis Le Floria et 560 K€ pour New Vélizy).

⁽⁵⁾ L'acquisition du siège social de Citroën à Saint Ouen pour 62 101 K€.

⁽⁶⁾ L'augmentation du poste « Autres immobilisations corporelles » correspond principalement à l'acquisition du mobilier et matériel suite au déménagement du siège social au DIVO pour 650 K€ et aux travaux d'agencement du 30 avenue Kléber.

3.5.3.1.1.1. Variation des titres de participations

Sociétés	Valeur des titres (en milliers d'euros)
TITRES INTÉGRÉS DANS LA SOCIÉTÉ SUITE À TUP	
Foncière Electimo	15 698
Foncière Margaux	0
FR Immo	4 731
Télimob Paris SARL	47 670
Total augmentation liée aux TUP	68 099
ACQUISITION DE TITRES ET ASSIMILÉS	
Foncière Développement Logements	1
Foncière Europe Logistique	66 048
Foncière des Murs	58 595
SCI Lenovilla	1
SNC Lenopromo	1
Oséo	6
AUGMENTATION DE CAPITAL PAR INCORPORATION DE PRÊTS ET COMPTES COURANTS	
FDR5	500
Latécoère	18 356
SCI Pompidou	4 500
Total augmentation liée aux acquisitions	148 008
CESSIONS DE TITRES	
Foncière Développement Logements	22 296
Technical	325 298
Altaréa	40 851
Total diminution liée aux cessions	388 445
TITRES SORTIS DE LA SOCIÉTÉ SUITE À TUP	
Late	167
FDR8	37
GFR Externalisation	47 493
Total diminution liée aux TUP	47 697

3.5.3.1.1.2. Détail des prêts

Les prêts se composent de :

Type de prêts	(en milliers d'euros)
Prêts subordonnés	656 969
Intérêts courus sur prêts subordonnés	3 176
Prêts au personnel	344
Autres prêts	2 490
TOTAL	662 979

Les prêts subordonnés correspondent aux financements des opérations d'externalisation, réalisés par les actionnaires de chaque opération à hauteur de leur participation en capital et sont constitués au 31 décembre 2012 des prêts suivants :

<i>(En milliers d'euros)</i>	Capital restant dû	Intérêts courus
GFR Blériot	13 000	17
SCI Raphaël	2 000	
SCI Parmentier ⁽¹⁾	14 400	
Foncière Electimmo	116 300	937
GFR Kléber	7 800	10
Oméga A	15 500	
Oméga C	11 200	
Le Ponant 1986	2 200	
Foncière Europe Logistique	295 000	1941
Latécoere	577	4
3 Place à Chaussy	4 400	36
BGA Transaction	8 800	72
25/27 Quai F. Faure	4 200	35
106/110 Troènes	2 000	16
11 Rue Victor Leroy	2 600	21
2 Rue Saint-Charles	3 400	28
FR Immo	42 300	56
SCI Pompidou	8 000	
SCI 11 Place de l'Europe	47 682	
EUURL Languedoc 34	2 200	3
SCI Lenovilla	53 410	
TOTAL	656 969	3 176

⁽¹⁾ Dépréciés pour 5 502 K€ (cf. 3.5.3.1.2.1).

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 février 2014 au plus tôt à décembre 2019 au plus tard est stipulée dans l'acte.

3.5.3.1.1.3. Détail des actions propres

Détail des actions propres	Nombre d'actions	En milliers d'euros
Actions détenues par la société – contrat de liquidité	56 518	3 588
Actions détenues par la société – croissance externe	314 023	14 609
Actions détenues par la société pour attribution aux salariés	210 246	10 941

Les actions propres relatives au contrat de liquidité ont été provisionnées pour 88 K€ sur la base du cours de bourse moyen de décembre 2012.

3.5.3.1.2. Variation des amortissements et dépréciations

(En milliers d'euros)	Note	31/12/2011	Augmentations		Diminutions		TUP	31/12/2012
			Dotations	Transferts	Reprises et cessions	Imputation de composant		
Immobilisations incorporelles		46 294	2 202		0	0	0	48 496
Concessions, logiciels		10 523	1 982					12 505
Fonds commercial		35 771	220					35 991
Immobilisations corporelles		133 743	26 363		63 156	527	0	96 423
Constructions		67 040	15 404		12 486	527		69 431
Constructions crédit-bail		45 375	548		36 318			9 605
Autres immobilisations corporelles		3 223	530		1 252			2 501
Dépréciation/terrains et construction ⁽¹⁾		4 977	9 631		2 986			11 622
Dépréciation/terrains et construction en crédit-bail		13 128	250		10 114			3 264
Immobilisations financières		297 844	81 022	0	37 324	0	205	341 337
Participations	3.5.3.1.2.1	293 239	67 656	- 1 310	32 886	0	205	326 494
Prêt	3.5.3.1.2.2	4 169	5 502		4 002			5 669
Titres immobilisés ⁽²⁾			7 776	1 310				9 086
Actions propres		436	88		436			88
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ		477 881	109 587	0	100 480	527	205	486 256

⁽¹⁾ 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. Trois actifs ont été dépréciés au 31 décembre 2012 pour 11 622 K€ à savoir Saulnier pour 2 796 K€, Mougins pour 1 856 K€ et Caudron Meudon pour 6 969 K€.

⁽²⁾ Les titres Altaréa ont été reclassés en titres immobilisés et sont évalués en fonction du cours de bourse.

3.5.3.1.2.1. Détail des dépréciations de titres de participations

(En milliers d'euros)	31/12/2011	Dotations	Reprises	Transfert	31/12/2012
Tostel	762	109	0		871
Béni Stabili	159 361	54 242	0		213 603
GFR Services ⁽¹⁾	0	100	0		100
FDR2	350	265	0		614
FDR3	63	9	0		73
FDR5	1 015	95	0		1 110
FDR6	524	68	0		592
FDR8	37	0	37		0
SCI Parmentier ⁽¹⁾	8 501	0	0		8 501
OPCI TPF1	1 050	153	0		1 203
GFR Kleber	960	0	960		0
OPCI CB21	0	12 615	0		12 615
Foncière Europe Logistique	119 136	0	31 924		87 212
Altaréa	1 310	0	0	1 310	0
SNC Late	168	0	168		0
SCI 11 place de l'Europe	1	0	1		0
TOTAL	293 239	67 656	33 091	1 310	326 494

⁽¹⁾ La dépréciation des titres des sociétés SCI Parmentier et GFR Services ne suffisant pas à couvrir leur situation nette négative, les prêts ou avances en compte courant d'associés qui leur ont été accordés ont été dépréciés à hauteur de leur situation nette.

Cours de bourse et ANR des filiales cotées

Nom des filiales cotées	Cours de bourse moyen de décembre	ANR triple net EPRA au 31/12/2012
Foncière Développement Logements	17,81	19,20
Foncière des Murs	17,18	22,00
Beni Stabili	0,43	0,95

3.5.3.1.2.2. Détail des dépréciations des prêts et comptes courants

Créances et dépréciations (En milliers d'euros)	Créances au 31/12/2012	Dépréciations 31/12/2011	Dotations	Reprises	Dépréciations 31/12/2012
FDR8	0	919	0	919	0
SCI 11 place de l'Europe	47 682	184	0	184	0
SCI Parmentier	14 400	0	5 502	0	5 502
Late	0	2 900	0	2 900	0
Prêt crédit-bail	179	166	0	0	166
Prêts	62 262	4 169	5 502	4 002	5 669
GFR Services	924	0	206	0	206
SCI Parmentier	1 648	2 292	0	644	1 648
Comptes courants ⁽¹⁾	2 573	2 292	206	644	1 854

⁽¹⁾ Les comptes courants sont dépréciés en tenant compte de la situation nette négative des filiales et des dépréciations comptabilisées sur les autres créances.

3.5.3.2. Actifs circulants

3.5.3.2.1. Ventilation des créances par échéance

(En milliers d'euros)	Montant brut au 31/12/2012	Part à moins de 1 an
Créances clients et comptes rattachés ⁽¹⁾	24 808	24 808
Autres créances ⁽²⁾	104 918	104 918
comptes courants	83 555	83 555
créances diverses	7 768	7 768
créances de TVA	13 364	13 364
compte courant mandant	231	231
TOTAL	129 726	129 726
Dont charges récupérables sur les locataires ⁽³⁾	3 847	3 847
Dont facture à établir	3 984	3 984

⁽¹⁾ L'application des règles de dépréciations présentées dans les règles et méthodes comptables a donné lieu à la constatation d'une dépréciation des comptes clients sur l'exercice pour un montant de 356 K€. Au 31 décembre 2012, la dépréciation totale s'établit à 12 281 K€ contre 14 369 K€ au 31 décembre 2011 et principalement afférentes aux créances de crédit-bail.

⁽²⁾ Une provision de 1 854 K€ a été constatée sur le compte courant de la SCI Parmentier et GFR Services du fait de sa situation nette négative (cf. 3.5.3.1.2.2).

⁽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. paragraphe 3.5.3.5 Dettes).

3.5.3.2.2. Valeurs mobilières de placement

La valeur de réalisation des valeurs mobilières de placement, s'élève au 31 décembre 2012 à 4 348 K€. Il n'y a pas de plus-value latente, le groupe exprime en effet chaque année les plus-values latentes la dernière semaine de l'exercice.

(En milliers d'euros)	Valeur brute au 31/12/2011	Acquisitions	Cessions	Valeur brute au 31/12/2012
V.M.P. ⁽¹⁾	8 826	370 719	375 197	4 348
Actions propres ⁽²⁾	13 649		2 708	10 941
TOTAL	22 475	370 719	377 905	15 289

⁽¹⁾ Le portefeuille de valeurs mobilières de placement est constitué, au 31 décembre 2012, de SICAV monétaires classiques. La société n'a recours à aucun placement spéculatif présentant un risque en capital.

⁽²⁾ Les actions propres correspondent :

- à celles destinées à être attribuées aux salariés sur la base des plans d'actions gratuites en cours. Ces actions sont valorisées à leur coût historique, et une provision pour charges correspondant à l'avantage octroyé aux salariés est comptabilisée au passif du bilan (cf. paragraphe 3.5.3.4)
- à celles qui seront attribuées aux salariés lors des plans futurs et valorisées sur la base du cours moyen de décembre 2012. Il en découle une provision de 88 K€.

3.5.3.2.3. Comptes de régularisation Actif

(En milliers d'euros)	Valeur brute au 31/12/2012	Valeur brute au 31/12/2011
Charges d'exploitation constatées d'avance	1 042	164
Locations	22	22
Charges externes et autres	1 020	142
Charges financières constatées d'avance	16 939	20 583
Prime cap/floor	16 939	20 583
Total charges constatées d'avances	17 981	20 747
Charges à répartir	10 326	8 306
Acquisition d'immobilisations financières	10 326	8 306
TOTAL	28 307	29 053

3.5.3.3. Capitaux propres

(En milliers d'euros)	31/12/2011	Augmentation		Diminutions		31/12/2012
		Augmentation de capital	Autres mouvements de l'exercice	Affectation du résultat/Distribution	Virements poste à poste	
Capital social	164 846	8 844				173 690
Prime d'émission ⁽¹⁾	1 811 184	142 150	- 187			1 953 147
Prime d'apport	333 750			- 114 238		219 512
Primes de fusion	2 322			- 2 322		0
Ecart de réévaluation ⁽²⁾	94 897				- 10 000	84 897
Réserve légale	16 478			7		16 485
Autres réserves	739			- 739	10 000	10 000
Report à nouveau				2 737		2 737
Affectation résultat 2011 ⁽³⁾	113 562			- 113 562		0
Résultat de l'exercice 2012			142 110			142 110
Provisions réglementées	51 826		2 382			54 208
CAPITAUX PROPRES	2 589 605	150 994	144 305	- 228 117	0	2 656 785

⁽¹⁾ Les augmentations de capital en numéraire concernant les levées de stock-options et des dividendes réinvestis ont donné lieu à l'enregistrement de primes d'émission d'un montant brut de 142 150 K€. La diminution des primes d'émission pour 187 K€ est due à l'imputation des frais liés à la distribution de dividendes.

⁽²⁾ Les cessions d'actifs immobiliers et de titres réévalués lors du passage au régime SII.C permettent d'affecter dans un compte de réserves disponibles, l'écart de réévaluation de 10 000 K€ correspondant aux cessions réalisées en 2012.

⁽³⁾ L'Assemblée Générale Mixte Ordinaire et Extraordinaire du 25 avril 2012 a affecté le résultat comme décrit ci-après et procédé à la distribution d'un dividende de 4,20 € par action.

(En milliers d'euros)

Résultat de l'exercice clos le 31/12/2011	113 562
Primes d'émission	114 238
Primes de fusion	2 322
Ecart de réévaluation distribuable	739
TOTAL À AFFECTER	230 861
Réserve légale	7
Dividendes mis en paiement	228 117
Primes de fusion	0
Primes d'émission	0
Report à nouveau	2 737
TOTAL AFFECTÉ	230 861

3.5.3.4. Provisions

(En milliers d'euros)	Note	31/12/2011	Augmentation		Diminution		31/12/2012
			TUP	Dotations	Reprises montant utilisé	Reprises montant non utilisé	
Provisions pour risques		56 491	0	32 563	5 641	1 561	81 852
Travaux liés au patrimoine ⁽¹⁾		2 126		117		986	1 257
Provision pour litige ⁽²⁾		128		194		14	308
Provision pour risques swap ⁽³⁾		48 270		29 250	3 794		73 726
Provisions liées à des participations		561				561	0
Provision garantie de rendement ⁽⁴⁾		1 243		567	388		1 422
Provision pour actions propres ⁽⁵⁾		4 163		2 435	1 459		5 139
Provisions pour charges		1 621	0	168	275	10	1 504
Indemnité de fin de carrière	3.5.3.4.1	1 090		68			1 158
Provision pour impôt		0					0
Médaille du travail	3.5.3.4.1	321			65	10	246
Provision pour départ		210		100	210		100
TOTAL		58 112	0	32 731	5 916	1 571	83 356

⁽¹⁾ Les provisions pour risques et charges immobilières ont fait l'objet de reprises en 2012 pour 986 K€ sur Ruhl et Restolud et de dotations pour 117 K€ sur Cassiopée.

⁽²⁾ Les provisions pour litiges ont fait l'objet de reprises en 2012 pour 14 K€ concernant des risques sur impayés de charges gérés par des tiers et de dotations pour 194 K€ dont 155 K€ concernant le contrôle fiscal de 2007 à 2010 et 39 K€ concernant l'immeuble Le Vauban à Vélizy.

⁽³⁾ La provision pour couverture sur les swaps liés à la restructuration de la dette a été réactualisée pour un montant de 25 456 K€.

⁽⁴⁾ Dans le cadre de l'entrée de CNP dans le capital de l'OPCI CB21, Foncières des Régions a consenti à son partenaire une garantie de rendement. En 2011, en l'absence de dividendes, une provision pour charges de 1 243 K€ a été constituée. En 2012, la provision a été reprise pour 388 K€ suite à l'activation de la garantie par le partenaire. Une provision complémentaire de 567 K€ a été constatée au 31 décembre 2012 notamment pour actualiser la garantie jusqu'à son échéance.

⁽⁵⁾ La provision d'un montant de 5 139 K€ correspond à la charge sur actions propres destinées à être attribuées aux salariés sur la base des plans d'actions gratuites en cours ; cette provision est étalée sur la durée des plans (3 et 4 ans).

3.5.3.4.1. Indemnités de fin de carrière

Principales hypothèses retenues pour l'indemnité de fin de carrière et la médaille du travail

Paramètres	31/12/2012	31/12/2011
Taux d'actualisation	2,50%	4,00%
Taux annuel d'inflation		
Évolution annuelle des salaires		
Cadres	4%	4%
Non-cadres	3%	3%
Taux de charges sociales (IFC uniquement)	48,18%	47,56%
Table de mortalité	TGF05 / TGH05	TGF05 / TGH05
Turnover	22,10% (20 ans)	6,33% (20 ans)
	22,10% (30 ans)	6,33% (30 ans)
	22,10% (40 ans)	6,33% (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 milliers d'euros)	Note	31/12/2012	Montant à moins de 1 an	Montant à plus de 1 an et moins de 5 ans	Montant à plus de 5 ans	31/12/2011
Emprunt obligataire convertible		559 185	9 186	549 999		549 999
Emprunt obligataire	3.5.3.5.1	504 087	4 087		500 000	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit ⁽¹⁾		678 209	336 041	342 168		758 816
Emprunts, dettes financières diverses		112 115	112 115			460 261
Avances et acomptes sur commandes		5 059	5 059			21 902
Fournisseurs et comptes rattachés		4 488	4 488			5 875
Dettes fiscales et sociales ⁽²⁾		14 813	14 813			15 724
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		2 844	2 844			6 009
Autres dettes ⁽³⁾		7 277	7 277			8 559
TOTAL RÉALISÉ		1 888 077	495 910	892 167	500 000	1 827 145

⁽¹⁾ Détail du poste « Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit » :

- le capital restant dû sur les emprunts souscrits et sur les lignes de crédit s'élève à 587 517 K€
- intérêts courus non échus pour 718 K€
- soldes créditeurs de banque pour 89 864 K€
- agios bancaires pour 110 K€.

À noter que les mouvements de la période des emprunts souscrits et des tirages de lignes de crédit s'élèvent à 424 500 K€ et les remboursements à 559 806 K€.

⁽²⁾ Détail du poste « Dettes fiscales et sociales » :

- TVA pour 6 465 K€
- charges sociales/salaires pour 2 296 K€
- frais de personnel pour 3 525 K€
- provision/intéressement et abondement pour 1 164 K€
- Organic pour 117 K€
- charges fiscales pour 535 K€
- impôt 673 K€
- autres 38 K€.

⁽³⁾ Le poste « Autres dettes » correspond aux soldes des comptes de gestion déléguée et d'indivision.

3.5.3.5.1. Emprunt obligataire

Foncière des Régions a émis un emprunt obligataire dont les caractéristiques sont les suivantes :

Date d'émission	09/10/2012
Montant de l'émission (en millions d'euros)	500
Taux nominal	3,875%
Date d'échéance	16/01/2018

3.5.3.5.2. Covenants bancaires

Au 31 décembre 2012, les covenants bancaires ICR et LTV Crédit corporate sécurisé sont tous respectés : LTV < 60% (avec faculté de dépassement sur un semestre dans la limite de 65%), ICR ≥ 200%.

3.5.3.5.3. Comptes de charges à payer

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2012	31/12/2011
Factures non parvenues	4 006	5 450
Congés payés	981	1 076
Autres charges fiscales et sociales	4 430	3 755
Autres charges à payer	764	1 386
Intérêts courus bancaires – Agios	110	272
Intérêts courus non échus sur emprunt	13 990	12 731
Intérêts courus sur participations	0	31
TOTAL	24 281	24 701

3.5.4. NOTES SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT

Le résultat net comptable 2012 correspond à un bénéfice de 142 110 K€ contre un bénéfice de 113 562 K€ en 2011.

3.5.4.1. Résultat courant

3.5.4.1.1. Chiffre d'affaires

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2012	31/12/2011
Recettes locatives	48 473	52 190
Logements	37	195
Tertiaire	46 310	45 020
Logistique	304	1 061
Crédit-bail	1 822	5 914
Prestations de services	25 243	25 526
TOTAL	73 716	77 716

3.5.4.1.2 Reprises de provisions et transferts de charges d'exploitation

Les reprises de provisions et transferts de charges d'exploitation comprennent essentiellement :

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2012
Reprises de provisions pour risques et charges d'exploitation	1 675
Succursale Portugal	9
Commissions sur cession Rhul	836
Indemnité de départ à la retraite	210
Pension Retraite	75
Restolud	150
Charges sur actifs gérés à l'extérieur	7
Garantie de rendement	388
Reprises de provisions sur immobilisations corporelles	2 986
Reprises de provisions pour créances douteuses	2 444
Transferts de charges	6 688
Avantages en natures accordés aux salariés	99
Intéressement placé en actions	436
Transfert de passif social	40
DIF	11
Remboursement Assedic	25
Fongecif	8
Droits d'enregistrement	119
Rétrocessions commissions	73
Remboursement assurance	11
Frais suite à la mise en place de financement	793
Frais emprunt obligataire	4 366
Travaux 30 avenue Kléber	707
TOTAL REPRISES SUR PROVISIONS, DÉPRÉCIATIONS ET TRANSFERTS DE CHARGES	13 793

3.5.4.1.3. Charges d'exploitation

(En milliers d'euros)	31/12/2012	31/12/2011
Autres achats et charges externes	24 060	26 654
Impôts taxes et versements assimilés	8 501	7 605
Frais de personnel	24 850	25 795
Dotation aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions ⁽¹⁾	32 469	22 143
Autres charges d'exploitation	1 392	3 272
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION	91 273	85 469

⁽¹⁾ Les dotations se composent de :

(En milliers d'euros)	31/12/2012	31/12/2011
Amortissements immeubles d'exploitation et incorporelles	2 203	3 804
Amortissements sur immeubles locatifs	15 566	15 088
Amortissements des matériels et mobiliers	530	418
Charges à répartir	3 138	0
Sous-total dotations aux amortissements	21 437	19 310
Dépréciation des comptes clients	356	663
Dépréciation des immobilisations	9 631	0
Provisions pour charges	1 046	2 170
Sous-total dotations dépréciations et provisions	11 033	2 833
TOTAL	32 469	22 143

3.5.4.2. Résultat financier

(En milliers d'euros)	Note	31/12/2012	31/12/2011
Produits financiers de participations		167 077	213 408
Dividendes reçus des filiales et participations	3.5.4.2.1	167 061	213 649
Produits financiers sur cautions données		16	- 241
Prêts et autres produits assimilés		3 207	3 003
Revenus des prêts au personnel		5	5
Revenus des prêts aux filiales		3 202	2 861
Revenus des autres prêts			137
Autres intérêts et produits assimilés		84 572	49 814
Intérêts des comptes courants groupe		2 084	4 976
Produits sur swap		19 565	8 838
Autres produits		12 397	11 909
Bonis de fusion	3.5.4.2.2	50 526	24 091
Reprises sur provisions et transferts de charges	3.5.4.2.3	47 344	31 182
Reprises de provisions R&C financiers		4 438	3 672
Reprises de provisions/immobilisations financières		39 223	21 605
Transferts de charges financières ⁽³⁾		3 683	5 905
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		51	75
Total des produits financiers		302 251	297 482
Dotations aux provisions pour risques et charges financières		112 971	82 820
Provisions pour risques financiers		29 456	18 682
Dépréciations des actions propres ⁽¹⁾		2 435	4 163
Provisions sur immobilisations financières ⁽²⁾		80 914	55 740
Autres provisions financières		166	4 235
Intérêts et charges assimilées		112 472	102 294
Intérêts des emprunts		33 159	28 125
Intérêts des comptes courants groupe		4 994	10 886
Intérêts bancaires et opérations de financements		65 995	54 071
Malis de fusion	3.5.4.2.2	8 324	9 212
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		2 707	1 742
Total des charges financières		228 150	186 856
RÉSULTAT FINANCIER		74 100	110 626

⁽¹⁾ Cette provision correspond à la charge sur actions propres destinées à être attribuées aux salariés sur la base des plans d'actions gratuites en cours ; cette provision est étalée sur la durée du plan (3 et 4 ans).

⁽²⁾ Cette provision correspond aux dépréciations sur immobilisations financières soit 80 826 K€ et sur actions propres 88 K€ (contrat de liquidité, croissance externe et en attente d'attribution aux salariés sur les plans futurs d'actions gratuites).

⁽³⁾ Les frais de personnel incluent en 2012 le coût d'attribution des actions gratuites aux salariés pour 3 683 K€ qui a pour contrepartie un transfert de charges financières équivalentes.

3.5.4.2.1. Détail des dividendes

Les dividendes reçus des filiales sont les suivants :

Sociétés distributrices (En milliers d'euros)	Dividendes reçus en 2012	Dividendes reçus en 2011
FDR Property	4 000	
SCI Mareville		297
SCI Belvédère II	29	31
Fédération	34	23
GFR Ravinelle	381	130
FDM Gestion	462	290
GFR Externalisation	9 727	24 973
Ruhl Côte d'Azur		1 500
Omega C		1 500
FDR7	5 915	3 879
SCI Esplanade Belvédère		19
SNC Comédie		1
GFR Blériot	742	3 870
Béni Stabili	21 441	21 440
Foncière des Murs SCA	21 969	20 512
Foncière Europe Logistique		15 967
Altaréa	8 052	9 824
Technical SAS	52 197	77 606
Technical Property Fund 1	1 830	1 244
OPCI CB21	8 749	
Tostel	125	150
SCI Atlantis	2 649	2 751
SCI Iméfa 127	5 625	5 431
Urbis Park		1 957
SAS Quai de Dion-Bouton		768
Gespar	15	
Foncière Développement Logements	23 114	19 485
Autres	5	1
TOTAL	167 061	213 649

3.5.4.2.2. Détail des *bonis* et *malis* de fusion de l'exercice

(En milliers d'euros)

Sociétés	Imputation comptable			
	Produit financier (<i>boni</i> de fusion)	Charge financière (<i>mali</i> de fusion)	Affectation en actif incorporel (<i>mali</i> technique net)	Affectation en capitaux propres (prime de fusion)
Late		7 361		
FDR8		963		
GFR Externalisation	50 526			
TOTAL	50 526	8 324	0	0

3.5.4.2.3. Détail des reprises de provisions et transferts de charges financières

(En milliers d'euros)

	31/12/2012
Reprises de provisions pour risques et charges financières	43 661
Reprises de provisions sur titres	32 886
Reprises de provisions sur actions propres	875
Reprise de provisions sur prêt – Late – FDR8 – 11 Place de l'Europe	4 003
Reprise PRC – actions propres	1 459
Swap Technical	3 794
Comptes courants SCI Parmentier	644
Transfert de charges financières	3 683
Frais sur attribution d'actions aux salariés	3 683
TOTAL	47 344

3.5.4.3. Résultat Exceptionnel

Produits (En milliers d'euros)	31/12/2012	31/12/2011	Charges (En milliers d'euros)	31/12/2012	31/12/2011
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	1 023	1 283	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	324	187
Régularisation récupération TVA	49	44	TVA		16
Travaux 30 Kléber	433		Amendes – pénalités fiscales		53
Récup/créances clients	328	152			
Produits divers	130	26	Charges diverses	80	100
Produits exceptionnels sur crédit-bail	83	1 061	Charges sur crédit-bail		2
Indemnités d'assurances suite à sinistre sur Immeuble			Charges sur location simple	244	16
Produits sur opérations en capital	551 547	52 432	Charges sur opérations en capital	486 860	66 893
Produits sur cessions de constructions	110 279	6 730	Valeur comptable des constructions cédées	62 503	5 088
Produits sur levées de crédit-bail	3 350	7 496	VNC des levées de crédit-bail	13 313	21 815
			VNC immobilisations incorporelles	2 000	
Produits sur cessions de titres ⁽¹⁾	437 841	38 106	Valeur comptable des titres cédés	409 037	39 197
Produits exceptionnels divers	77	100	Charges diverses	7	793
Reprises sur provisions	10 114	18 219	Dotations aux amortissements et provisions	3 018	6 595
Provisions amortissements dérogatoires		580	Amortissements dérogatoires	2 382	4 913
Reprises provisions Art. 64	9 424	13 609	Dotations aux provisions Art. 64	75	1 086
Reprises provisions Art. 57	620	3 371	Dotations aux provisions Art. 57	175	372
Reprises provisions Arcole	70	171	Dotations aux provisions Arcole		6
Reprises provisions constructions			Dotations aux amortissements	386	218
Provisions pour impôts		488	Provisions pour impôts latents		
Produits exceptionnels	562 683	71 934	Charges exceptionnelles	490 202	73 675
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	72 481	- 1 741			

⁽¹⁾ Détail des produits et charges exceptionnels sur cessions de titres :

(En milliers d'euros)	Prix de cession	Valeur nette comptable	Résultat de cession
Foncière Développement Logements	27 090	22 294	4 796
Technical	350 360	325 298	25 062
Altaréa	39 443	41 513	- 2 070
Actions propres – contrat de liquidité	20 948	19 932	1 016
TOTAL	437 841	409 037	28 804

3.5.4.4. Impôts sur les bénéfices

Foncière des Régions est soumise au régime SIIIC ; le résultat fiscal soumis au taux de droit commun est à zéro, celui soumis au taux de 19% s'élève à 10 513 483 € après application du plafonnement.

La base soumise à l'impôt sur les sociétés est de 4 756 741 € et génère un impôt de 903 781 € duquel est déduit un crédit d'impôt de 231 127 €.

3.5.4.5. Accroissements et allègements de la dette future d'impôts

L'enveloppe du déficit fiscal reportable s'élève au 31 décembre 2012 à 253 796 857 €.

3.5.5. ENGAGEMENTS HORS BILAN

3.5.5.1. Engagements donnés

- Foncière des Régions s'est portée caution solidaire des filiales de GFR Blériot pour une partie des emprunts qu'elles ont souscrits. Le capital, restant dû au 31 décembre 2012, s'établit à 8 127 K€ pour les filiales de GFR Blériot.
- Liste des hypothèques et nantissements sur les actifs.

Nom de l'actif	Ville	Catégorie principale	Dette adossée	Type de garantie
Boulevard du 11 Novembre	Villeurbanne cedex	Bureau	CAL 12,7 M€	Hypothèques
Metz-Résidence Bossuet	Metz	Logement	CAL 12,7 M€	Hypothèques

3.5.5.1.1. Les swaps

Emprunteur à taux variable, Foncière des Régions est soumis au risque de hausse des taux d'intérêt dans le temps. L'exposition à ce risque est limitée par une pratique de couverture (*swaps*, *caps* et *floors*).

L'acquisition des actifs est généralement financée par de la dette, majoritairement à taux variable. La politique suivie en matière de gestion du risque de taux consiste à couvrir systématiquement la dette à taux variable dès sa mise en place afin de sécuriser les flux financiers. La dette variable est

couverte en principe sur la durée prévisionnelle de détention des actifs, durée au moins supérieure à sa maturité.

Les actifs immobiliers ne peuvent être cédés avant l'extinction de la dette associée. En cas de cession, la dette fait l'objet d'un remboursement anticipé. La politique de couverture est flexible pour éviter tout risque de sur-couverture en cas de cession d'actifs.

Les emprunts et dettes auprès des établissements de crédit de la société Foncière des Régions ont fait l'objet de contrat de *swap*.

Le tableau suivant récapitule les principales caractéristiques de ces contrats de swaps :

Date de début	Date de fin	Réf.	Banque	Type de taux	Notionnel (en milliers d'euros)	Juste valeur
03/01/2001	04/01/2016	Swap	Calyon	5,43%	3 303	274
31/05/2006	30/11/2016	Swap	Société Générale	4,19%	150 000	- 24 608
29/06/2007	30/12/2016	Swap	Société Générale	4,33%	100 000	- 15 579
30/03/2009	30/12/2016	Swap	BNP	4,37%	100 000	- 15 730
29/12/2006	31/12/2019	Swap	Natixis	3,78%	150 000	- 29 143
30/12/2013	29/12/2017	Swap	Calyon	4,79%	100 000	- 16 202
31/12/2012	29/12/2017	Swap	Calyon	4,79%	240 000	- 50 013
31/12/2010	31/12/2018	Swap	Natixis	3,75%	75 000	- 13 228
31/12/2010	31/12/2019	Swap	Natixis	3,78%	75 000	- 14 416
30/11/2010	30/11/2016	Swap	HSBC	Euribor 3M	150 000	22 122
30/11/2010	30/11/2020	Swap	HSBC	3,91%	150 000	- 32 443
30/09/2011	30/12/2016	Swap	Dexia	Euribor 3M	100 000	15 732
30/09/2011	31/12/2020	Swap	Dexia	3,80%	100 000	- 20 885
30/09/2011	30/12/2016	Swap	HSBC	Euribor 3M	100 000	15 581
30/09/2011	31/12/2020	Swap	HSBC	3,86%	100 000	- 21 394
20/01/2012	20/07/2020	Swap	CM CIC	3,14%	25 000	- 3 864
13/01/2014	13/01/2016	Swap	Société Générale	3,47%	95 000	- 5 870
16/10/2012	16/01/2018	Swap	Natixis	Euribor 3M + 0,17%	250 000	2 217
16/10/2012	16/01/2018	Swap	Société Générale	Euribor 3M + 0,17%	250 000	2 217
TOTAL					2 313 303	- 205 232

3.5.5.1.2. Les caps et floors

Les emprunts et dettes auprès des établissements de crédit de la société Foncière des Régions ont fait l'objet de contrat de caps et floors.

Le tableau suivant récapitule les principales caractéristiques de ces contrats de caps et floors :

Date de début	Date de fin	Réf.	Banque	Type de taux	Notionnel (en milliers d'euros)	Juste valeur
10/02/2003	11/02/2013	A – cap	Dexia	5,50%	30 000	0
30/08/2010	30/11/2016	V – cap	Calyon	4,19%	150 000	159
31/05/2010	30/11/2016	V – cap	Calyon	4,22%	50 000	52
30/12/2011	31/12/2018	A – cap	BNP	3,25%	75 000	- 2 224
30/12/2011	31/12/2018	A – cap	BNP	3,25%	75 000	- 2 194
13/04/2006	13/01/2016	A – cap	Société Générale	4,50%	175 000	- 1 634
13/04/2006	14/01/2013	A – cap	Société Générale	4,25%	75 000	- 7
30/06/2011	28/06/2013	A – floor	CIC Est	2,50%	125 000	1 439

3.5.5.1.3. Droit individuel à la formation (Avis n° 2004-F CU CNC)

Volume d'heures de formation cumulé correspondant aux droits acquis au titre du DIF : 10 988 heures.

Volume d'heures de formation n'ayant pas donné lieu à une demande acceptée : 10 988 heures.

3.5.6. RENSEIGNEMENTS DIVERS

3.5.6.1. Effectif moyen employé au cours de l'exercice

	2012	2011
Cadres	121	106
Agents de maîtrise	18	19
Employés	6	6
Gardiens d'immeubles		
TOTAL HORS APPRENTIS	145	131
Apprentis	5	4
TOTAL	150	135

L'effectif de la société au 31 décembre 2012 s'élève à 145 personnes, dont 141 contrats à durée indéterminée.

3.5.6.2. Rémunération des organes d'administration et de gestion

Les membres du directoire ne bénéficient pas d'avantages postérieurs à l'emploi, hormis ceux dus dans le cadre de leur contrat de travail.

3.5.6.2.1. Jetons de présence

Les jetons de présence versés au cours de l'exercice par Foncière des Régions se sont élevés à 337 147 €.

Une indemnité en cas de départ non volontaire sera accordée aux dirigeants suivants :

- Christophe Kullman (Directeur Général) : l'indemnité sera calculée sur la rémunération globale au jour du départ, à raison d'une année plus un mois par année de présence, plafonnée à 24 mois
- Olivier Estève (Directeur Général Délégué) : l'indemnité 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.

3.5.6.2.2. Rémunérations des membres du Directoire

Les membres du Directoire de Foncière des Régions ont perçu une rémunération globale de 2 868 K€ au titre de leur fonction.

3.5.6.3. Informations concernant les transactions entre les parties liées

Les informations mentionnées ci après concernent les principales parties liées.

Détail des transactions avec les parties liées

(En milliers d'euros)

Actif	Passif	Résultat d'exploitation	Résultat financier
Immobilisations Financières 4 141 938	Dettes Financières 106 434	Charges d'exploitation 4 407	Charges financières 5 013
Créances clients 2 089	Fournisseurs 774		
Autres créances 83 556	Autres dettes 465	Produits d'exploitations 25 694	Produits financiers 172 387

Au 31 décembre 2012, il n'existe pas d'opération significative avec les principaux actionnaires exerçant un contrôle conjoint ou une influence certaine notable sur la société.

Les transactions avec les sociétés dans lesquelles Foncière des Régions a une participation significative (et non détenue à 100%) sont limitées aux facturations de frais de support et aux refacturations d'actions gratuites (5 millions d'euros au 31 décembre 2012).

3.5.6.4. Options de souscription d'actions

L'assemblée Générale Extraordinaire du 9 avril 2002 a autorisé le Directoire dans le cadre des articles L. 225-17 à L. 225-85 du Code de Commerce à consentir, au bénéfice des membres du personnel qu'il désignera parmi les salariés, et le cas échéant, les dirigeants mandataires sociaux de la société et des sociétés qui lui sont liées dans les conditions visées à l'article L. 225-80, 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.

	2005	2006	2007
Nombre d'options exerçables	126 358	150 858	234 925
Montant	7 935 K€	13 567 K€	23 013 K€
Prix de l'exercice	66,32 €	94,95 €	97,96 €
Prix réajusté (2007)	62,81 €	89,93 €	97,96 €
Prix réajusté (12/2009)	62,45 €	89,42 €	97,40 €
Prix réajusté (06/2010)	56,48 €	80,87 €	88,08 €
Prix réajusté (06/2011)	54,81 €	78,48 €	85,48 €
Prix réajusté (05/2012)	52,82 €	75,62 €	82,37 €
Nombre d'options exercées	30 100	0	0
Actions annulées	18 880	34 616	35 950
Solde du nombre d'option exerçable cumulé au 31/12/2010	64 139	186 365	395 736
Actions exercées du 01/01 au 02/06/2011	5 638	0	0
Actions annulées ou réactivées du 01/01 au 02/06/2011	- 644	238	224
Solde du nombre d'option exerçable cumulé au 02/06/2011 avant ajustement	55 123	177 111	386 258
Solde du nombre d'option exerçable cumulé au 03/06/2011 après ajustement	56 789	182 505	398 136
Actions exercées du 03/06 au 30/06/2011			
Actions annulées du 03/06 au 30/06/2011	882	1 175	2 007
Solde du nombre d'option exerçable cumulé au 30/06/2011	54 351	178 892	392 516
Actions exercées du 01/07 au 31/12/2011	356		
Actions annulées du 01/07 au 31/12/2011		2 575	6 306
Solde du nombre d'option exerçable cumulé au 31/12/2011	53 995	175 961	383 279
Actions exercées du 01/01 au 11/05/2012	16 635	0	0
Actions annulées ou réactivées du 01/01 au 11/05/2012	1 343	2 422	2 294
Solde du nombre d'option exerçable cumulé au 11/05/2012 avant ajustement	36 017	155 561	360 585
Solde du nombre d'option exerçable cumulé au 12/05/2012 après ajustement	37 440	161 590	374 516
Actions exercées du 12/05 au 30/06/2012	523	0	0
Actions annulées du 12/05 au 30/06/2012	36 917	944	893
Solde du nombre d'option exerçable cumulé au 30/06/2012 avant ajustement	0	159 702	335 239
Solde du nombre d'option exerçable cumulé au 30/06/2012 après ajustement	0	157 028	332 565
Actions exercées du 01/07 au 31/12/2012		0	0
Actions annulées du 01/07 au 31/12/2012		2 674	6 103
Solde du nombre d'option exerçable cumulé au 31/12/2012	0	154 354	326 462
Période d'exercice		À compter du 06/07/2008 jusqu'au 06/07/2013	À compter du 12/10/2009 jusqu'au 12/10/2014

3.5.6.5. Actions gratuites

En 2012, des actions gratuites ont été distribuées par Foncière des Régions. Les hypothèses d'évaluation de la juste valeur des actions gratuites sont les suivantes :

(En milliers d'euros) Actif	2012			
	France	Italie/ Allemagne	France	Italie/ Allemagne
Date d'attribution	22/02/2012	22/02/2012	20/11/2012	21/11/2012
Nombre d'actions attribuées	17 907	6 700	32 015	6 700
Cours de l'action à la date d'attribution	54,4	54,4	59,57	59,68
Période d'exercice des droits	3 ans	4 ans	3 ans	4 ans
Dividende par action	4,20	4,20	4,20	4,20
Valeur actuarielle de l'action nette de la non-perception des dividendes pendant la période d'acquisition	41,94	37,96	47,00	42,97
Valeur actuarielle de l'action nette de la non-perception des dividendes pendant la période d'acquisition et du turnover ⁽¹⁾	35,96	30,92	40,30	35,00

⁽¹⁾ Ces valeurs sont celles retenues pour l'assiette des cotisations sociales.

3.5.6.6 Événements postérieurs à la clôture

Fin d'année 2012, Foncière des Régions et Crédit Agricole Assurances (Predica) ont conclu un partenariat relatif au développement de l'actif New Vélizy loué à Thales.

Le 1^{er} février 2013, Predica a souscrit à l'augmentation de capital de la SCI Lenovilla.

À l'issue de l'augmentation de capital, Predica détient 49,9% du capital de la société.

3.6. Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2012

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos Assemblées Générales, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2012, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société Foncière 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 des comptes. 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, votre société peut être amenée à constituer des provisions pour dépréciations 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 participation 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 dépréciations.

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.

Courbevoie et Paris-La Défense, le 15 mars 2013

Les Commissaires aux comptes

MAZARS

CONSEIL AUDIT & SYNTHÈSE

Membre du réseau Ernst & Young

Denis Grison

Odile Coulaud

Sophie Duval

3.7. Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

Exercice clos le 31 décembre 2012

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.

Conventions et engagements soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale

Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article L. 225-40 du Code de commerce, nous avons été avisés des conventions et engagements suivants qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre Conseil d'Administration.

Conventions avec les actionnaires

1. Avec la société ACM Vie, détenant plus de 10% du capital de votre société

Votre société a conclu le 19 mars 2012 une convention de cession hors marché réglementé de 9 192 039 bons de souscription d'actions « Foncière des Murs » de ACM Vie au profit de votre société, au prix unitaire de 0,20 €. Cette convention a été autorisée par le Conseil d'Administration du 22 février 2012.

Le montant versé par votre société s'élève à 1 838 K€.

2. Avec la société Predica (Prévoyance Dialogue du Crédit Agricole), détenant plus de 10% du capital de votre société

Votre Conseil d'Administration du 25 avril 2012 a autorisé, dans le cadre du partage des opérations « DS Campus » et « New Velizy », la signature de conventions avec la société Predica lui permettant d'entrer au capital des S.N.C. Latécoère et S.C.I. Lenovilla.

a) Protocole d'investissement sur l'opération DS Campus

Le 19 juillet 2012, un protocole a été conclu entre votre société et la société Predica. L'objet de ce protocole d'investissement est de fixer les conditions et les modalités du partenariat entre les parties en vue du partage de l'opération « DS Campus ». La société Predica s'est engagée à souscrire une augmentation du capital de la S.N.C. Latécoère et détiendra 49,9% de la société, votre société en conservant 50,1%. Le prix d'entrée de Predica a été déterminé sur la base de l'ANR de la S.N.C. Latécoère, calculé à partir de la dernière valeur d'expertise connue de l'ensemble immobilier, hors charge foncière résiduelle. Un certificat d'équité a été établi par un expert indépendant pour conforter la valorisation de cette opération.

La réalisation de l'investissement est intervenue le 20 octobre 2012. À ce titre, Predica a versé à votre société une commission d'apporteur d'affaire de 500 K€ hors taxes.

b) Pacte d'associés sur la S.N.C. Latécoère relatif à l'opération DS Campus

Le pacte d'associé conclu le 19 octobre 2012 entre votre société et la société Predica a pour objet de régir les relations des associés de la S.N.C. Latécoère dans le cadre de l'opération « DS Campus », et de fixer le prix de souscription de Predica à une augmentation du capital dans le cadre d'une extension éventuelle de « DS Campus ». Votre société demeure le gérant de la S.N.C. Latécoère. Cette société est dotée d'un comité *ad hoc* (le « Comité de Partenariat ») qui a une mission de supervision à l'égard du gérant de la société. Les décisions collectives sont prises à l'unanimité des associés. Le pacte prend effet à compter de la date de sa signature.

c) Protocole d'investissement sur l'opération New Velizy

L'objet du protocole d'investissement conclu le 19 juillet 2012 entre votre société et la société Predica est de fixer les conditions et les modalités du partenariat entre les parties en vue de la réalisation du projet « New Velizy » au sein de la S.C.I. Lenovilla. Au titre de ce protocole, Predica s'est engagée à souscrire à une augmentation du capital de la S.C.I. Lenovilla et détiendra 49,9% de cette société, votre société en conservant 50,1%. Le prix d'entrée de Predica a été déterminé sur la base d'un montant égal à la différence entre la valeur de l'ensemble immobilier à terminaison diminuée de l'impact de la fiscalité latente et le coût de réalisation. Un certificat d'équité a été établi par un expert indépendant pour conforter les valorisations de cette opération. Le protocole a été conclu sous conditions suspensives, notamment de l'autorisation expresse ou tacite, par l'autorité française de la concurrence de l'investissement. La réalisation de l'investissement interviendra dans un délai de dix jours à compter de la date de la levée de l'intégralité des conditions suspensives.

Une convention de garantie, prévoyant l'octroi par votre société d'une garantie de rendement au bénéfice de Predica, sera conclue à la date de réalisation de l'investissement par acte séparé.

Predica versera à votre société une commission d'apporteur d'affaire de 500 K€ à l'issue de la réalisation du protocole.

d) Pacte d'associés sur la S.C.I. Lenovilla

Le pacte d'associé conclu le 1^{er} février 2013 entre votre société et la société Predica a pour objet de régir les relations des associés de la S.C.I. Lenovilla dans le cadre du projet « New Velizy ». Votre société demeure le gérant de la S.C.I. Lenovilla et est dotée d'un comité *ad hoc* (le « Comité de Partenariat ») qui a une mission de supervision à l'égard du gérant. Les décisions collectives des associés sont prises à l'unanimité des associés.

Le pacte prend effet à compter de la date de sa signature.

Conventions avec des sociétés ayant des dirigeants communs

a) Contrat de commission avec Foncière des Murs

Personnes concernées

M. Christophe Kullmann, Président du Conseil de Surveillance de la société Foncière des Murs et Directeur Général de votre société, et M. Olivier Estève, membre du Conseil de Surveillance de la société Foncière des Murs et Directeur Général Délégué de votre société.

Nature, objet et modalités

Le contrat de commission entre votre société et la société Foncière des Murs du 13 mars 2012 a été conclu dans le cadre de la participation de votre société à l'augmentation du capital de Foncière des Murs. Aux termes de ce contrat, Foncière des Murs s'est engagée en qualité de commissionnaire au sens de l'article L. 132-1 du Code de commerce, auprès de ses actionnaires, à acheter en son nom mais pour le compte de votre société, la totalité des BSA non exercés à l'issue de la période d'exercice et de cotation des BSA. Les BSA non exercés ont été rachetés au prix unitaire de 0,01 €. En contrepartie de l'exécution de sa mission, la société Foncière des Murs devait percevoir une commission forfaitaire de 1 €.

Votre société a versé un montant de 1 € au titre de cette convention au cours de l'exercice 2012.

Cette convention a été autorisée par votre Conseil d'Administration du 22 février 2012.

b) Convention de refacturation du coût des actions gratuites avec Foncière Développement Logements

Personnes concernées

M. Christophe Kullmann, administrateur de la société Foncière Développement Logements et Directeur Général de votre société, et M. Bertrand de Feydeau, Président du Conseil d'Administration de la société Foncière Développement Logements et administrateur de votre société.

Nature, objet et modalités

Le 18 juillet 2012, votre société et la société Foncière Développement Logements – FDL ont conclu une convention de prise en charge par Foncière Développement Logements du coût des actions gratuites attribuées aux salariés de Foncière Développement Logements par votre société.

Ces charges seront calculées en conformité avec les normes IFRS par un cabinet d'actuarial externe dans le cadre de l'établissement des comptes consolidés de votre société. Cette convention prend effet le 1^{er} janvier 2012.

À ce titre, le produit enregistré par votre société en cours de l'exercice 2012 s'élève à 119,40 K€.

Cette convention a été autorisée par votre Conseil d'Administration du 25 juillet 2012.

c) Convention de prestations de services avec la société Beni Stabili

Personnes concernées

Mandats	Foncière des Régions	Beni Stabili
M. Jean Laurent	Président du Conseil d'Administration	Administrateur
M. Leonardo Del Vecchio	Vice-Président du Conseil d'Administration	Administrateur
M. Christophe Kullmann	Administrateur, Directeur Général	Administrateur
M. Olivier Estève	Directeur Général Délégué	Administrateur
M. Aldo Mazzocco	Directeur Général Délégué	Administrateur Délégué

Nature, objet et modalités

Une convention a été conclue entre votre société et la société Beni Stabili relative à :

- la prise en charge par Beni Stabili du coût des actions gratuites attribuées aux salariés de Beni Stabili par votre société (en conformité avec les normes IFRS et sur la base d'un rapport d'un cabinet d'actuariat externe) ;
- la détermination de nouvelles modalités de facturation des frais de réseau couvrant des prestations de communication, stratégie conseils et services financiers qui sont désormais déterminées forfaitairement selon la nature des prestations rendues.

Cette convention prend effet le 1^{er} janvier 2012. À ce titre, le montant facturé par votre société sur l'exercice 2012 s'élève à 1 046,4 K€.

Cette convention a été autorisée par votre Conseil d'Administration du 25 juillet 2012.

Conventions et engagements autorisés depuis la clôture

Nous avons été avisés des conventions et engagements suivants, autorisés depuis la clôture de l'exercice écoulé, qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre Conseil d'Administration.

a) Engagement vis-à-vis de M. Olivier Estève, Directeur Général Délégué de votre société

Votre Conseil d'Administration du 20 février 2013 a autorisé l'octroi d'une indemnité qui pourrait être versée au bénéfice de M. Olivier Estève, en sa qualité de Directeur Général Délégué de votre société, 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 paragraphes II et III de l'article L. 233-16 du Code de commerce.

Cette indemnité vise à compenser l'effet de l'abandon en novembre 2012, sans indemnités, par M. Olivier Estève, du bénéfice de son contrat de travail, au titre duquel il bénéficiait d'une ancienneté de dix années. Elle exclut les cas où M. Olivier Estève quitterait à son initiative la société, changerait de fonctions au sein du Groupe ou aurait la possibilité de faire valoir ses droits à la retraite à brève échéance.

Montant théorique de l'indemnité

Elle est égale à douze mois de rémunération globale (salaire fixe, part variable et intéressement long terme dus au titre des douze derniers mois) augmentée d'un mois de rémunération supplémentaire par année d'ancienneté dans l'entreprise toutes fonctions confondues. Un mois de rémunération globale est égal à un douzième de la rémunération globale au titre des douze derniers mois précédant la cessation de fonctions, étant entendu que le système de rémunération actuel exclut le versement de bonus exceptionnel.

Critères de performance

Son versement et son montant sont liés à l'atteinte de critères de performance interne et externe :

- 50% du montant théorique de l'indemnité est lié à l'évolution de l'ANR EPRA sur la durée du mandat en cours au moment de la cessation de fonctions : si l'évolution de l'ANR EPRA de votre société est inférieure de 25% à l'évolution moyenne de l'ANR EPRA des foncières composant l'indice EPRA, la fraction de l'indemnité de départ liée à ce critère ne sera pas versée. Dans le cas contraire, le montant théorique de cette fraction de l'indemnité sera ajusté de la variation de l'ANR sur la période considérée.
- 50% du montant théorique de l'indemnité est lié à l'atteinte des performances-cibles lors des trois années précédant la cessation de fonction. Les critères d'attribution du bonus-cible, assis sur des objectifs opérationnels liés à la mise en œuvre du budget, sont revus chaque année par le comité des rémunérations, et autorisés par le Conseil d'Administration. Si la moyenne de l'atteinte des objectifs sur les trois dernières années est inférieure à 80%, la fraction de l'indemnité de départ liée à ce critère n'est pas versée. Dans le cas contraire, le montant de l'indemnité théorique sera ajusté de la moyenne des coefficients d'atteinte des trois dernières parts variables.

En tout état de cause, si le dépassement d'une des deux fractions de l'indemnité peut compenser une éventuelle décote de l'autre fraction, le montant total de l'indemnité de fin de mandat est plafonné à deux ans de rémunération totale. Cette règle de plafond s'applique à l'ensemble des indemnités de départ et inclut toute autre indemnité versée à un autre titre au moment de la cessation du mandat, étant précisé que M. Olivier Estève ne bénéficie pas de rémunération de votre société autre que celle versée au titre de son mandat social.

b) Engagement vis-à-vis de M. Christophe Kullmann, Directeur Général de votre société

Lors de votre Conseil d'Administration du 31 janvier 2011, votre société s'est engagée à verser à M. Christophe Kullmann, sous réserve de la constatation par le Conseil d'Administration de la réalisation des conditions de performance cumulatives prévues, une indemnité en cas de cessation de ses fonctions de Directeur Général à la suite d'un départ contraint lié à un changement de stratégie ou de contrôle au sens des dispositions des II et III de l'article L. 223-16 du Code de commerce.

Cette indemnité mise en place depuis 2010 est déterminée de la façon suivante :

- Montant équivalent à douze mois de rémunération globale, augmenté d'un mois par année d'ancienneté, plafonné à vingt-quatre mois.
- Soumises aux critères de performance 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 deux des quatre derniers exercices précédant la cessation de fonctions.

Votre Conseil d'Administration du 20 février 2013 a proposé de modifier les conditions de versement de l'indemnité de cessation de fonctions de M. Christophe Kullmann, intervenant strictement dans le cadre d'un départ contraint lié à un changement de contrôle ou de stratégie de la société, en les alignant sur les conditions de performance fixées pour l'indemnité qui serait accordée au Directeur Général Délégué dans la même situation.

Conventions et engagements déjà approuvés par l'Assemblée Générale**Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé**

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.

a) Conventions de frais de réseau

Votre société facture aux sociétés ci-dessous des frais de réseau, calculés sur la base des coûts réels supportés, majorés d'une marge de 5%.

Les avenants signés le 7 décembre 2011 ont introduit une nouvelle clé de répartition selon la valeur du patrimoine de chaque société contractante.

Société	Personnes concernées	Actionnaires concernés	Montant hors taxes comptabilisé en 2012 (K€)
Urbis Park	M. Olivier Estève, Président du Conseil d'Administration d'Urbis Park	Votre société actionnaire détenant 59,5% du capital d'Urbis Park	286,7
Foncière des Régions Développement – FDRD	M. Olivier Estève, gérant de FDRD	Votre société actionnaire détenant 99,9% du capital de FDRD	584,8
Foncière Europe Logistique	M. Olivier Estève, Président de FEL	Votre société actionnaire détenant 98,70% du capital de FEL	1 200,6
Foncière des Murs	M. Christophe Kullmann, Président du Conseil de Surveillance de FDM, et M. Olivier Estève, membre du Conseil de Surveillance de FDM	Votre société actionnaire détenant 28,3% du capital de FDM	2 566,6
GFR Property		Votre société actionnaire détenant 98,2% du capital de FDR Property	2 296
FDM Gestion		Votre société actionnaire détenant 100% du capital de FDM Gestion	200
Foncière Développement Logements (FDL)	M. Christophe Kullmann et M. Bertrand de Feydeau, administrateurs de FDL	Votre société actionnaire détenant 31,6% du capital de FDL	1 633,4
FEL Gestion (liquidée le 12 novembre 2012)		Votre société actionnaire détenant 100% du capital de FEL Gestion	173,2

b) 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 :

Société	Personnes concernées	Date de conclusion	Montant hors taxes (en K€)
FDL Deutschland	M. Christophe Kullman et M. Olivier Estève	30 janvier 2007	5
GESPAR	M. Christophe Kullman et M. Olivier Estève	21 mars 2005	2

c) Conventions de subordination

Personne concernée

M. Olivier Estève, gérant de la société FDR7 et Directeur Général Délégué de votre société, actionnaire détenant plus de 10% du capital de la société FDR7.

Nature, objet et modalités

Votre société a conclu en date du 29 janvier 2010 avec FDR7, Banque de l'Économie (BECM) du Commerce et de la Monétique et Dexia Crédit Local, une convention de subordination. Cette convention n'est pas rémunérée.

Conventions et engagements approuvés au cours de l'exercice écoulé

Nous avons par ailleurs été informés de l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'Assemblée Générale du 25 avril 2012, sur rapport spécial des Commissaires aux comptes du 19 mars 2012.

Avec la société Predica, actionnaire détenant plus de 10% du capital de votre société

Nature, objet et modalités

Votre Conseil d'Administration du 26 juillet 2011 a autorisé la cession d'actions Altarea à la société Predica. Le 16 janvier 2012, votre société a cédé à la société Predica un bloc de 173 913 actions Altarea au prix de 115 €.

Le montant de cette cession s'élève à 20 000 K€.

Courbevoie et Paris-La Défense, le 15 mars 2013

Les Commissaires aux comptes

MAZARS

CONSEIL AUDIT & SYNTHÈSE

Membre du réseau Ernst & Young

Denis Grison

Odile Coulaud

Sophie Duval

3.8. Projets de résolutions

3.8.1. ORDRE DU JOUR

3.8.1.1. À titre ordinaire

- Approbation des comptes sociaux clos au 31 décembre 2012 – *Quitus*.
- Approbation des comptes consolidés clos au 31 décembre 2012.
- Affectation du résultat – Distribution de dividendes.
- Approbation du rapport spécial des Commissaires aux comptes établi conformément à l'article L. 225-40 du Code de commerce et des conventions visées à l'article L. 225-38 du Code de commerce.
- Approbation du rapport spécial des Commissaires aux comptes établi conformément à l'article L. 225-40 du Code de commerce et de l'engagement pris au bénéfice de M. Estève.
- Approbation du rapport spécial des Commissaires aux comptes établi conformément à l'article L. 225-40 du Code de commerce et de l'engagement pris au bénéfice de M. Kullmann.
- Nomination d'un administrateur.
- Nomination d'un Commissaire aux comptes titulaire.
- Nomination d'un Commissaire aux comptes suppléant.
- Ratification du transfert de siège social.
- Autorisation à donner au Conseil d'Administration en vue de l'achat par la société de ses propres actions.

3.8.1.2. À titre extraordinaire

- Délégation de compétence donnée au Conseil d'Administration à l'effet de décider l'augmentation du capital social de la société par incorporation de réserves, bénéfices ou primes.
- Autorisation au Conseil d'Administration à l'effet de réduire le capital social de la société par voie d'annulation d'actions.
- Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires.
- Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre, par voie d'offre au public, des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires.
- Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à des augmentations de capital réservées aux salariés de la société et aux sociétés du groupe Foncière des Régions adhérant à un plan d'épargne d'entreprise, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires.
- Pouvoirs pour formalités.

3.8.2. TEXTE DES RÉOLUTIONS

3.8.2.1. À titre ordinaire

Première résolution

Approbation des comptes sociaux clos au 31 décembre 2012 – *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 2012, comprenant le bilan, le compte de résultat et l'annexe, tels qu'ils ont été présentés et qui se soldent par un bénéfice de 142 109 966,12 €.

L'Assemblée Générale approuve en conséquence les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports et donne aux membres du Conseil d'Administration, au Directeur Général ainsi qu'aux Directeurs Généraux Délégués, *quitus* de leur gestion pour l'exercice écoulé.

L'Assemblée Générale prend acte qu'il n'y a pas de dépenses et charges visées à l'article 39-4 du Code général des impôts et constate qu'il n'y a pas d'impôt sur les sociétés à supporter à ce titre.

Deuxième résolution

Approbation des comptes consolidés clos au 31 décembre 2012

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 2012, 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 2012 qui s'établit à - 26 516 000 €.

Troisième résolution

Affectation du résultat – Distribution de dividendes

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de *quorum* et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, décide sur proposition du Conseil d'Administration :

- (i) d'affecter le résultat de l'exercice qui s'élève à 142 109 966,12 €, de la manière suivante :
 - 884 369,10 € à la dotation de la réserve légale, pour porter le montant de la réserve légale à 10% du capital social, soit 17 369 007,60 €
 - 141 225 597,02 € à la distribution d'un dividende
- (ii) de procéder également à la distribution d'une somme de 101 940 509,38 € prélevée :
 - sur le compte « Report à Nouveau » qui sera ainsi ramené de 2 737 207,20 € à 0 €
 - sur le compte « Autres réserves sur écarts de réévaluation » qui sera ainsi ramené de 9 999 573,22 € à 0 €
 - sur le compte « Primes d'apport » qui sera ainsi ramené de 219 512 104,70 € à 130 308 375,74 €.

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

L'Assemblée Générale autorise le Conseil d'Administration à prélever sur le compte « Primes d'apport », les sommes nécessaires pour payer le dividende fixé ci-dessus aux actions provenant de l'exercice d'options de souscription et/ou de l'acquisition d'actions gratuites qui seraient effectués avant la date de mise en paiement du dividende.

Conformément à la loi, l'Assemblée Générale constate que les dividendes distribués au titre des trois exercices précédents ont été les suivants :

Exercice	Nature du dividende	Dividende versé par action	Montant du dividende soumis à l'abattement de 40%	Montant du dividende non soumis à l'abattement de 40%
2009	Courant	5,10 €	1,99 €	3,11 €
	Exceptionnel	1,80 €	-	1,80 €
2010	Courant	4,20 €	2,05 €	2,15 €
2011	Courant	4,20 €	0,05 €	4,15 €

Quatrième résolution

Approbation du rapport spécial des Commissaires aux comptes établi conformément à l'article L. 225-40 du Code de commerce et 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 2012.

L'Assemblée Générale décide que le montant auquel des actionnaires auraient éventuellement renoncé ainsi que le montant correspondant aux actions auto-détenues à la date de mise en paiement du dividende, qui ne donnent pas droit au dividende conformément aux dispositions de l'article L. 225-210 du Code de commerce, seront affectés au compte « Report à nouveau ».

Le dividende sera mis en paiement le 3 mai 2013.

Sur la base du nombre total d'actions existantes au 31 décembre 2012, soit 57 896 692 actions, il sera ainsi attribué un dividende total de 243 166 106,40 €. La partie de ce dividende prélevée sur les bénéfices exonérés d'impôt sur les sociétés et attribuée à des personnes physiques imposables à l'impôt sur le revenu en France n'ouvre pas droit à l'abattement de 40%, conformément à l'article 158-3° du Code général des impôts. Cet abattement reste applicable, le cas échéant, dans les autres cas (article 158-3-2° du Code général des impôts).

Le solde du dividende prélevé à hauteur de 89 203 728,90 € sur le compte « Primes d'apport » est considéré comme un remboursement d'apport au sens des dispositions de l'article 112.1 du Code général des impôts.

Le dividende exonéré d'impôt sur les sociétés en application de l'article 208 C du Code général des impôts s'élève à 153 962 377 €.

Cinquième résolution

Approbation du rapport spécial des Commissaires aux comptes établi conformément à l'article L. 225-40 du Code de commerce et de l'engagement pris au bénéfice de M. Estève

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de *quorum* et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et les engagements visés aux articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce, et délibérant conformément aux dispositions de l'article L. 225-42-1 du Code de commerce, prend acte dudit rapport et approuve l'engagement visé dans ce dernier relatif à l'indemnité qui serait versée à M. Olivier Estève à l'occasion de la cessation de ses fonctions intervenant dans le cadre d'un départ contraint et lié à un changement de contrôle ou de stratégie.

Sixième résolution

Approbation du rapport spécial des Commissaires aux comptes établi conformément à l'article L. 225-40 du Code de commerce et de l'engagement pris au bénéfice de M. Kullmann

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de *quorum* et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et les engagements visés aux articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce, et délibérant conformément aux dispositions de l'article L. 225-42-1 du Code de commerce, prend acte dudit rapport et approuve l'engagement visé dans ce dernier relatif à la modification de l'indemnité qui serait versée à M. Christophe Kullmann à l'occasion de la cessation de ses fonctions intervenant dans le cadre d'un départ contraint et lié à un changement de contrôle ou de stratégie.

Septième résolution

Nomination d'un administrateur

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de *quorum* et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, décide, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration, de nommer à compter de ce jour :

- Mme Sylvie Ouziel, née le 18 mars 1970 à Boulogne-Billancourt, de nationalité française, demeurant en France à La Celle-Saint-Cloud,

en qualité d'administrateur de la société, pour une durée de quatre (4) années venant à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer en 2017 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

Mme Sylvie Ouziel a déclaré par avance accepter lesdites fonctions si elles venaient à lui être confiées et satisfaire à toutes les conditions requises par la loi et les règlements en vigueur.

Huitième résolution

Nomination d'un Commissaire aux comptes titulaire

L'Assemblée Générale constate que le mandat du Cabinet Conseil Audit & Synthèse, Commissaire aux comptes titulaire, arrive à expiration à l'issue de la présente Assemblée. En conséquence, l'Assemblée Générale décide de nommer, en vue de pourvoir à son remplacement, le Cabinet Ernst & Young et Autres situé 1-2 Place des Saisons – Paris-La Défense 1 – 92400 Courbevoie et immatriculée au Registre du Commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 438 476 913, en qualité de Commissaire aux comptes titulaire, pour une durée de six (6) années expirant à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

Neuvième résolution

Nomination d'un Commissaire aux comptes suppléant

L'Assemblée Générale constate que le mandat du Cabinet Conseil Expertise Commissariat, Commissaire aux comptes suppléant, arrive à expiration à l'issue de la présente

Assemblée. En conséquence, l'Assemblée Générale décide de nommer, en vue de pourvoir à son remplacement, le Cabinet Auditex situé 1-2 Place des Saisons – Paris-La Défense 1 – 92400 Courbevoie, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 377 652 938, en qualité de Commissaire aux comptes suppléant, pour une durée de six (6) années expirant à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

Dixième résolution

Ratification du transfert de siège social

L'Assemblée Générale ratifie la décision prise par le Conseil d'Administration lors de sa séance du 8 novembre 2012, de transférer à compter de cette date, le siège social du 46, avenue Foch à Metz (57000) au 18, avenue François-Mitterrand à Metz (57000). En conséquence, elle approuve également la modification statutaire réalisée par ledit Conseil en vue de procéder aux formalités légales.

Onzième résolution

Autorisation à donner au Conseil d'Administration en vue de l'achat par la société de ses propres actions

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de *quorum* et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et conformément aux dispositions des articles L. 225-209 et suivants du Code de commerce :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 25 avril 2012
- autorise le Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, dans le respect des conditions définies aux articles 241-1 à 241-6 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers et du Règlement européen n° 2273/2003 du 22 décembre 2003 pris en application de la directive 2003/6/CE du 28 janvier 2003 et des pratiques de marché admises par l'Autorité des Marchés Financiers, à acheter ou à faire acheter, en une ou plusieurs fois, ses propres actions ; et
- décide que les achats d'actions de la société visés au paragraphe ci-dessus pourront porter sur un nombre d'actions tel que le nombre d'actions que la société achète pendant la durée du programme de rachat n'excède pas 10% des actions composant le capital de la société (à quelque moment que ce soit, ce pourcentage s'appliquant à un capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement à la présente Assemblée), sous réserve du respect des dispositions de l'article 5-2° et 3° du Règlement européen n° 2273/2003/CE. Il est précisé (i) qu'un montant maximum de 5% des actions composant le capital de la société pourra être affecté en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure en paiement ou en échange dans le cadre d'une opération de fusion, scission ou apport, et (ii) qu'en cas d'acquisition dans le cadre d'un contrat de liquidité, le nombre d'actions pris en compte pour le calcul de la limite de 10% du montant du capital social mentionnée ci-dessus correspond au nombre

d'actions achetées déduction faite du nombre d'actions revendues pendant la durée de la présente autorisation.

Le prix maximum d'achat par la société de ses propres actions ne devra pas excéder cent euros (100 €) par action (hors frais d'acquisition). Il est précisé qu'en cas d'opérations sur le capital, notamment par incorporation de réserves et attribution gratuite d'actions, et/ou de division ou de regroupement des actions, ce prix sera ajusté par un coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre de titres composant le capital social avant l'opération et ce nombre après l'opération. À cet effet, l'Assemblée Générale décide de déléguer au Conseil d'Administration, en cas de modification du nominal de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres, le pouvoir d'ajuster les prix d'achat et de vente susvisés afin de tenir compte de l'incidence de ces opérations sur la valeur de l'action.

Le montant maximum des fonds destinés au programme de rachat s'élève à cent cinquante millions d'euros (150 000 000 €).

Ces opérations d'achat, de cession, d'échange ou de transfert pourront être effectuées par tous moyens, c'est-à-dire sur le marché ou de gré à gré, y compris par acquisition ou cession de blocs, ou encore par le recours à des instruments financiers, notamment des instruments financiers dérivés négociés sur un marché réglementé ou de gré à gré, tels des options d'achat ou de vente ou de toutes combinaisons de celles-ci, ou par le recours à des bons et ce, dans les conditions autorisées par les autorités de marché compétentes et aux époques que le Conseil d'Administration de la société appréciera. La part maximale du capital social acquise ou transférée sous forme de blocs de titres pourra atteindre la totalité du programme.

Ces opérations pourront intervenir à tout moment, dans le respect de la réglementation en vigueur, y compris en période d'offre publique, sous réserve des dispositions légales et réglementaires applicables en pareille matière.

Cette autorisation est destinée à permettre à la société de poursuivre les objectifs suivants, dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables :

- attribuer les actions aux mandataires sociaux ou aux salariés de la société et/ou des sociétés de son groupe dans les conditions et selon les modalités prévues par les dispositions légales et réglementaires applicables dans le cadre (i) de la participation aux fruits de l'expansion de l'entreprise, (ii) du régime des options de souscription ou d'achat d'actions prévu par les articles L. 225-177 et suivants du Code de commerce, (iii) du régime de l'attribution gratuite d'actions prévu par les articles L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce et (iv) de tout plan d'épargne salariale, ainsi que réaliser toutes opérations de couverture afférentes à ces opérations, dans les conditions prévues par les autorités de marché et aux époques que le Conseil d'Administration ou la personne agissant sur la délégation du Conseil d'Administration appréciera

- remettre les actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant droit, immédiatement ou à terme, par remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière à l'attribution d'actions de la société, ainsi que réaliser toutes opérations de couverture en relation avec l'émission de telles valeurs mobilières, dans les conditions prévues par les autorités de marché et aux époques que le Conseil d'Administration ou la personne agissant sur la délégation du Conseil d'Administration appréciera
- conserver les actions et les remettre ultérieurement en paiement ou en échange dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe, fusion, scission ou apport, dans le respect des pratiques de marché admises par l'Autorité des Marchés Financiers
- annuler totalement ou partiellement les actions par voie de réduction du capital social (notamment en vue d'optimiser la gestion de la trésorerie, la rentabilité des fonds propres ou le résultat par action), sous réserve de l'adoption par la présente Assemblée Générale de la 13^e résolution ci-dessous
- favoriser la liquidité des transactions et la régularité des cotations des titres de la société ou éviter des décalages de cours non justifiés par la tendance du marché dans le cadre d'un contrat de liquidité conclu avec un prestataire de services d'investissement intervenant en toute indépendance, dans les conditions et selon les modalités fixées par la réglementation et les pratiques de marché reconnues et conformes à une charte de déontologie reconnue par l'Autorité des Marchés Financiers
- et également en vue de toute autre pratique qui viendrait à être reconnue par la loi ou l'Autorité des Marchés Financiers ou tout autre objectif qui permettrait de bénéficier de la présomption de légitimité irrefragable tel que prévu par la directive 2003/6/CE

La présente autorisation est donnée pour une période de dix-huit (18) mois à compter de la présente Assemblée Générale.

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires applicables, à l'effet de mettre en œuvre la présente autorisation, et notamment :

- passer tous ordres en bourse ou hors marché
- conclure tous accords en vue notamment de la tenue des registres d'achats et de ventes d'actions
- établir tous documents notamment d'information
- affecter ou réaffecter les actions acquises aux différents objectifs poursuivis, dans les conditions légales et réglementaires applicables
- effectuer toutes déclarations et formalités auprès de l'Autorité des Marchés Financiers et de tout autre organisme et, d'une manière générale, faire tout ce qui est nécessaire.

L'Assemblée Générale prend acte que dans l'hypothèse où le Conseil d'Administration viendrait à utiliser la présente autorisation, le Conseil d'Administration en rendra compte dans le rapport prévu à l'article L. 225-100 du Code de commerce, conformément à l'article L. 225-211 du Code de commerce.

3.8.2.2. À titre extraordinaire

Douzième résolution

Délégation de compétence donnée au Conseil d'Administration à l'effet de décider l'augmentation du capital social de la société par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de *quorum* et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, et après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 25 avril 2012
- délègue au Conseil d'Administration, conformément aux dispositions des articles L. 225-129, L. 225-129-2 et L. 225-130 du Code de commerce, avec faculté de subdélégation, l'ensemble des compétences nécessaires à l'effet de décider l'augmentation du capital de la société, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, par incorporation au capital de tout ou partie des réserves, bénéfiques, primes ou autres sommes dont l'incorporation au capital serait admise, à réaliser par émission d'actions nouvelles attribuées gratuitement ou par élévation de la valeur nominale des actions de la société ou par l'emploi conjoint de ces deux procédés
- décide que le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées, immédiatement et/ou à terme, en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder un montant de vingt millions d'euros (20 000 000 €), montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles ; étant précisé que ce montant est fixé de façon autonome et distincte des plafonds d'augmentations de capital résultant des émissions d'actions ou de valeurs mobilières autorisées par les 14^e à 16^e résolutions
- décide que la présente délégation est valable pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la date de la présente Assemblée
- décide que les droits formant rompus ne seront ni négociables ni cessibles et que les actions correspondantes seront vendues ; les sommes provenant de la vente seront allouées aux titulaires des droits conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables ; et
- décide que le Conseil d'Administration aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, pour mettre en œuvre la présente délégation, notamment à l'effet de :
 - (i) déterminer les modalités et conditions des opérations autorisées ci-dessus et notamment déterminer à cet égard le montant des sommes à incorporer au capital, ainsi que le ou les postes des capitaux propres sur lesquels elles seront prélevées

- (ii) fixer les montants à émettre et fixer la date de jouissance, avec ou sans effet rétroactif, des titres à émettre
- (iii) procéder à tous ajustements afin de prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la société
- (iv) fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles
- (v) accomplir, soit par lui-même, soit par mandataire, tous actes et formalités à l'effet de rendre définitives les augmentations de capital qui pourront être réalisées en vertu de l'autorisation faisant l'objet de la présente résolution, et
- (vi) modifier les statuts en conséquence et, généralement, faire tout ce qui sera nécessaire.

Treizième résolution

Autorisation au Conseil d'Administration à l'effet de réduire le capital social de la société par voie d'annulation d'actions

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de *quorum* et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et conformément aux dispositions de l'article L. 225-209 du Code de commerce :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 25 avril 2012
- 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 11^e résolution ou toute résolution ayant le même objet et la même base légale, dans la limite de 10% du capital social de la société par période de vingt-quatre (24) mois, et réduire corrélativement le capital social, étant rappelé que ce pourcentage s'applique à un capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement à la présente Assemblée ; et
- autorise le Conseil d'Administration à imputer la différence entre la valeur de rachat des actions annulées et leur valeur nominale sur le poste « Primes d'émission » ou sur tout poste de réserves disponibles, y compris la réserve légale, celle-ci dans la limite de 10% de la réduction de capital réalisée.

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, pour procéder à cette ou ces opérations d'annulations d'actions et de réductions de capital, notamment arrêter le montant définitif de la réduction de capital, en fixer les modalités et en constater la réalisation et procéder à la modification corrélatrice des statuts de la société, effectuer toutes formalités, toutes démarches et déclarations auprès de tous organismes et, d'une manière générale, faire tout ce qui est nécessaire.

Quatorzième résolution

Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de *quorum* et de majorité requises pour les Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, et conformément aux dispositions des articles L. 225-129, L. 225-129-2 et L. 228-91 et suivants du Code de commerce :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 25 avril 2012
- délègue au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, la compétence pour décider, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la présente Assemblée Générale, tant en France qu'à l'étranger, l'émission, en euro ou en monnaie étrangère, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions de la société et/ou de valeurs mobilières (y compris des bons de souscription d'actions nouvelles ou existantes), donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme au capital de la société, émises à titre gratuit ou onéreux. Il est précisé que la présente délégation pourra permettre l'émission de valeurs mobilières dans les conditions prévues par l'article L. 228-93 du Code de commerce
- décide que le montant nominal maximal des augmentations du capital social de la société susceptibles d'être réalisées, immédiatement et/ou à terme, en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder un montant total de cinquante millions d'euros (50 000 000 €), montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles applicables ; étant précisé que ce montant est fixé de façon autonome et distincte des plafonds d'augmentations de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les 12^e, 15^e et 16^e 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 15^e résolution, ne pourra excéder le montant total de sept cent cinquante millions d'euros (750 000 000 €), plafond global de l'ensemble des titres de créances.

La souscription des actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation avec des créances sur la société.

Les actionnaires ont, proportionnellement au montant de leurs actions, un droit préférentiel de souscription aux actions et valeurs mobilières émises en vertu de la présente résolution. Le Conseil d'Administration pourra instituer au profit des actionnaires un droit de souscription à titre réductible aux actions ou aux valeurs mobilières émises, qui s'exercera proportionnellement à leurs droits de souscription et dans la limite de leurs demandes.

Par conséquent, si les souscriptions à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible, n'ont pas absorbé la totalité d'une émission d'actions ou de valeurs mobilières telles que définies ci-dessus, le Conseil d'Administration pourra utiliser, dans l'ordre qu'il estimera opportun, tout ou partie des facultés ci-après :

- limiter l'émission au montant des souscriptions, étant précisé qu'en cas d'émission d'actions, cette limitation ne pourra être opérée par le Conseil d'Administration que sous la condition que les souscriptions atteignent les trois-quarts au moins de l'émission décidée
- répartir librement tout ou partie des titres non souscrits à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible ; et
- offrir au public tout ou partie des titres non souscrits, sur le marché français et/ou international et/ou à l'étranger.

L'Assemblée Générale prend acte que, le cas échéant, la présente délégation emporte de plein droit, au profit des porteurs de valeurs mobilières susceptibles d'être émises et donnant accès au capital de la société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auquel ces valeurs mobilières donnent droit.

L'Assemblée Générale décide que les émissions de bons de souscription d'actions de la société pourront être réalisées par offre de souscription, mais également par attribution gratuite aux propriétaires d'actions anciennes et, qu'en cas d'attribution gratuite de bons de souscription d'actions, le Conseil d'Administration aura la faculté de décider que les droits d'attribution formant rompus ne seront pas négociables et que les titres correspondants seront vendus.

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, pour mettre en œuvre la présente délégation, notamment à l'effet de :

- déterminer les dates, les prix et les autres modalités des émissions ainsi que la forme et les caractéristiques des valeurs mobilières à créer
- fixer les montants à émettre et fixer la date de jouissance, avec ou sans effet rétroactif, des titres à émettre
- déterminer le mode de libération des actions ou autres titres émis et, le cas échéant, les conditions de leur rachat ou échange
- suspendre le cas échéant l'exercice des droits d'attribution d'actions attachés aux valeurs mobilières à émettre pendant un délai qui ne pourra excéder trois (3) mois
- fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société

conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres ajustements

- procéder, le cas échéant, à toute imputation sur la ou les primes d'émission et notamment celle des frais entraînés par la réalisation des émissions, prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation
- faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission aux négociations sur un marché réglementé en France ou à l'étranger des droits, actions ou valeurs mobilières émises, et constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation et assurer le service financier des titres concernés et l'exercice des droits attachés
- décider, en cas d'émission de valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la société et dans les conditions fixées par la loi, de leur caractère subordonné ou non, fixer leur taux d'intérêt et leur devise, leur durée, le cas échéant, indéterminée, le prix de remboursement fixe ou variable avec ou sans prime, les modalités d'amortissement en fonction des conditions du marché et les conditions dans lesquelles ces titres donneront droit à des actions de la société et leurs autres modalités d'émission (y compris le fait de leur conférer des garanties ou des sûretés) et d'amortissement ; et
- prendre généralement toutes les dispositions utiles, conclure tous accords, requérir toutes autorisations, effectuer toutes formalités et faire le nécessaire pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées ou y surseoir, et notamment constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation, modifier corrélativement les statuts de la société.

Quinzième résolution

Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre, par voie d'offre au public, des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de *quorum* et de majorité requises pour les Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et conformément aux articles L. 225-129, L. 225-129-2, L. 225-135 et L. 225-136, et L. 228-91 et suivants du Code de commerce :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 25 avril 2012
- délègue au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, la compétence pour décider, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la présente Assemblée Générale, l'émission, par offre au public, en France ou à l'étranger, en euro ou en monnaie étrangère, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, de valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès par tous moyens, à terme, au capital de la société par souscription, conversion, échange, remboursement, présentation d'un bon ou de toute autre manière. Il est précisé que la présente

délégation de compétence pourra permettre l'émission de valeurs mobilières dans les conditions prévues par l'article L. 228-93 du Code de commerce

- décide que le montant nominal de l'ensemble des titres de créances émis en vertu de la présente délégation et de la 14^e 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 14^e résolution, ou la contre-valeur de ce montant, à la date de la décision d'émission, en cas d'émission en monnaie étrangère ou en unité de compte fixée par référence à plusieurs monnaies. Ce montant est indépendant du montant des titres de créances dont l'émission serait décidée ou autorisée par le Conseil d'Administration conformément à l'article L. 228-40 du Code de commerce
- décide que le montant nominal maximum des augmentations de capital de la société susceptibles d'être réalisées à terme, en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder vingt-cinq millions d'euros (25 000 000 €). À ce plafond s'ajoutera, le cas échéant, le montant supplémentaire du nominal des actions ou autres titres de capital à émettre pour préserver, conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables et aux éventuelles stipulations contractuelles applicables prévoyant d'autres cas d'ajustement, les droits des porteurs de valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital. Il est précisé que ce montant est fixé de façon autonome et distincte des plafonds d'augmentations de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les 12^e, 14^e et 16^e résolutions.

Les émissions décidées en vertu de la présente délégation seront réalisées par voie d'offre au public.

Sont expressément exclues de la présente délégation de compétence les émissions de valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions de préférence.

La souscription de valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation avec des créances sur la société.

L'Assemblée Générale décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital émises en vertu de la présente délégation. Toutefois, le Conseil d'Administration, en application de l'article L. 225-135, 5^e alinéa, du Code de commerce, aura la faculté de conférer aux actionnaires, pendant un délai et selon les modalités qu'il fixera en conformité avec les dispositions légales et réglementaires applicables et pour tout ou partie d'une émission effectuée, un délai de priorité de souscription ne donnant pas lieu à la création de droits négociables et qui devra s'exercer proportionnellement à la quotité du capital possédée par chaque actionnaire et pourra être éventuellement complété par une souscription à titre réductible, étant précisé que les titres non souscrits ainsi feront l'objet d'un placement public en France ou, le cas échéant, d'un placement à l'étranger.

Conformément à l'article L. 225-136 du Code de commerce, l'Assemblée Générale décide que le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société susceptibles d'être émises en application de la présente

délégation sera tel que la somme perçue immédiatement par la société, majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par elle, soit, pour chaque action émise en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au prix minimum prévu par les dispositions législatives et réglementaires applicables au moment où il sera fait usage de la présente délégation.

Si les souscriptions à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible, n'ont pas absorbé la totalité d'une émission de valeurs mobilières telles que définies ci-dessus, le Conseil d'Administration pourra utiliser, à son choix et dans l'ordre qu'il estimera opportun, l'une ou les facultés ci-après :

- limiter l'émission au montant des souscriptions sous la condition que celle-ci atteigne les trois quarts au moins de l'émission décidée ; et
- offrir au public tout ou partie des titres non souscrits, sur le marché français et/ou international.

L'Assemblée Générale prend acte que la présente délégation emporte renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions ou autres titres de capital de la société auxquels les valeurs mobilières représentatives de créances qui seraient émises sur le fondement de la présente délégation, pourront donner droit.

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, pour mettre en œuvre la présente délégation, notamment à l'effet de :

- déterminer les dates et modalités des émissions ainsi que les caractéristiques des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital
- déterminer le nombre de valeurs mobilières représentatives de créances à émettre, ainsi que leurs termes et conditions, et notamment leur prix d'émission et, s'il y a lieu, le montant de la prime
- déterminer le mode de libération des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital
- déterminer la date d'entrée en jouissance, avec ou sans effet rétroactif, des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital à émettre et, le cas échéant, les conditions de leur rachat ou échange
- suspendre, le cas échéant, l'exercice des droits attachés aux valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital pendant un délai maximum de trois (3) mois dans les limites prévues par les dispositions légales et réglementaires applicables
- fixer les modalités selon lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des porteurs de valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital, conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles applicables prévoyant d'autres ajustements
- procéder, le cas échéant, à toute imputation sur la ou les primes d'émission et notamment celle des frais entraînés par la réalisation des émissions, prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation
- faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission aux négociations sur un marché réglementé en France ou à

l'étranger des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital émises, et constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation et assurer le service financier des titres concernés et l'exercice des droits y attachés

- décider, dans les conditions fixées par la loi, du caractère subordonné ou non des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital, dans l'affirmative, déterminer leur rang de subordination, fixer leur taux d'intérêt et leur devise, leur durée, le cas échéant, indéterminée, le prix de remboursement fixe ou variable avec ou sans prime, les modalités d'amortissement en fonction des conditions du marché, et les conditions dans lesquelles ces titres donneront droit à des actions de la société et leurs autres modalités d'émission (y compris le fait de leur conférer des garanties ou des sûretés) et d'amortissement ; et
- prendre généralement toutes les dispositions utiles, conclure tous accords, requérir toutes autorisations, effectuer toutes formalités et faire le nécessaire pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées ou y surseoir, et notamment constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation, modifier corrélativement les statuts de la société.

Seizième 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 adhérent à un plan d'épargne d'entreprise, 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, afin de permettre la réalisation d'augmentations de capital réservées aux salariés adhérent à un plan d'épargne d'entreprise à un niveau qui demeure en adéquation avec le montant du capital social, et conformément aux dispositions des articles L. 225-129-2, L. 225-129-6, L. 225-138 et suivants du Code de commerce et L. 3331-1 et suivants du Code du travail :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 25 avril 2012
- 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 12^e, 14^e et 15^e 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.

Dix-septième résolution

Pouvoirs pour formalités

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de *quorum* et de majorité requises par la loi, confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal constatant ses délibérations aux fins d'accomplir toutes les formalités légales ou administratives et faire tous dépôts et publicités prévus par la législation en vigueur.

4 CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ

4.1. RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE ET LE CONTRÔLE INTERNE	322	4.2. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES, ÉTABLI EN APPLICATION DE L'ARTICLE L. 225-235 DU CODE DE COMMERCE, SUR LE RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ FONCIÈRE DES RÉGIONS	344
4.1.1. Préparation et organisation des travaux du Conseil d'Administration	322		
4.1.2. Le dispositif de contrôle interne et la gestion des risques	336		
		4.3. RESPONSABLES DU CONTRÔLE DES COMPTES ET RÉMUNÉRATIONS	345

4.1. Rapport du Président du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

Le présent rapport, établi par le Président du Conseil d'Administration et joint à celui du Conseil d'Administration, rend compte aux actionnaires, conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 alinéa 6 et suivants du Code de commerce, de la composition du Conseil et de l'application du principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes en son sein, des conditions de préparation et d'organisation de ses travaux ainsi que des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place au sein de Foncière des Régions, incluant celles appliquées à l'égard de ses filiales comptablement consolidées, et notamment les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière. Le présent rapport traite également (i) de la limitation des pouvoirs du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués, (ii) des principes de détermination des rémunérations et avantages de toute nature accordés aux mandataires sociaux, (iii) des modalités relatives à la participation des actionnaires aux Assemblées Générales, et (iv) de la publication des informations prévues à l'article L. 225-100-3 du Code de commerce.

Ce rapport a été préparé avec l'appui de la Directrice juridique, de la Directrice de l'Audit et du Contrôle interne, de la Directrice des Ressources Humaines, du Directeur Financier et du Secrétaire Général, préalablement à son approbation par le Conseil d'Administration lors de sa séance du

20 février 2013. Il a été rendu public le 18 mars 2013 lors de sa publication sur le site Internet de la société et fera l'objet d'un rapport des Commissaires aux comptes.

Par ailleurs, conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce, Foncière des Régions a adopté le Code Afep-Medef (résultant du rapport de l'Afep et du Medef d'octobre 2003 ainsi que de leurs recommandations de janvier 2007, octobre 2008 et avril 2010) comme cadre de référence en matière de gouvernement d'entreprise. Cette décision a fait l'objet d'un communiqué publié par Foncière des Régions le 29 décembre 2008. Le Code Afep-Medef peut être consulté sur le site Internet : <http://www.codeafep-medef.com>.

À ce titre, Foncière des Régions a poursuivi en 2012 son effort pour se conformer aux principes de gouvernance et recommandations formulées par le Code Afep-Medef. Cet effort s'est notamment traduit par la mise en œuvre progressive de l'échelonnement des mandats d'administrateurs, le renforcement de la proportion d'administrateurs indépendants et l'avancement de la féminisation du Conseil conformément aux engagements pris. Ces actions s'attachent à consolider sans relâche une gouvernance qui se veut, avec ambition, ouverte, transparente, efficace et pragmatique, au service des intérêts long terme de la société, ses actionnaires, ses locataires, ses parties prenantes et ses salariés.

4.1.1. PRÉPARATION ET ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

4.1.1.1. Mode de direction

Foncière des Régions est organisée depuis le 31 janvier 2011 selon le mode « moniste », avec un Conseil d'Administration, lequel a, lors de sa séance du même jour, décidé de dissocier les fonctions de Président et de Directeur Général.

Cette structure permet d'assurer une distinction claire entre la mission du Président consistant à veiller au bon fonctionnement du Conseil d'Administration et les fonctions opérationnelles et exécutives confiées à la Direction Générale. La nomination en 2012 en qualité d'administrateur du Directeur Général, a permis à ce dernier d'être associé, au même titre que les autres administrateurs, à la définition et aux décisions relatives à la stratégie de la société, dont il assure la mise en œuvre.

Cette structure de gouvernance donne toute satisfaction dans la configuration actuelle du groupe.

La composition des instances de gouvernance et la diversité des compétences des membres du Conseil garantissent aux actionnaires et au marché que les missions du Conseil sont accomplies avec l'indépendance et l'objectivité nécessaires.

4.1.1.2. Rôle du Président

Le Président, en étroite coordination avec la Direction Générale, représente le Conseil d'Administration. Il agit et s'exprime en son nom et veille à l'animation du Conseil d'Administration et de ses Comités, et à leur bon fonctionnement. Il s'assure que l'ensemble des administrateurs reçoit en permanence une information complète et pertinente sur la mise en œuvre de la stratégie. Il anime les débats du Conseil et contribue à leur synthèse. En étroite coordination avec les actions menées dans ce domaine par la Direction Générale, le Président veille au maintien de la qualité de la relation avec les actionnaires de la société, les grands partenaires ou clients du groupe, ainsi que les pouvoirs publics, les autorités institutionnelles et réglementaires, les médias, et les investisseurs acteurs de l'économie. Le Président assure également la présidence des diverses Assemblées Générales de la société.

Il apporte son aide et ses conseils au Directeur Général pour l'élaboration et la mise en œuvre de la stratégie, tout en respectant ses responsabilités exécutives. Le Président contribue également à la promotion des valeurs et de l'image de Foncière des Régions tant au sein du groupe qu'à l'extérieur de celui-ci.

4.1.1.3. Textes de référence

La politique en matière de gouvernement d'entreprise reflète les principes et recommandations du Code Afep-Medef, dans la mesure où ceux-ci sont compatibles avec l'organisation, le fonctionnement et la situation de la société. Depuis 2008, Foncière des Régions s'est attachée à se rapprocher des objectifs de gouvernance définis par ce Code et à s'y conformer. Toutefois, les dispositions suivantes du Code Afep-Medef, réunies dans le tableau ci-dessous dans une optique de transparence, ne sont pas encore complètement appliquées par la société :

Code Afep-Medef	Pratique de Foncière des Régions
Échelonnement des mandats organisé de façon à éviter un renouvellement en bloc.	Foncière des Régions œuvre afin de progresser vers un plus grand échelonnement des mandats qui venaient tous à échéance à la même date, en 2015, compte tenu de l'adoption récente (en 2011) de la nouvelle gouvernance. La nomination de deux nouveaux administrateurs par l'Assemblée Générale du 25 avril 2012, avec des mandats à échéance en 2016, a permis de favoriser l'échelonnement des mandats des administrateurs. Le Conseil d'Administration a, de surcroît, lors de sa séance du 20 février 2013, décidé de proposer à l'Assemblée Générale des actionnaires du 24 avril 2013 la nomination d'un nouvel administrateur, dont le mandat expirerait en 2017, contribuant ainsi à l'échelonnement des mandats.
Part des administrateurs indépendants au sein du Conseil d'Administration de 50% dans les sociétés au capital dispersé et dépourvues d'actionnaires de contrôle.	Foncière des Régions ne se conforme pas encore entièrement aux recommandations Afep-Medef en ce qui concerne la part des administrateurs indépendants au sein du Conseil d'Administration. La part actuelle des administrateurs indépendants au sein du Conseil d'Administration est de 42%. Une évolution positive est envisagée, sous réserve de l'approbation par l'Assemblée Générale du 24 avril 2013 de la nomination d'un nouvel administrateur indépendant, qui porterait ce pourcentage à 46%. La structure actuelle de l'actionnariat, avec un actionnaire principal détenant environ 30% 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. Les efforts menés pour se conformer au Code Afep-Medef vont se poursuivre au cours de l'exercice.
Part des administrateurs indépendants au sein du Comité d'Audit au moins de deux tiers.	La part des administrateurs indépendants est de 60% au sein du Comité d'Audit. Cette représentation d'administrateurs indépendants inférieure aux exigences du Code Afep-Medef, est justifiée par le besoin d'assurer au sein du Comité d'Audit une représentation des différentes composantes de son actionnariat. Par ailleurs, l'ensemble des membres du Comité d'Audit dispose de la compétence recommandée par le Code Afep-Medef.
Part des administrateurs indépendants au sein du Comité des Rémunérations et des Nominations supérieure à 50%.	La composition du Comité des Rémunérations et des Nominations est très proche de celle recommandée par le Code Afep-Medef. La part des administrateurs indépendants y est en effet de 50%. La composition de ce Comité, dont le Président est un administrateur indépendant, ainsi que les échanges qui ont lieu entre cet administrateur indépendant et les autres membres indépendants du Conseil d'Administration, paraît conforme à la bonne représentation des intérêts des différents actionnaires de la société. De surcroît, le Président du Conseil d'Administration, administrateur indépendant, assiste aux réunions du Comité, en particulier pour tous les sujets ayant trait à la composition du Conseil d'Administration.
Le Code Afep-Medef recommande de conditionner les actions de performance attribuées aux dirigeants mandataires sociaux à l'achat d'une quantité définie d'actions lors de la disponibilité des actions attribuées.	Cette recommandation n'est pas appliquée par Foncière des Régions. Le Conseil a en effet imposé aux dirigeants mandataires sociaux de conserver, jusqu'à leur cessation de fonction, au moins 50% des actions pouvant être acquises en vertu des attributions d'actions de performance et ce jusqu'à ce qu'ils détiennent un nombre d'actions dont la valeur est équivalente à 2 années de rémunération fixe. Compte tenu du niveau élevé de cette obligation, le Conseil a considéré qu'il n'était pas utile de leur imposer d'acheter une quantité d'actions de la société lors de la disponibilité des actions attribuées, l'engagement de conservation constituant un mécanisme d'effet équivalent.

La démarche de gouvernement d'entreprise de Foncière des Régions s'appuie également sur les statuts de la société complétés par les dispositions du Règlement Intérieur du Conseil d'Administration adopté le 31 janvier 2011 et mis à jour une première fois le 25 avril 2012.

Le Conseil d'Administration veille à ce que le Règlement Intérieur du Conseil fasse l'objet d'une revue régulière en vue de son adaptation aux évolutions des règles et pratiques

de gouvernance. Ainsi, le Conseil d'Administration, réuni le 20 février 2013, a à nouveau modifié son Règlement Intérieur, notamment en vue de mettre en place une procédure d'autorisation préalable du Conseil pour l'acceptation par un mandataire social exécutif de la société d'un nouveau mandat d'administrateur dans une société cotée sur un marché réglementé, français ou étranger, extérieure au groupe.

Les statuts et le Règlement Intérieur du Conseil d'Administration mis à jour peuvent être consultés sur le site Internet de la société : www.foncieredesregions.fr.

4.1.1.4. Modalités d'organisation et de fonctionnement du Conseil d'Administration

4.1.1.4.1. Missions du Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration détermine les orientations de l'activité de la société et veille à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux Assemblées Générales d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la société et règle, par ses délibérations, les affaires qui la concernent. Il procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns.

Toute opération significative doit faire l'objet d'une approbation préalable par le Conseil d'Administration, étant précisé que le Règlement Intérieur contient une liste d'opérations nécessitant l'autorisation préalable par le Conseil. Elle est détaillée plus loin au point relatif à la limitation de pouvoirs du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués.

Le Conseil est tenu informé de la situation financière, de la situation de trésorerie ainsi que des engagements de la société.

Il lui appartient de définir la politique de communication financière de la société et de veiller à la pertinence et à la qualité de celle-ci.

Le Conseil fixe également le mode d'exercice de la Direction Générale de la société, assumée soit par le Président, soit par une personne physique, administrateur ou non, nommée par le Conseil et portant le titre de Directeur Général. Ce dernier mode de direction étant actuellement en vigueur, le Conseil a arrêté les limitations de pouvoir du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués.

Le Conseil met en œuvre les autorisations et délégations de pouvoirs et/ou de compétence qui lui ont été conférées par l'Assemblée Générale et statue sur l'approbation des conventions réglementées qui lui sont soumises.

Le Conseil d'Administration détermine le montant, les modalités de calcul et le paiement de la rémunération du Président, s'il y a lieu. Il détermine également les rémunérations du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués, lesquelles figurent dans le rapport de gestion du Conseil d'Administration, en page 90 et suivantes du paragraphe 1.14.1.1.

4.1.1.4.2. Composition du Conseil d'Administration

Les statuts prévoient que le Conseil d'Administration comprend entre trois et dix-huit administrateurs, nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires.

Le Conseil d'Administration compte actuellement 12 membres, et sa composition est la suivante :

Nom et prénom ou dénomination sociale du membre	Titre	Nationalité	Âge	Date de première nomination	Date d'échéance du mandat
M. Jean Laurent ⁽¹⁾	Président du Conseil	Française	68	31/01/2011	2015
M. Leonardo Del Vecchio	Vice-Président du Conseil	Italienne	78	31/01/2011	2015
ACM Vie, représentée par Mme Catherine Allonas Barthe	Administrateur	Française	58	31/01/2011	2015
Aterno, représentée par M. Romolo Bardin	Administrateur	Italienne	35	31/01/2011	2015
M. Jean-Luc Biamonti ⁽¹⁾	Administrateur	Monégasque	59	31/01/2011	2015
GMF Vie, représentée par M. Lionel Calvez	Administrateur	Française	40	31/01/2011	2015
M. Bertrand de Feydeau ⁽¹⁾	Administrateur	Française	64	31/01/2011	2015
M. Sergio Erede	Administrateur	Italienne	72	31/01/2011	2015
Predica, représentée par M. Jérôme Grivet	Administrateur	Française	51	31/01/2011	2015
M. Pierre Vaquier ⁽¹⁾	Administrateur	Française	56	31/01/2011	2015
M. Christophe Kullmann	Directeur Général Administrateur	Française	47	31/01/2011 25/04/2012	2016
Mme Micaela Le Divelec Lemmi ⁽¹⁾	Administrateur	Italienne	45	25/04/2012	2016
		Taux d'indépendance : 42% (Taux cible : 50%)	Taux d'internationalisation : 42%	Âge moyen : 56 ans	

⁽¹⁾ Administrateur indépendant.

Le Conseil d'Administration élit parmi ses membres un Président, qui doit être une personne physique, et éventuellement un ou plusieurs Vice-Présidents. Le Président organise et dirige les travaux du Conseil, dont il rend compte à l'Assemblée Générale des actionnaires. Il veille au bon fonctionnement des organes de la société et s'assure, en particulier, que les administrateurs sont en mesure d'accomplir leur mission.

Le Conseil d'Administration nomme également un Secrétaire, qui peut être choisi soit parmi les administrateurs, soit en dehors d'eux. Il fixe le cadre de ses fonctions, auxquelles il peut mettre fin à tout moment. Le Secrétaire assure le respect des procédures relatives au fonctionnement du Conseil et dresse le procès-verbal de ses séances.

Le Conseil d'Administration peut nommer un ou plusieurs censeurs (personnes physiques ou morales). Il fixe la durée de leur mandat ainsi que, le cas échéant, s'il leur est confié une mission particulière, le montant de leur rémunération. Les censeurs sont appelés à assister comme observateurs aux réunions du Conseil d'Administration et peuvent être consultés par celui-ci. Ils doivent être convoqués à chaque réunion du Conseil d'Administration. Le Conseil d'Administration peut confier des missions spécifiques aux censeurs. À ce jour, le Conseil d'Administration ne comprend pas de censeur.

Le Conseil d'Administration ne comprend pas de membre élu par les salariés de la société.

Une liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société par chacun des administrateurs, leurs mandats antérieurs, la date de début et d'expiration de leur mandat, leur âge et le nombre d'actions détenues dans la société figure dans le rapport de gestion du Conseil d'Administration aux paragraphes 1.12.10 et 1.14.2.

4.1.1.4.2.1. Durée et échelonnement des mandats

La durée des mandats des administrateurs est de 4 ans, de sorte que les actionnaires puissent se prononcer avec une fréquence suffisante sur leur élection. Les dernières nominations ont permis de commencer à échelonner les mandats des administrateurs, lesquels, compte tenu de l'adoption en 2011 de la nouvelle gouvernance, venaient tous à échéance en 2015. Le Conseil d'Administration continuera de veiller à favoriser l'échelonnement des mandats des administrateurs lors des prochaines propositions de nominations et/ou de renouvellements, de manière à assurer un renouvellement harmonieux entre nouveaux administrateurs et administrateurs reconduits. Il a notamment, dans sa séance du 20 février 2013, décidé de proposer à l'Assemblée Générale des actionnaires du 24 avril 2013, la nomination d'un nouvel administrateur, dont le mandat expirerait en 2017.

4.1.1.4.2.2. Âges

L'âge moyen au sein du Conseil est de 56 ans.

4.1.1.4.2.3. Administrateur référent

Compte tenu de la dissociation des fonctions de Président du Conseil et de Directeur Général, le Conseil d'Administration n'a pas jugé utile de procéder à la nomination d'un administrateur référent.

4.1.1.4.2.4. Féminisation

La mixité et l'égalité professionnelle homme-femme sont un facteur d'efficacité et de performance économique et sociale que Foncière des Régions place au cœur de ses préoccupations. Le Conseil d'Administration souhaite se faire le porte-voix de ces préoccupations et a la volonté d'assurer une représentation équilibrée au sein de ses membres. La proportion de femmes administrateurs ou représentants permanents au sein du Conseil d'Administration s'élève à 17% et la société s'est fixée pour objectif de parvenir rapidement à un meilleur équilibre, en veillant à se conformer, avec un an d'avance sur les prescriptions légales, aux futures échéances prévues par la recommandation Afep-Medef du 19 avril 2010 qui préconise d'atteindre une proportion de femmes dans le Conseil au moins égale à 20% dès avril 2013, proportion portée à 40% en avril 2016.

Le Conseil d'Administration, réuni le 20 février 2013, a, sur proposition du Comité des Rémunérations et des Nominations, proposé que, lors de la prochaine Assemblée Générale des actionnaires, Mme Sylvie Ouziel soit désignée en qualité d'administrateur indépendant de la société, portant ainsi la proportion de femmes administrateurs ou représentants permanents de 17% à 23% en conformité avec les recommandations du Code Afep-Medef. Cette démarche se poursuivra au cours des prochains exercices.

4.1.1.4.2.5. Nationalités

Le Conseil comprend 42% d'administrateurs de nationalité étrangère, dont quatre Italiens et un Monégasque. Cette diversité assure au Conseil une grande ouverture dans ses débats, et permet d'élargir l'angle d'analyse des sujets examinés en séance.

4.1.1.4.2.6. Formation

Au cours de l'exercice, la société a poursuivi le parcours d'intégration des nouveaux administrateurs afin de leur permettre de mieux connaître la société et son secteur. Les administrateurs qui n'étaient pas familiers avec le secteur d'activité et l'entreprise ont ainsi notamment eu l'occasion de rencontrer à plusieurs reprises le Directeur Général de la société, le Directeur de la Communication Financière et des Marchés de Capitaux, le Secrétaire Général ainsi que le Directeur Financier.

4.1.1.4.2.7. Présence du Directeur Général au Conseil

La nomination en 2012 en qualité d'administrateur de Monsieur Christophe Kullmann, par ailleurs Directeur Général, a permis à ce dernier d'être associé de manière encore plus directe à la stratégie de la société, dont il est ainsi responsable au même titre que les autres administrateurs. Cette nomination est en ligne avec les pratiques de place (parmi les sociétés à Conseil d'Administration ayant dissocié les fonctions de Directeur Général et Président du Conseil d'Administration, 97% des Directeurs Généraux du CAC 40 et 77% des Directeurs Généraux du SBF 120 sont également administrateurs).

4.1.1.4.2.8. Procédure de recrutement

À l'occasion du recrutement de nouveaux administrateurs, le Conseil mandate le Comité des Rémunérations et des Nominations pour lui proposer des candidats. Le Comité établit une cartographie des compétences en place et définit les compétences additionnelles recherchées chez le futur administrateur. Il s'appuie ensuite sur un cabinet spécialisé qui lui propose une liste de candidats potentiels. En plus de ces compétences techniques recherchées, les candidats doivent avoir une bonne expérience de la participation à des comités de direction ou des comités exécutifs, être disponibles et avoir la capacité à la fois d'apporter un point de vue constructif aux débats et de contribuer à une synthèse et une prise de décision. Les candidats présélectionnés sont ensuite rencontrés par le Président du Conseil, le Président du Comité des Rémunérations et des Nominations, et, dans la mesure du possible, par d'autres administrateurs. Enfin, au terme d'une présentation des profils faite par le Président du Comité des Rémunérations et des Nominations, le Conseil choisit le candidat qui sera proposé au vote de l'Assemblée Générale des actionnaires.

4.1.1.4.3. Indépendance des administrateurs

Le Règlement Intérieur de la société prévoit que le Conseil d'Administration doit comprendre une part significative d'administrateurs indépendants et précise, en son article 6, qu'est indépendant l'administrateur qui n'entretient aucune relation de quelque nature que ce soit avec la société, son groupe ou sa Direction, qui puisse compromettre l'exercice de sa liberté de jugement.

Conformément aux recommandations du Code Afep-Medef, est réputé indépendant l'administrateur qui cumulativement :

- (i) n'est pas salarié ou mandataire social de la société, salarié ou administrateur d'une société ou entité du groupe, et qui ne l'a pas été au cours des cinq années précédentes
- (ii) n'est pas mandataire social d'une société dans laquelle la société détient directement ou indirectement un mandat d'administrateur ou dans laquelle un salarié désigné en tant que tel ou un mandataire social de la société (actuel ou l'ayant été depuis moins de 5 ans) détient un mandat d'administrateur
- (iii) n'est pas client, fournisseur, banquier d'affaire, banquier de financement significatif de la société ou de son groupe, ou pour lequel, la société ou son groupe représente une part significative de l'activité ou n'est pas lié directement ou indirectement à l'une des personnes mentionnées ci-dessus
- (iv) n'a pas de lien familial proche avec un mandataire social de la société
- (v) n'a pas été, au cours des cinq années précédentes, Commissaire aux comptes de la société, ou d'une société ou entité possédant au moins 10% du capital de la société ou d'une société dont la société possédait au moins 10% du capital, lors de la cessation de ses fonctions
- (vi) n'est pas administrateur de la société depuis plus de 12 ans, étant précisé que la perte de la qualité d'administrateur indépendant n'interviendra qu'à l'expiration du mandat au cours duquel aura été dépassée la durée de 12 ans
- (vii) n'est pas ou ne représente pas un actionnaire détenant plus de 10% du capital ou des droits de vote de la société ou de sa société mère.

Lors de sa séance du 20 février 2013, le Conseil d'Administration a procédé à l'examen annuel des critères d'indépendance des administrateurs et a décidé, sur proposition et après débat du Comité des Rémunérations et des Nominations, de maintenir en 2013 la qualification d'indépendance de Mme Micaela Le Divelec Lemmi et MM. Jean Laurent, Jean-Luc Biamonti, Bertrand de Feydeau et Pierre Vaquier, membres du Conseil.

L'examen effectué par le Conseil est le suivant pour chacun des administrateurs susvisés :

- Mme Micaela Le Divelec Lemmi n'a jamais été en relation d'affaires ou occupé une quelconque fonction au sein de Foncière des Régions ou d'une société de son groupe ou de sa direction. Elle satisfait à l'ensemble des critères Afep-Medef précités
- M. Jean Laurent n'avait 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 avant de prendre la présidence du Conseil. Il ne représente aucun actionnaire. Compte tenu de la dissociation de fonctions de Président et de Directeur Général opérée par le Conseil d'Administration, M. Jean Laurent ne dispose d'aucune prérogative de gestion et de direction au sein de la société et, conformément aux dispositions de l'article L. 225-51 du Code de commerce, limite ses fonctions de Président à l'organisation et à la direction des travaux du Conseil d'Administration ainsi qu'au contrôle du bon fonctionnement des organes sociaux. Son mandat est ainsi non exécutif, et les rémunérations perçues au titre de ce mandat ne sont pas de nature à remettre en cause l'appréciation portée sur son indépendance
- M. Jean-Luc Biamonti n'a jamais été en relation d'affaires ou occupé une quelconque fonction au sein de Foncière des Régions ou d'une société de son groupe ou de sa Direction. Il satisfait à l'ensemble des critères Afep-Medef précités
- M. Bertrand de Feydeau est membre à titre personnel du Conseil d'Administration depuis le 31 janvier 2011. Il était précédemment membre du Conseil de Surveillance de Foncière des Régions depuis le 23 octobre 2006. M. Bertrand de Feydeau préside, en qualité d'administrateur indépendant, le Comité d'Audit de Foncière des Régions. M. de Feydeau est par ailleurs Président du Conseil d'Administration de la société Foncière Développement Logements (FDL) dont Foncière des Régions est actionnaire. Compte tenu du fait que le mandat de M. de Feydeau dans FDL est non-exécutif et que cette société n'est pas consolidée par Foncière des Régions, le Comité des Rémunérations et des Nominations et le Conseil d'Administration considèrent que l'existence de ce mandat n'affecte aucunement la qualité d'administrateur indépendant de M. Bertrand de Feydeau
- Monsieur Pierre Vaquier est membre à titre personnel du Conseil d'Administration depuis le 31 janvier 2011. Il était précédemment membre du Conseil de Foncière des Régions depuis le 2 avril 2001. M. Pierre Vaquier préside, en sa qualité d'administrateur indépendant, le Comité de Rémunération et des Nominations de Foncière des Régions. Il exerce des fonctions exécutives au sein du groupe Axa, lequel ne détient à ce jour aucune participation significative dans Foncière des Régions. Il satisfait donc à l'ensemble des critères d'indépendances retenus par le code Afep-Medef. Le Conseil constate que M. Pierre Vaquier aura été mandataire social pendant 12 ans à la date du 2 avril 2013 et qu'il conviendra d'en tirer les conséquences quant à son

indépendance à l'issue de son mandat en cours. Le Conseil a toutefois déjà pu mesurer, au cours de l'exercice au sein du Conseil et au sein du Comité de Rémunération et des Nominations, que M. Pierre Vaquier a toujours fait preuve d'une grande indépendance vis-à-vis des actionnaires de référence et des mandataires exécutifs, et ce, au gré des différentes étapes de la composition de l'actionnariat de référence de Foncière des Régions. Le Conseil en a conclu que son indépendance est donc préservée.

La proportion d'administrateurs indépendants est ainsi de 42%.

Le Conseil d'Administration réuni le 20 février 2013 a également procédé à l'examen des critères d'indépendance de Mme Sylvie Ouziel, dont la nomination sera proposée à l'Assemblée Générale annuelle du 24 avril 2013. Mme Sylvie Ouziel n'a jamais été en relation d'affaires ou occupé une quelconque fonction au sein de Foncière des Régions ou d'une société de son groupe ou de sa direction. Elle satisfait à l'ensemble des critères Afep-Medef précités. Le Conseil a donc considéré que Mme Sylvie Ouziel pouvait être considérée comme administrateur indépendant. Sous réserve de l'approbation de sa nomination par l'Assemblée Générale, la proportion d'administrateurs indépendants sera donc portée de 42% à 46%.

La structure actuelle de l'actionnariat, avec un actionnaire principal détenant près de 30% du capital de la société et trois actionnaires institutionnels détenant chacun entre 6 et 9% du capital, justifie une représentation de chacun de ces actionnaires aux côtés d'une forte proportion d'indépendants : le Conseil et ses Comités peuvent ainsi accomplir leurs missions avec l'efficacité, l'objectivité et l'indépendance nécessaires, s'agissant tant de la prévention d'éventuels conflits d'intérêts que de la prise en compte équitable des intérêts de l'ensemble des actionnaires.

Plus généralement, le Conseil s'attache à réunir des compétences diversifiées, susceptibles de lui apporter une expertise immobilière ainsi qu'une expertise financière suffisante pour permettre de statuer de manière éclairée et indépendante sur les états financiers et sur le respect des normes comptables. Une attention particulière est également apportée à la qualité et à la complémentarité des parcours professionnels des administrateurs, à la fois sur le plan des fonctions exercées et des secteurs d'activité.

La société entend privilégier la diversité et la complémentarité des compétences des administrateurs. Dans sa composition actuelle, le Conseil dispose d'un bon équilibre entre compétences immobilières, financières, bancaires et entrepreneuriales.

4.1.1.4.4. Déontologie des membres du Conseil d'Administration

Les dispositions relatives aux règles déontologiques et devoirs des membres du Conseil d'Administration sont exposées à l'article 5 du Règlement Intérieur de la société, lequel article est intégralement reproduit en partie 5 du document de référence. Cet article fixe notamment les règles qui s'imposent aux administrateurs en matière de déclaration et de gestion des conflits d'intérêts au travers de leur devoir de loyauté.

La société soumet les administrateurs à des règles spécifiques :

- obligation de déclaration de conflit d'intérêts au Président du Conseil et/ou au Président du Comité Stratégique et des Investissements
- application d'une règle selon laquelle un membre qui se trouverait en situation de conflit d'intérêts ne peut pas participer aux débats et discussions ni au vote de la délibération concernée, l'administrateur en situation de conflit d'intérêts étant invité à quitter les séances du Conseil ou du Comité Stratégique et des Investissements consacrées à l'examen des points de l'ordre du jour concernant le ou les projets à l'origine du conflit d'intérêts.

Concrètement, au moment de soumettre tout dossier pouvant éventuellement mettre un administrateur en situation de conflits d'intérêts, les dossiers, notamment ceux d'investissements, ne sont envoyés définitivement qu'une fois que les administrateurs, sur la base de quelques éléments clés, ont été en mesure de se déclarer libres de tout conflit.

4.1.1.4.5. Organisation du Conseil d'Administration

4.1.1.4.5.1. Tenue des réunions

Le Conseil d'Administration se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige et toutes les fois que le Président le juge convenable, sur convocation de son Président. Un dispositif audio de traduction simultanée en langue française et italienne est mis en œuvre pendant les séances pour l'ensemble des participants aux réunions.

4.1.1.4.5.2. Forme des convocations

Les convocations sont faites par tous moyens écrits au moins 5 jours à l'avance. Ce délai de 5 jours peut être réduit dans le cas où le tiers des administrateurs a manifesté son accord pour une convocation à plus bref délai. Les réunions ont lieu soit au siège social, soit en tout autre endroit indiqué dans la convocation.

4.1.1.4.5.3. Autres participants

Les Directeurs Généraux Délégués assistent, en tant qu'invités, aux réunions du Conseil.

Conformément aux dispositions légales (article L. 2323-62 du Code du travail), deux représentants du Comité d'Entreprise, désignés par le Comité, assistent aux séances du Conseil, avec voix consultative. Ces représentants disposent des 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, lorsqu'il(s) a(ont) été nommé(s), le ou les censeurs désignés par le Conseil ainsi que le Secrétaire du Conseil.

En fonction des questions inscrites à l'ordre du jour, le Président peut décider de convier toute personne qu'il jugerait utile, collaborateur ou non de la société.

4.1.1.4.5.4. Information des membres du Conseil

La société fournit aux administrateurs et aux éventuels censeurs l'information utile à une participation efficace aux travaux du Conseil, de manière à les mettre en mesure d'exercer leur mandat dans des conditions appropriées. Cette information permanente doit comprendre toute information pertinente concernant la société, et notamment des articles de presse et rapports d'analyse financière.

Lors de chaque séance du Conseil, le Président porte à la connaissance de ses membres les principaux faits et événements significatifs portant sur la vie du groupe et intervenus depuis la date de la précédente séance du Conseil. Par ailleurs, des dossiers à remettre aux administrateurs, aux éventuels censeurs et aux représentants du personnel assistant au Conseil, comportant les informations et documents nécessaires aux administrateurs pour remplir leur mission (en ce compris tous documents relatifs aux opérations qui doivent être examinées par le Conseil et permettant au Conseil d'en apprécier la portée) sont préparés avant chaque réunion du Conseil et communiqués aux participants en temps utile, avec un préavis raisonnable avant la tenue du Conseil.

4.1.1.4.5.5. Délibérations du Conseil

Le Conseil d'Administration ne délibère valablement que si la moitié au moins de ses membres sont présents. Sous réserve des dispositions légales et réglementaires, les réunions du Conseil d'Administration peuvent intervenir par des moyens de visioconférence ou de télécommunication ou tout autre

moyen prévu par la loi ou les règlements dans les conditions prévues par le Règlement Intérieur adopté par le Conseil d'Administration.

Les décisions sont prises à la majorité des membres présents ou représentés. En cas de partage, la voix du Président de séance n'est pas prépondérante.

Les délibérations du Conseil d'Administration sont constatées par des procès-verbaux de réunion établis par le Secrétaire du Conseil à l'issue de chaque réunion. Ils sont retranscrits, après approbation, dans le registre des procès-verbaux des réunions du Conseil.

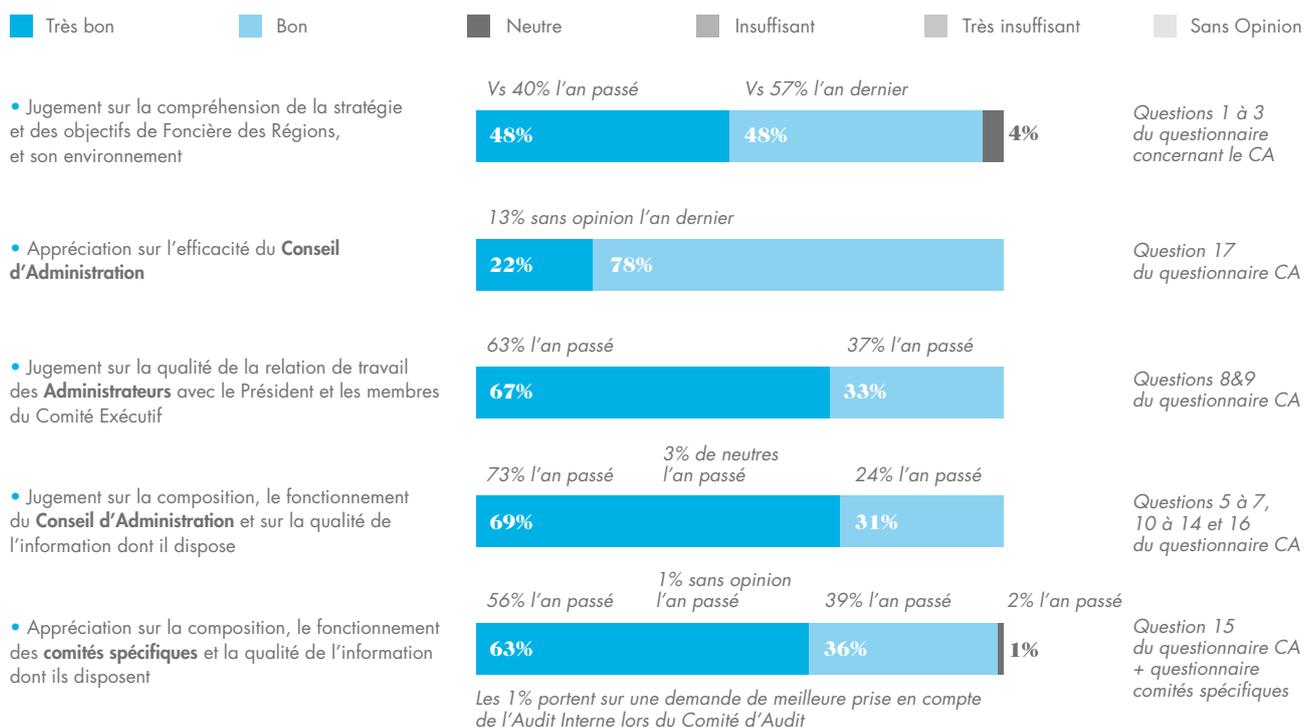
4.1.1.4.6. Évaluation des travaux du Conseil

Aux termes des dispositions de son Règlement Intérieur, le Conseil procède à une auto-évaluation formelle et consacre une fois par an, un point de son ordre du jour à l'évaluation de ses travaux et à un débat sur son fonctionnement.

Les administrateurs ont procédé, à la fin de l'exercice 2012, à l'évaluation de la capacité du Conseil d'Administration à répondre aux attentes des actionnaires qui lui ont donné mandat d'administrer la société, en passant en revue sa composition, son organisation et les modalités de son fonctionnement au cours de l'année 2012, sur la base d'un questionnaire qui leur a été adressé. Les résultats de cette évaluation ont été présentés au Conseil du 20 février 2013.

Une évaluation indépendante sera réalisée tous les 3 ans, avec l'aide d'un conseil externe.

Synthèse des résultats des questionnaires d'auto-évaluation du Conseil d'Administration et des Comités spécifiques



Pour la deuxième année consécutive, les travaux du Conseil ont été jugés très efficaces par les administrateurs. Ces derniers ont estimé que la formation qui leur avait été dispensée était satisfaisante. Les points d'amélioration relevés lors de la précédente évaluation ont été pris en compte. Un suivi systématique à chaque Conseil des actions décidées lors du

précédent Conseil a été mis en place. Le Conseil se prononce sur la base d'informations approfondies sur la stratégie de Foncière des Régions et son marché qui lui sont régulièrement données. Ces informations font l'objet d'un débat préalable au sein du Comité Stratégique et des Investissements qui s'assure de leur qualité et de leur exhaustivité.

4.1.1.4.7. Réunions et thèmes abordés en 2012 par le Conseil d'Administration

Au cours de l'exercice 2012, le Conseil d'Administration s'est réuni à cinq reprises sur convocation de son Président. Le taux moyen de présence des membres est de 90%, étant précisé que le taux d'assiduité de chacun des membres est le suivant :

Administrateurs	Taux d'assiduité aux séances du Conseil d'Administration
M. Jean Laurent	100%
M. Leonardo Del Vecchio	100%
Mme Catherine Allonas Barthe, représentant permanent de la société ACM Vie	60%
M. Romolo Bardin, représentant permanent de la société Aterno	100%
M. Jean-Luc Biamonti	80%
M. Lionel Calvez, représentant permanent de la société GMF Vie	100%
M. Bertrand de Feydeau	100%
M. Sergio Erede	100%
M. Jérôme Grivet, représentant permanent de la société Predica	100%
M. Pierre Vaquier	60%
M. Christophe Kullmann	100%
Mme Micaela Le Divelec Lemmi	75%

Lorsque certains administrateurs ne pouvaient pas se rendre disponibles pour assister à des réunions, le Président et le Directeur Général se sont attachés à leur présenter les dossiers examinés pendant les réunions, recueillir leurs remarques et faire part de celles-ci au Conseil.

Outre les questions relevant de ses attributions légales ou réglementaires, le Conseil d'Administration se prononce régulièrement sur les orientations stratégiques du groupe et sur les principales décisions affectant son activité (tant les opérations externes d'acquisition ou de cession que les opérations de restructurations interne). Les travaux du Conseil ont notamment porté sur l'examen des points suivants :

Séance du 22 février 2012

Examen des comptes sociaux et consolidés au 31 décembre 2011 – Compte rendu du Comité d'Audit du 16 février 2012 – Avis des Commissaires aux comptes – Proposition de dividende – Point d'avancement du plan stratégique – Compte rendu du Comité Stratégique et des Investissements du 22 février 2012 – Approbation de l'opération de souscription à l'augmentation de capital de Foncière des Murs ainsi que des opérations permettant de détenir 100% de Foncière Europe Logistique – Point d'avancement des refinancements – Compte rendu du Comité des Rémunérations et des Nominations du 22 février 2012 – Approbation de la proposition de nomination de deux nouveaux administrateurs – Examen de la rémunération du Directeur Général et du Directeur Général Délégué France – Mise en œuvre d'un plan d'actions gratuites 2012 – Convocation de l'Assemblée Générale Annuelle : approbation de l'ordre du jour, du texte des projets de résolutions, du rapport de gestion du Conseil et des autres rapports du Conseil – Approbation du rapport

du Président du Conseil sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne – Évaluation des travaux du Conseil – Approbation du communiqué financier – Augmentation de capital liée à l'exercice d'options de souscription d'actions.

Séance du 25 avril 2012

Gouvernance et mise à jour du Règlement Intérieur – Mise en œuvre des résolutions votées par l'Assemblée Générale du 25 avril 2012 relatives à la distribution du dividende en actions, à la mise en œuvre du programme de rachat d'actions, à l'augmentation de capital réservée aux salariés adhérents à un plan d'épargne groupe, ainsi qu'à l'ajustement des options de souscription d'actions et des ORNANE – Revue d'activité du 1^{er} trimestre 2012 – Point sur les investissements – Approbation du partage des opérations dites « DS Campus » et « New Vélizy » – Complément d'actifs au plan de vente – Autorisation de financement – Suivi des opérations de simplification de l'organisation du groupe.

Séance du 25 juillet 2012

Compte rendu du Comité Stratégique et des Investissements du 25 juillet 2012 – Examen des comptes sociaux et consolidés au 30 juin 2012 – Compte rendu du Comité d'Audit du 18 juillet 2012 – Avis des Commissaires aux comptes – Point sur la politique financière – Examen du rapport trimestriel d'activité – Suivi des opérations de simplification de l'organisation du groupe – Approbation du communiqué financier – Compte rendu au Conseil de l'utilisation des délégations accordées par l'Assemblée Générale – Augmentation de capital liée à l'exercice d'options de souscription d'actions – Complément d'actifs au plan de vente.

Séance du 26 septembre 2012

Examen et approbation d'un projet d'émission obligataire.

Séance du 8 novembre 2012

Compte rendu du Comité d'Audit du 26 septembre 2012 – Mise en œuvre du plan stratégique – Compte rendu du Comité Stratégique et des Investissements du 8 novembre 2012 – Étude d'une opération de simplification de l'organisation du groupe – Point sur la politique financière – Suivi du statut boursier – Présentation de l'atterrissage 2012 et approbation du budget 2013 – Approbation du communiqué financier – Suivi des développements immobiliers – Compte rendu du Comité des Rémunérations et des Nominations du 8 novembre 2012 – Point sur la féminisation du Conseil – Fixation de la rémunération du mandat social d'un Directeur Général Délégué – Attribution définitive des actions gratuites 2008 pour les salariés allemands et Italiens – Attribution définitive des actions gratuites 2009 pour les salariés français – Mise en œuvre d'un plan d'actions gratuites 2012 – Approbation du transfert de siège social – Autorisation annuelle consentie au Directeur Général de donner caution, aval ou garantie au nom de la société dans la limite de 50 M€ au titre de l'année 2013 – Autorisation annuelle consentie au Directeur Général de donner caution, aval et garantie aux administrations

fiscales et douanières sans limite de montant – Présentation et approbation du plan de vente 2013 – Présentation de l'agenda prévisionnel des réunions de gouvernance 2013.

4.1.1.5. Les Comités spécialisés contribuant à l'efficacité des travaux du Conseil d'Administration

Afin d'améliorer la qualité de ses travaux et en conformité avec les principes de gouvernement d'entreprise, le Conseil d'Administration a créé trois Comités spécialisés ayant un rôle d'étude et de préparation de certaines décisions du Conseil, en lui soumettant leurs avis, propositions ou recommandations.

Le Règlement Intérieur du Conseil d'Administration détermine les attributions et modalités de fonctionnement de chacun de ces Comités. Une description de leur activité est insérée chaque année dans le rapport annuel de la société.

La composition des Comités spécialisés illustre la volonté de la société de favoriser la présence d'administrateurs indépendants au sein de ces Comités en leur réservant, chaque fois que possible, la présidence de ces Comités.

Comité d'Audit	Comité des Rémunérations et des Nominations	Comité Stratégique et des Investissements
M. Bertrand de Feydeau ⁽¹⁾ , Président	M. Pierre Vaquier ⁽¹⁾ , Président	M. Leonardo Del Vecchio
M. Lionel Calvez	M. Sergio Erede	M. Sergio Erede
Mme Micaela Le Divelec Lemmi ⁽¹⁾	M. Jérôme Grivet	M. Lionel Calvez
M. Jean-Luc Biamonti ⁽¹⁾	M. Jean-Luc Biamonti ⁽¹⁾	Mme Catherine Allonas Barthe
M. Romolo Bardin		M. Jean Laurent ⁽¹⁾
		M. Jérôme Grivet ⁽²⁾

⁽¹⁾ Membres indépendants.

⁽²⁾ Avec voix consultative.

4.1.1.5.1. Le Comité d'Audit

Ses missions, sa composition et son organisation sont régies par les articles L. 823-19 et suivants du Code de commerce. Le Règlement Intérieur de la société est par ailleurs conforme aux dispositions sur le Comité d'Audit prévues par les articles précités.

4.1.1.5.1.1. Composition

Le Conseil d'Administration a décidé, lors de sa séance du 25 avril 2012, la nomination de Mme Micaela Le Divelec Lemmi au sein du Comité d'Audit en remplacement de M. Jean Laurent.

Le Comité d'Audit comprend trois administrateurs indépendants (60%) : Mme Micaela Le Divelec Lemmi, MM. Bertrand de Feydeau et Jean-Luc Biamonti. Cette représentation d'administrateurs indépendants, légèrement inférieure aux exigences du Code Afep-Medef, est justifiée par le besoin d'assurer en son sein une représentation équilibrée des différentes composantes de son actionariat. Par ailleurs, M. Jean Laurent, en sa qualité de Président indépendant du Conseil d'Administration, participe sans voix délibérative à l'ensemble des séances du Comité d'Audit.

Le Comité comprend deux membres de nationalité italienne et un membre de nationalité monégasque.

M. Bertrand de Feydeau, Président du Comité d'Audit, dispose d'une forte notoriété dans le monde de l'immobilier et présente des compétences particulières en matière financière et comptable, notamment en tant qu'ancien Directeur Financier de l'Union Internationale Immobilière, puis Directeur Central des Actifs Immobiliers du groupe Axa et Membre de la *Royal Institution of Chartered Surveyors* (RICS).

Les autres membres du Comité d'Audit disposent également de compétences financières et/ou comptables :

- M. Lionel Calvez, titulaire d'un diplôme d'actuariat et après avoir exercé les fonctions de Responsable d'Études Actif-Passif et Rentabilité au sein de MAAF Vie à compter de septembre 2000, est actuellement Directeur de la Stratégie Financière du groupe MAAF Assurances
- Mme Micaela Le Divelec Lemmi, après avoir commencé sa carrière en tant qu'auditeur au sein du cabinet Ernst & Young, exerce les fonctions de Directrice Financière de Gucci
- M. Jean-Luc Biamonti, titulaire d'un MBA à l'Université de Columbia et diplômé de l'ESSEC, a exercé une activité de banquier d'affaires

- M. Romolo Bardin exerce les fonctions de Directeur Financier de la société Delfin Sàrl.

Le Comité d'Audit ne comprend aucun dirigeant mandataire social.

4.1.1.5.1.2. 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 :

- d'assurer le suivi du processus d'élaboration de l'information financière
- d'examiner les méthodes comptables et les modalités d'évaluation des actifs du groupe Foncière des Régions
- d'examiner les projets de comptes sociaux et consolidés, préparés par la société, avant leur présentation au Conseil
- de préparer les décisions du Conseil en matière de suivi de l'audit interne
- d'assurer le suivi de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques
- d'assurer le suivi du contrôle légal des comptes annuels et des comptes consolidés par les Commissaires aux comptes
- de s'assurer de l'indépendance des Commissaires aux comptes
- d'examiner les conventions conclues entre la société et les personnes détenant une participation directe ou indirecte dans la société
- d'examiner les propositions de nomination des Commissaires aux comptes de la société et d'émettre une recommandation sur les Commissaires aux comptes dont la désignation est proposée à l'Assemblée Générale ; et
- d'assurer le contrôle de la gestion et la vérification et la clarté des informations qui seront fournies aux actionnaires et au marché.

4.1.1.5.1.4. Travaux du Comité d'Audit en 2012

Le Comité d'Audit s'est réuni à trois reprises, avec un taux de participation des membres de 93%.

Membres du Comité d'Audit	Taux d'assiduité aux séances du Comité d'Audit
M. Bertrand de Feydeau	100%
M. Lionel Calvez	100%
Mme Micaela Le Divelec Lemmi	50%
M. Jean-Luc Biamonti	100%
M. Romolo Bardin	100%

Par ailleurs, plusieurs réunions particulières ont été tenues entre les Commissaires aux comptes et le Directeur Financier, hors la présence de la Direction Générale.

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,

Le Comité d'Audit rend compte au Conseil de ses travaux, exprime tous avis ou toute suggestion qui lui sembleraient opportuns et porte à sa connaissance les points qui nécessitent une décision du Conseil. Dans le cadre de l'exercice de ses missions, le Comité d'Audit peut examiner le périmètre des sociétés consolidées et, le cas échéant, les raisons pour lesquelles des sociétés n'y seraient pas incluses. Il peut recourir à des experts extérieurs en tant que de besoin.

4.1.1.5.1.3. Fonctionnement

Le Comité d'Audit se réunit à l'initiative de son Président ou à la demande du Président du Conseil. Il se réunit au moins deux fois par an pour examiner les comptes semestriels et annuels, et en principe avant les réunions du Conseil dont l'ordre du jour comporte la prise d'une décision entrant dans le domaine d'attribution assigné au Comité d'Audit par le Conseil.

Le Président du Comité d'Audit fixe l'ordre du jour des réunions du Comité d'Audit ; il dirige les débats et organise le vote des délibérations soumises au Comité.

La convocation des membres du Comité d'Audit est faite par tout moyen écrit au moins 5 jours à l'avance (sauf cas d'urgence manifeste) et le dossier du Comité est transmis avec un délai minimum de 2 jours avant la réunion du Comité.

Les délais d'examen des comptes par le Comité d'Audit et le Conseil d'Administration sont d'environ 5 jours.

La présence de la moitié au moins des membres du Comité d'Audit est nécessaire pour la validité des réunions auxquelles participent également le Directeur Financier et le Directeur de la Comptabilité ainsi que la Directrice du Contrôle et de l'Audit Interne du groupe, s'agissant des réunions dédiées à ces thématiques.

Les avis du Comité d'Audit sont adoptés à la majorité simple des membres présents ou représentés.

mais aussi des options comptables retenues, ainsi que d'une présentation du Directeur Financier décrivant l'exposition aux risques et les engagements hors-bilan significatifs de l'entreprise. Le Comité d'Audit a également eu l'occasion d'échanger avec l'audit interne sur la perception opérationnelle des risques et sur leur évolution.

Au cours de ces séances, le Comité d'Audit a notamment examiné les thèmes suivants :

Séance du 16 février 2012

Examen des événements significatifs de l'exercice 2011 – Point sur les expertises immobilières – Examen des comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2011 – Point sur les indicateurs prudentiels et de gestion.

Séance du 18 juillet 2012

Examen des événements significatifs du 1^{er} semestre 2012 – Point sur les expertises immobilières – Examen des comptes sociaux et consolidés au 30 juin 2012.

Séance du 26 septembre 2012

Examen de l'activité du contrôle interne – Examen de l'avancement du plan d'audit 2012 et présentation des actions menées sur le management des risques (dont la cartographie des risques) – Point sur les instruments financiers et la dette.

À l'issue de la séance du 26 septembre 2012, une réunion s'est tenue entre les Commissaires aux comptes et les seuls membres du Comité d'Audit, en l'absence du management de la société, au cours de laquelle les Commissaires aux comptes ont présenté les principales étapes de leur démarche d'audit (nature de leurs interventions, couverture d'audit et calendrier des travaux), les risques d'audit (identification, évaluation, contrôle interne et systèmes d'information) et leur démarche d'audit. Ils ont aussi pu se prononcer sur la qualité de l'information reçue par le management, en termes de délai, de précision et de transparence.

4.1.1.5.2. 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.

4.1.1.5.2.1. Composition

Les administrateurs indépendants représentent 50% des membres, dont le Président du Comité : MM. Pierre Vaquier et Jean-Luc Biamonti. Le Comité des Rémunérations et des Nominations comprend un membre étranger de nationalité monégasque.

Il ne comprend aucun dirigeant mandataire social.

La composition de ce Comité, dont l'administrateur indépendant est le Président, ainsi que les échanges qui ont lieu entre cet administrateur indépendant et les autres membres indépendants du Conseil d'Administration, paraît conforme à la bonne représentation des intérêts des différents actionnaires de la société. De plus, conformément aux dispositions du Code Afep-Medef, le Président du Conseil est associé aux travaux du Comité qui concernent les questions relatives à la nomination des mandataires sociaux.

4.1.1.5.2.2. 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 un 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) proposer le montant de l'enveloppe globale des jetons de présence qui sera soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale
- (iv) formuler des propositions quant à la rémunération du Président, du Directeur Général, des Directeurs Généraux Délégués (montant des rémunérations fixes et définition des règles de fixation des rémunérations variables, en veillant à la cohérence de ces règles avec l'évaluation faite annuellement des performances des mandataires sociaux et avec la stratégie à moyen terme de l'entreprise et en contrôlant l'application annuelle de ces règles)
- (v) d'émettre un avis préalable sur toute proposition de rémunération exceptionnelle proposée par le Conseil en vue de rémunérer l'un de ses membres qu'il aura chargé d'une mission ou d'un mandat conformément aux dispositions de l'article L. 225-46 du Code de commerce
- (vi) faire le cas échéant des propositions au Conseil quant aux programmes de stock-options, d'attribution d'actions gratuites, aux règlements et à l'attribution de celles-ci
- (vii) donner un avis au Conseil sur la qualification des membres du Conseil au regard des critères d'indépendance mis en œuvre par la société
- (viii) faire des recommandations relatives aux conditions financières de cessation des mandats sociaux.

Le Comité s'attache de même à étudier les systèmes de retraite des dirigeants et des salariés de la société, la fiscalité attachée aux différents modes de rémunération, ainsi que son évolution, et la succession potentielle des différents mandataires sociaux.

4.1.1.5.2.3. Fonctionnement

Le Comité des Rémunérations et des Nominations se réunit à l'initiative de son Président ou à la demande du Président du Conseil. Il se réunit au moins deux fois par an et en principe avant les réunions du Conseil dont l'ordre du jour comporte la prise d'une décision entrant dans le domaine d'attribution assigné au Comité des Rémunérations et des Nominations par le Conseil.

Le Président du Comité des Rémunérations et des Nominations, ou en son absence le Président du Conseil, fixe l'ordre du jour des réunions du Comité des Rémunérations et des Nominations ; il dirige les débats et organise le vote des délibérations soumises au Comité des Rémunérations et des Nominations.

Les avis du Comité de Rémunérations et des Nominations sont adoptés à la majorité simple des membres présents ou représentés et le Comité rend compte de ses travaux à la plus prochaine réunion du Conseil.

4.1.1.5.2.4. Travaux du Comité des Rémunérations et des Nominations en 2012

Le Comité des Rémunérations et des Nominations s'est réuni à deux reprises, avec un taux de participation des membres de 100%.

Membres du Comité des Rémunérations et des Nominations	Taux d'assiduité aux séances du Comité des Rémunérations et des Nominations
M. Pierre Vaquier	100%
M. Sergio Erede	100%
M. Jérôme Grivet	100%
M. Jean-Luc Biamonti	100%

Au cours de ces séances, le Comité des Rémunérations et des Nominations a notamment examiné les sujets suivants :

Séance du 22 février 2012

Féminisation du Conseil d'Administration – Rémunération des mandataires sociaux : Examen des bonus 2011 – Fixation des critères des bonus 2012 et de l'intéressement long terme 2011 versé en 2012 – Attribution des actions de performance.

Séance du 8 novembre 2012

Féminisation du Conseil d'Administration – Détermination de la rémunération du mandat social d'un Directeur Général Délégué – Fixation de l'indemnité de fin de mandat du Directeur Général Délégué et détermination des critères de performance – Évolution des critères de performance de l'indemnité de fin de mandat du Directeur Général – Attribution d'actions gratuites aux salariés du groupe Foncière des Régions : livraison des actions gratuites attribuées en 2008 aux salariés allemands et italiens et en 2009 aux salariés Français – Mise en place d'un plan d'actions gratuites 2012.

4.1.1.5.3. 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.

4.1.1.5.3.1. Composition

Le Conseil d'Administration, lors de sa séance du 25 avril 2012, a décidé la nomination de M. Lionel Calvez au sein du Comité Stratégique et des Investissements en remplacement de M. Jérôme Grivet. Toutefois, M. Jérôme Grivet, participe avec voix consultative aux travaux et séances du Comité Stratégique et des Investissements.

Le Comité Stratégique et des Investissements comprend un membre indépendant, M. Jean Laurent, ainsi que deux membres de nationalité italienne.

4.1.1.5.3.2. Missions

Aux termes de l'article 14 du Règlement Intérieur, le Comité Stratégique et des Investissements est chargé, préalablement à toute décision du Conseil, d'examiner et d'émettre un avis sur les opérations suivantes :

(i) investissement réalisé directement par la société ou par l'intermédiaire d'une filiale consolidée par intégration

globale dès lors que le montant global de l'investissement, augmenté, le cas échéant, de tous passifs attachés aux actifs concernés, est supérieur à 100 000 000 € (part du groupe)

(ii) cession par la société ou par l'intermédiaire d'une filiale consolidée par intégration globale, à l'exception des sociétés dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé, de toute branche d'activité, toute participation dans toute société ou tout actif, dans chaque cas dès lors que le montant global du désinvestissement correspondant, augmenté, le cas échéant, de tous passifs attachés et transférés, est supérieur à 100 000 000 € (à l'exception des opérations intra-groupe).

Par ailleurs, le Comité Stratégique et des Investissements est chargé, préalablement à toute décision du Directeur Général, d'examiner et d'autoriser les opérations suivantes :

(i) investissement réalisé directement par la société ou par l'intermédiaire d'une filiale consolidée par intégration globale dès lors que le montant global de l'investissement, augmenté, le cas échéant, de tous passifs attachés aux actifs concernés, est supérieur à 30 000 000 € (part du groupe)

(ii) cession par la société ou par l'intermédiaire d'une filiale consolidée par intégration globale, à l'exception des sociétés dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé, de toute branche d'activité, toute participation dans toute société ou tout actif, dans chaque cas dès lors que le montant global du désinvestissement correspondant, augmenté, le cas échéant, de tous passifs attachés et transférés, est supérieur à 30 000 000 € (à l'exception des opérations intra-groupe).

Plus généralement, le Comité Stratégique et des Investissements est chargé notamment :

(i) d'examiner les projets majeurs à caractère stratégique de développement *via* croissance externe ou de partenariat

(ii) d'analyser, le cas échéant, les plans et prévisions du groupe Foncière des Régions à moyen terme

(iii) de réunir le cas échéant des experts afin d'examiner l'opportunité des choix stratégiques envisagés ; et

(iv) d'entretenir la réflexion du Conseil sur la stratégie entre les séances qui y sont spécifiquement dédiées.

Une réunion annuelle du Comité Stratégique et des Investissements est exclusivement consacrée à l'examen de la stratégie.

4.1.1.5.3.3. 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.

Lorsque le Comité étudie des sujets liés directement à la stratégie de la société, l'ensemble des administrateurs sont invités à participer aux débats, dans la mesure de leur disponibilité. Un large compte rendu des travaux est par ailleurs effectué au Conseil, afin qu'il puisse en toute connaissance de cause se prononcer sur la stratégie de la société, en s'appuyant sur le travail préparatoire du Comité.

4.1.1.5.3.4. Travaux du Comité Stratégique et des Investissements en 2012

Le Comité Stratégique et des Investissements s'est réuni à quatre reprises, avec un taux de participation des membres de 83%.

Membres du Comité Stratégique et des Investissements	Taux d'assiduité aux séances du Comité Stratégique et des Investissements
M. Leonardo Del Vecchio	75%
M. Sergio Errede	100%
M. Lionel Calvez	100%
Mme Catherine Allonas Barthe	50%
M. Jean Laurent	100%
M. Jérôme Grivet	75%

Au cours de ces séances, le Comité Stratégique et des Investissements a notamment examiné les points suivants :

Séance du 22 février 2012

Présentation de l'opération de souscription à l'augmentation de capital de Foncière des Murs – Présentation des opérations permettant de détenir 100% de Foncière Europe Logistique – Suivi des opérations d'investissement dites « Vélizy » et « Euromed ».

Séance du 23 mai 2012

Point d'avancement sur l'exécution du budget – Présentation d'une opération d'investissement en région parisienne – Présentation du projet d'acquisition du siège de Citroën à Paris 17 – Étude d'un projet d'investissement sur un portefeuille d'hôtels.

Séance du 25 juillet 2012

Point sur la stratégie et son adaptation à l'environnement économique et financier.

Séance du 8 novembre 2012

Présentation d'un projet de clés-en-mains locatif pour deux immeubles de bureaux et d'un projet de clés-en-mains d'un entrepôt logistique à Garonor.

4.1.1.6. Direction Générale de la société

Aux termes des décisions adoptées par le Conseil d'Administration lors de sa séance du 31 janvier 2011, la Direction Générale de la société a été confiée à M. Christophe Kullmann, Directeur Général, qui est assisté par MM. Olivier Estève et Aldo Mazzocco, désignés Directeurs Généraux Délégués.

La durée des mandats du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués est de 4 ans (échéance en 2015).

La nomination de M. Christophe Kullmann comme administrateur lui permet d'être associé de manière encore plus directe à la stratégie de la société, dont il est responsable au même titre que les autres administrateurs.

4.1.1.6.1. 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 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.

4.1.1.6.2. Limitations aux pouvoirs du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués

Les pouvoirs du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués sont limités par le Règlement Intérieur. Les décisions suivantes sont soumises à l'accord du Comité Stratégique et des Investissements et/ou du Conseil :

- (i) toute décision concernant tout investissement réalisé directement par la société ou par l'intermédiaire d'une filiale consolidée par intégration globale dès lors que le montant global de l'investissement, augmenté, le cas échéant, de tous passifs attachés aux actifs concernés, est égal ou supérieur à 30 000 000 € (part du groupe)
- (ii) cession par la société ou par l'intermédiaire d'une filiale consolidée par intégration globale, à l'exception des sociétés dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé, de toute branche d'activité, toute participation dans toute société ou tout actif, dans chaque cas dès lors que le montant global du désinvestissement correspondant, augmenté, le cas échéant, de tous passifs attachés et transférés, est égal ou supérieur à 30 000 000 € (part du groupe) à l'exception des opérations intra-groupe.

En outre, l'autorisation préalable du Conseil est requise concernant l'adoption des décisions suivantes :

- (i) approbation du budget annuel et du business plan stratégique et leurs avenants significatifs ultérieurs
- (ii) endettement (y compris l'émission d'obligations) ou prise en charge de passifs dès lors, dans chaque cas, que le montant total excède 100 000 000 € (à l'exception des opérations intra-groupe)
- (iii) signature de contrats relatifs à toute fusion, scission ou apport d'actifs, à l'exception des opérations intra-groupe ou si les opérations ont été approuvées par ledit Comité et/ou Conseil

Elles sont résumées ci-dessous :

Conseil d'Administration	
Part fixe annuelle attribuée au Président	10 000 €
Part fixe annuelle attribuée à chaque membre	6 000 €
Part variable d'assiduité attribuée au Président et à chaque membre pour chaque présence à une réunion	3 000 €
Comités spécialisés	
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 d'assiduité attribuée au Président et à chaque membre du Comité Stratégique et des Investissements et du Comité des Rémunérations et des Nominations , pour chaque présence à une réunion	2 000 €
Part variable d'assiduité attribuée au Président et à chaque membre du Comité d'Audit , pour chaque présence à une réunion	3 000 €

Les jetons de présence sont versés annuellement. Le montant brut des jetons de présence alloués en 2012 aux membres du Conseil d'Administration pour leur participation aux travaux de celui-ci et des Comités spécialisés s'est élevé à 337 147 €, étant précisé que M. Christophe Kullmann a renoncé à l'intégralité de ses jetons de présence.

- (iv) Acceptation par un mandataire social exécutif de la Société d'un nouveau mandat d'administrateur dans une société cotée sur un marché réglementé, français ou étranger, extérieure au groupe.

Les décisions visées au présent paragraphe seront prises par le Conseil statuant à la majorité simple.

Conformément aux dispositions légales, ces limitations ne sont pas opposables aux tiers.

4.1.1.7. Principes de détermination de la rémunération des mandataires sociaux

Les principes de détermination de la rémunération des mandataires sociaux sont détaillés en page 90 et suivantes du paragraphe 1.14.1. du rapport de gestion.

Les jetons de présence représentent la rémunération allouée aux membres du Conseil d'Administration pour leur participation aux réunions et travaux du Conseil et des Comités spécialisés. Ils se décomposent en une somme fixe annuelle au titre de la fonction au sein du Conseil et, le cas échéant, au sein d'un Comité du Conseil, et une somme variable qui tient compte de l'assiduité au Conseil et dans les Comités.

L'Assemblée Générale Mixte du 31 janvier 2011 a alloué au Conseil d'Administration une somme totale annuelle 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 d'attribution 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.

Le montant moyen des jetons de présence par administrateur est de 28 095 €.

Le détail de ces jetons de présence figure dans le rapport de gestion du Conseil d'Administration.

4.1.1.8. Modalités particulières relatives à la participation des actionnaires aux Assemblées Générales

Ces modalités sont décrites aux articles 24 et 25 des statuts de la société qui figurent in extenso dans le document de référence, en partie 5 « Renseignements et Gestion ».

La participation des actionnaires aux Assemblées Générales est également régie par les dispositions légales et réglementaires en vigueur et applicables aux sociétés dont les titres sont admis aux négociations sur un marché réglementé.

À l'issue de chaque Assemblée Générale, la société publie sur son site Internet un compte rendu de celle-ci comprenant notamment les résultats de vote de chacune des résolutions présentées aux actionnaires.

4.1.1.9. Information complémentaire relative aux éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique

Les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique ayant pour cible Foncière des Régions sont présentés dans le rapport de gestion du Conseil d'Administration du paragraphe 1.13.4.

4.1.2. LE DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE ET LA GESTION DES RISQUES

4.1.2.1. Objectif, périmètre et référentiel en matière de contrôle interne et de management des risques

4.1.2.1.1. Objectif et limites

Foncière des Régions, de par son activité de foncière cotée à dominante bureaux, est exposée à différentes natures de risques.

Ceux-ci sont soit purement exogènes (cycles immobiliers, marchés financiers, réglementation, solvabilité des locataires...), soit endogènes (organisation, systèmes d'information, circuits de décisions, gestion des actifs, maîtrise des opérations de développement...).

Pour faire face à ces risques potentiels, inhérents à son activité, Foncière des Régions a mis en place, en France, en Allemagne et en Italie, un dispositif de contrôle interne adapté à son activité. Ce dispositif est également un outil de management adapté à sa stratégie et à son modèle économique qui contribue à la fiabilité des données et à l'efficacité des équipes.

Il vise plus particulièrement à s'assurer :

- que les activités sont conformes aux lois, aux règlements, et aux procédures internes
- que les actes de gestion correspondent aux orientations fixées par les organes sociaux
- que les actifs, notamment les immeubles, disposent de protections adéquates
- que les risques résultant des activités sont correctement évalués et suffisamment maîtrisés
- que les processus internes, qui concourent à la constitution de l'information financière, sont fiables.

Ce dispositif de contrôle interne, même s'il ne peut pas, par définition, donner l'assurance complète d'une couverture exhaustive de tous types de risques, fournit à la société un

outil complet constituant une protection efficace contre les risques majeurs identifiés et leurs effets potentiels.

4.1.2.1.2. Périmètre sous revue

Le dispositif de contrôle interne et de gestion des risques s'applique, sans exclusion de périmètre, à toutes les activités couvertes par Foncière des Régions en France et notamment : Foncière des Murs, Foncière Europe Logistique, Foncière Développement Logements, Urbis Park, Foncière des Régions Property, Foncière des Régions Développement, Foncière des Régions SGP. Les structures propriétaires et gérantes de droit allemand (Immo-Wohnen, filiale de Foncière Développement Logements), et italien (Beni Stabili, filiale de Foncière des Régions) ont chacune mis en place un dispositif de contrôle interne qui porte sur l'ensemble de leurs activités.

Au cours de l'année 2012, aucune activité nouvelle n'a été intégrée au sein du groupe Foncière des Régions en France ni à l'étranger, tandis que l'activité Property de Foncière Développement Logements a été externalisée, ce qui réduit d'autant son exposition aux risques sur cette activité.

4.1.2.1.3. Référentiel

Foncière des Régions s'appuie sur le « cadre de référence » préconisé par l'Autorité des Marchés Financiers, sur le rapport du groupe de travail « Comité d'Audit » de l'AMF publié en juillet 2010, et sur les études complémentaires dont celle du 26 novembre 2012, tant pour la rédaction du présent rapport, que pour l'actualisation de son dispositif de contrôle interne.

Ce dispositif va être complété au 1^{er} semestre 2013 sur deux points : a/ Le plan de continuité d'activité, b/ le manuel d'audit et de contrôle interne dont les composants sont déjà tous disponibles.

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 s'appuie, notamment, sur les cinq composantes suivantes :

4.1.2.2.1. Une organisation structurée

Le dispositif de contrôle interne forme un cadre dédié à la réalisation des objectifs.

Cette organisation s'appuie sur des objectifs connus, une répartition des responsabilités, et une gestion adéquate des ressources et des compétences.

4.1.2.2.1.1. Des délégations de pouvoirs et de responsabilités

Les délégations et subdélégations de pouvoirs ont été mises en place en 2011 et 2012. Elles sont aujourd'hui mises à jour à chaque évolution de l'organisation.

Le Directeur Général transfère ainsi une fraction des pouvoirs et responsabilités qui lui sont conférés à une autorité subordonnée, le délégataire, plus à même de connaître et d'appliquer les obligations qui doivent être respectées, et disposant des moyens nécessaires pour le faire.

Cette délégation permet une meilleure organisation de l'entreprise ainsi qu'une plus grande adéquation entre les responsabilités de « terrain » et les responsabilités juridiques en matière pénale.

4.1.2.2.1.2. Des systèmes d'information performants et sécurisés

De nouveaux progiciels de gestion immobilière et de comptabilité générale et analytique ont été mis en place au 1^{er} juillet 2010. Ils apportent aux équipes des fonctionnalités adaptées au volume et à la typologie de patrimoine géré par Foncière des Régions, ainsi qu'à la précision de l'information nécessaire en termes de gestion et de reporting.

En complément de ces dispositions, la sécurité des transactions financières effectuées au moyen des systèmes d'informations est assurée par :

- des plafonds de décaissements par personne, et une double signature au-delà de ces plafonds
- la séparation de l'ordonnancement et du lancement des décaissements.

Le plan de secours existant permet de remédier à toute atteinte physique ou immatérielle des systèmes d'information grâce, notamment, aux sauvegardes quotidiennes qui sont entreposées en dehors de l'immeuble d'exploitation des principaux serveurs.

Un véritable plan de continuité des activités sera opérationnel au 30 juin 2013, (conformément aux conclusions de la cartographie des risques actualisée en 2012).

Au cours de l'exercice 2012, et avec l'appui de Sungard, leader mondial des solutions de continuité d'activité pour les grandes entreprises, une analyse détaillée a été menée sur les points suivants :

- a/ les différents impacts potentiels pour l'entreprise d'une défaillance des systèmes d'information
- b/ la stratégie de continuité à privilégier
- c/ la tolérance maximale de perte de donnée et les délais de reprise visés pour chaque application
- d/ l'organisation et les systèmes d'information de secours
- e/ les procédures de reprise et de basculement
- f/ la procédure de maintien en condition opérationnelle du Plan de continuité des Activités.

Cette analyse étant effectuée, la mise en place du plan se fera au cours du premier semestre 2013, et le plan sera donc opérationnel en juin 2013.

4.1.2.2.1.3. Des procédures actualisées, validées et diffusées

En France

Un Comité de Validation des Procédures, composé notamment de trois membres du Comité de Direction, est en charge du processus d'analyse et de validation des procédures.

Avant toute diffusion, les procédures sont co-signées par la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne, et par un membre du Comité de Direction.

Les procédures ainsi validées sont mises à disposition des salariés sur le « portail Intranet ». Elles sont également diffusées directement au personnel par e-mail après validation.

Les procédures sont actualisées régulièrement du fait :

- des recommandations issues des missions d'audits, et des nouveaux risques identifiés
- de la transposition de nouveaux processus, ou de règles nouvelles dans les processus existants.

Elles sont présentées sous forme de logigramme afin de bien mettre en avant :

- les risques identifiés et les moyens mis en œuvre pour les maîtriser
- les rôles et responsabilités de chacun.

La transcription des procédures sous ce nouveau format a été lancée en 2012, et elle sera achevée en juin 2013.

Lors du parcours d'intégration, les procédures sont présentées aux nouveaux collaborateurs par la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne sous forme d'entretiens individuels pour les sensibiliser aux procédures existantes et tout particulièrement à celles afférentes à leurs métiers.

Le portail Intranet permet à l'ensemble du personnel d'accéder aux procédures validées, avec la possibilité, depuis 2012, d'effectuer des recherches de procédures par mot-clef.

En complément de cette nouvelle présentation des procédures, des formations dites « Matinale du process » ont été mises en place au cours de l'année 2012 auprès des différentes directions par la Direction de l'Audit et du Contrôle interne afin :

- de rappeler les éléments du dispositif de contrôle interne, dont les chartes internes
- de préciser le contenu de certaines réglementations propres à chaque métier
- d'effectuer un focus sur les procédures afférentes à chaque direction
- de rappeler les processus anti-blanchiment et anti-corrupcion, cf. paragraphe 2722/ 2723 du rapport RSE
- de rappeler les missions du déontologue.

En 2012, la formation des Asset et Property Managers a été réalisée. À fin janvier 2013, 36% des salariés de Foncière des Régions auront été formés.

En Allemagne

Les procédures sont présentées au « Comité de validation des procédures » puis communiquées à l'ensemble du personnel via le « portail Intranet » local.

En Italie

Les procédures sont validées en Comité d'Audit puis communiquées à l'ensemble du personnel via le « portail Intranet » local.

4.1.2.2.1.4. Des bonnes pratiques communément admises

En complément du corpus de procédures évoqué ci-dessus, et afin de définir les comportements et les bonnes pratiques à adopter, Foncière des Régions dispose de différentes chartes en ligne sur le site Intranet et internet de la société :

- une charte éthique qui rassemble les principales valeurs et règles de la société incluant la prévention des délits d'initiés, la confidentialité des informations ainsi que les conflits d'intérêt. Cette charte éthique a été communiquée directement à chaque collaborateur du groupe et elle est remise systématiquement aux nouveaux arrivants
- une charte informatique décrivant les principes de bon usage des ressources informatiques, électroniques et numériques. Elle a pour vocation d'organiser la gestion et l'utilisation des systèmes d'information que la société met à disposition de ses salariés, dans le but d'assurer l'intégrité du système informatique, à savoir la sécurité et la confidentialité des données, mais également du matériel et des équipements techniques. Ce document s'inscrit en annexe du règlement intérieur de Foncière des Régions, que chaque collaborateur reçoit lors de son arrivée au sein du groupe
- le règlement intérieur du Conseil d'Administration intègre également un guide sur la prévention des délits d'initiés, concernant les administrateurs et les collaborateurs de Foncière des Régions.

4.1.2.2.2. Des informations intra-groupe pertinentes et fiables

Afin de permettre la circulation des informations nécessaires à la bonne marche de l'entreprise, il existe différentes réunions au sein des directions fonctionnelles et opérationnelles : réunions de service, réunions mensuelles d'activité, réunions mensuelles de présentation des résultats au Directeur Général, etc.

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. Management des risques

Conformément aux règles de gouvernance, les décisions portant sur les risques les plus élevés sont placées, au-delà de certains montants, sous le contrôle du Conseil d'Administration et de ses Comités spécialisés :

- les acquisitions et cessions
- les financements à moyen et long terme
- les business plans et les objectifs budgétaires
- les principales décisions stratégiques.

Les autres risques sont placés sous le contrôle du Directeur Général.

4.1.2.2.3.1. Cartographie des risques

Conformément aux recommandations de l'AMF, la cartographie des risques effectuée en 2009 a été actualisée au cours du 2nd semestre 2012 avec l'aide d'un cabinet extérieur, sous la supervision de la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne.

Les risques identifiés par les équipes de direction ont été caractérisés en fonction de leur impact potentiel et de leur degré de maîtrise. Ces risques, regroupés par typologie, ont été présentés au Comité de Direction pour analyse et discussion. Au cours de ce Comité spécifique, 19 types de risques ont été retenus et présentés sous forme de cartographie, dont :

- cinq risques font l'objet de plans d'actions spécifiques, dans la mesure où ils présentaient un moindre degré de maîtrise et un risque d'impact potentiel élevé
- neuf risques ont été considérés comme « à suivre » : leur maîtrise est en effet jugée suffisante, un plan d'actions est déjà mis en place et suivi, mais, au regard de la criticité du risque, les plans d'actions doivent être contrôlés régulièrement
- cinq risques ont été considérés comme étant maîtrisés de manière satisfaisante du fait de plans d'actions déjà mis en place, et ayant des impacts potentiels moins importants.

Cette actualisation de la cartographie des risques, validée par la Direction Générale, a été présentée au Comité d'Audit au 26 septembre 2012.

4.1.2.2.3.2. Description et analyse des risques pouvant impacter les résultats

Les principaux risques opérationnels sont détaillés dans le paragraphe 1.11 « Facteurs de risque » du rapport de gestion du Conseil d'Administration en page 70 et suivantes.

4.1.2.2.4. Des activités de contrôle proportionnées aux risques

Les activités de contrôle, en France et à l'étranger, sont conçues pour réduire les risques susceptibles d'affecter la réalisation des objectifs de l'entreprise. La fréquence des contrôles, ponctuels ou récurrents, est adaptée à l'importance et à la nature des risques.

4.1.2.2.4.1. Contrôle des risques sur investissements, cessions, et financements

Les investissements et 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 pouvoirs qu'il a délégués au Comité d'investissement et à la Direction Générale (cf. paragraphe 4.1.1.6.2. de la partie I du présent rapport).

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.

Les procédures qui encadrent ces activités ont été actualisées en 2012 puis diffusées à l'ensemble des collaborateurs concernés.

4.1.2.2.4.2. Contrôle des activités récurrentes

Contrôle des sociétés propriétaires

Les points de contrôles des activités récurrentes portent sur les actions nécessaires pour :

- délivrer les recettes budgétées
- maîtriser les charges d'exploitation liées aux actifs
- maîtriser les charges directes de fonctionnement qu'elles engagent (charges de personnel, expertises, asset management...).

Le respect du budget des charges d'assurances, des frais généraux, des honoraires des Commissaires aux comptes, des frais juridiques..., est de la responsabilité des Directions fonctionnelles. Le contrôle du respect des budgets est effectué par le Contrôle de Gestion du groupe.

Les sociétés propriétaires sont responsables de la détermination de leur besoin de financement ; la validation du cash flow financier est de la responsabilité de la Direction Financière.

Contrôle des sociétés de Gestion « Foncière des Régions Property » et « Foncière des Régions Développement »

Les points de contrôles des sociétés de gestion portent sur les actions nécessaires pour :

- délivrer les services prévus par les conventions
- générer les recettes budgétées

- maîtriser les charges directes de fonctionnement qu'elles engagent (charge de personnel, frais de mission et représentation...)

- respecter le budget des coûts supports (Ressources Humaines, Systèmes d'Information, Communication, locaux, etc.).

Contrôle des directions fonctionnelles

Les directions fonctionnelles sont des centres de coûts et sont contrôlées mensuellement sur la maîtrise de leurs dépenses et le respect de leur budget.

4.1.2.2.4.3. Processus de reporting

En France, le contrôle des écarts entre le « réalisé » et les prévisions du Contrôle de Gestion, ainsi que les indicateurs et les tableaux de bord, sont examinés lors de réunions mensuelles d'activités, auxquelles la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne participe. Par ailleurs, les équipes d'asset management de Foncière des Régions se réunissent mensuellement avec les prestataires : FDR Property pour la Gestion locative et technique des immeubles, 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. Dispositif de contrôle interne

4.1.2.2.5.1. Actualisation du dispositif de contrôle interne

Chaque Direction opérationnelle et chaque Direction fonctionnelle, tant au sein de Foncière des Régions que de ses filiales, sont responsables de la mise en place et de l'actualisation du dispositif de contrôle interne qui lui permettent de maîtriser leurs activités, de veiller à l'efficacité de leurs équipes et à l'utilisation efficiente de leurs ressources.

Ce dispositif de contrôle interne évolue en permanence pour être cohérent avec la stratégie, les objectifs, les processus, et le niveau de maîtrise de risque définis par Foncière des Régions.

Les demandes d'actualisation ou de création de procédures sont coordonnées par la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne, puis proposées au Comité de Validation des Procédures.

4.1.2.2.5.2. Évaluation du dispositif de contrôle interne

En 2011, Foncière des Régions a fait procéder à une évaluation du dispositif de contrôle interne par un prestataire spécialisé, qui a rencontré l'ensemble des dirigeants de la société ainsi que le Directeur des Systèmes d'Information et

a procédé à une analyse du dispositif, relevant les points forts et les points d'améliorations à mettre en place. À la suite de ces travaux, un plan d'action a été validé par la Direction Générale, puis mis en place.

En 2012, la conformité du Contrôle Interne de Foncière des Régions SGP a été auditée par un cabinet indépendant.

En complément de ces contrôles, les questionnaires d'auto-évaluation, développés sur la base du référentiel préconisé par l'Autorité des Marchés Financiers, ont été revus en 2012, dont deux, plus particulièrement, qui concernent :

- les processus de production des états comptables et financiers
- les processus de la Direction des Systèmes d'information.

4.1.2.3. Les Acteurs du Contrôle Interne

4.1.2.3.1. En France

Le Conseil d'Administration : le Président du Conseil d'Administration de Foncière des Régions, est, selon l'article L. 225-37 du Code de commerce, la personne qui doit « rendre compte des procédures mises en place par la société ».

Le présent rapport répond à cette obligation, et, conformément à la loi n° 2008-649 du 3 juillet 2008, il a été approuvé par le Conseil d'Administration dans sa séance du 20 février 2013.

Le Conseil d'Administration oriente et contrôle l'action du Directeur Général. Ses missions sont décrites plus spécifiquement dans la partie I du présent rapport.

Le Comité d'Audit : ce Comité spécialisé du Conseil d'Administration assure notamment le suivi des questions relatives à l'élaboration et au contrôle de l'information comptable et financière. Ses missions sont décrites au paragraphe 4.1.1.5.1.2./Missions du Comité d'Audit, dans la partie I du présent rapport.

Le Directeur Général : sous le contrôle du Président du Conseil d'Administration, le Directeur Général met en place l'organisation qu'il estime être la plus efficiente pour adapter le dispositif de contrôle interne aux missions qui lui sont confiées. Il sollicite la programmation de missions auprès de la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne, et valide le plan annuel des missions de la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne, laquelle lui fournit des analyses et des recommandations sur le dispositif de contrôle interne et sur les activités auditées.

Le Comité Exécutif : Composé du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués, il assure une coordination et une consultation entre ses membres à chaque décision ou opération importante pour la marche générale de Foncière des Régions et de ses filiales en termes de :

(a) gouvernance : validation des dossiers à adresser au Conseil et à ses Comités spécialisés : Comité d'Audit, Comité Stratégique et des Investissements, Comité des Rémunérations et des Nominations, projet des résolutions d'Assemblée Générale, et autres points juridiques

(b) suivi des filiales et participations : le Comité Exécutif s'assure notamment que les représentants de Foncière des Régions prennent des décisions, au niveau des filiales, conformes à celles définies par le groupe

(c) politique financière : financements, résultats trimestriels, semestriels et annuels, projets de communication financière

(d) politique de rotation des actifs : validation des projets d'investissement ou de désinvestissement supérieurs à 5 M€.

Le Comité de Direction France : Composé de membres représentant les principales Directions de Foncière des Régions et de ses filiales, ce Comité se réunit toutes les semaines autour du Directeur Général.

Le Directeur de l'Audit et du Contrôle Interne, qui en est membre, présente régulièrement à ce Comité le tableau de bord de son activité, les rapports d'audits et les recommandations associées.

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.

Réunions de Direction Générale : Une réunion de présentation des résultats au Directeur Général a lieu chaque mois avec chacune des filiales.

La Direction de l'Audit et du Contrôle Interne de Foncière des Régions : Cette direction veille à l'efficacité du dispositif de contrôle interne de la société et de l'ensemble de ses filiales, tant en France qu'en Allemagne et en Italie.

Elle est composée d'un Directeur et de trois collaborateurs et s'appuie sur des correspondants d'audit et de Contrôle Interne (cf. ci-dessous).

Ses actions sont encadrées par une charte d'audit interne qui rappelle les fondements du contrôle interne et définit la mission de l'audit interne en termes d'évaluation, de maîtrise des risques, d'étendue et de limite de ses responsabilités, ainsi que les conditions de ses interventions.

Dans l'exercice de ses missions, l'audit interne est naturellement promoteur du contrôle interne et contribue ainsi à son efficacité :

- il étudie les processus sensibles en fonction notamment des demandes de la Direction Générale de Foncière des Régions ou des directeurs des filiales, et peut être amené à examiner certains dysfonctionnements
- il donne un point de vue indépendant sur le contrôle interne, dans la mesure où 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 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
- 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 au processus de validation des procédures dans le cadre du Comité *ad hoc*
- à suivre les plans d'actualisation et d'harmonisation des procédures

(c) au titre du reporting :

- à rapporter au Comité d'Audit de Foncière des Régions, et à ceux de ses filiales
- à animer une réunion mensuelle d'audit et de contrôle interne à laquelle participe notamment le Directeur Général de Foncière des Régions, au cours de laquelle sont validées les recommandations issues des audits.

Les collaborateurs : Les collaborateurs de Foncière des Régions ont un rôle de veille et de proposition concernant l'actualisation du dispositif de contrôle interne et des processus applicables à leurs activités.

Les correspondants de contrôle interne : Foncière des Régions dispose de quatorze correspondants de contrôle interne qui sont les relais de la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne au sein de chaque direction.

Leur rôle est de :

- diffuser une culture de contrôle interne au sein de leur direction en faisant connaître les procédures et en s'assurant de leur application
- être force de proposition en matière d'organisation et de formalisation de processus
- proposer au Comité de Validation l'actualisation de procédures
- être « relais » entre les opérationnels et le management, en faisant appliquer les recommandations des audits internes et externes et les questionnaires d'auto-évaluation.

Le correspondant Informatique et Liberté : Foncière des Régions dispose, depuis le 15 novembre 2012, d'un correspondant Informatique et Liberté agréé par la CNIL.

Son rôle est de diffuser une culture de protection des données à caractère personnel basée sur les respects de la réglementation spécifique aux traitements et à la conservation des informations et au respect des libertés individuelles des personnes physiques : clients, locataires, visiteurs, personnel.

À ce titre, le correspondant Informatique et Liberté veille aux cinq principes suivants :

- 1/ le principe de finalité : les données à caractère personnel ne peuvent être recueillies et traitées que pour un usage déterminé et légitime. Tout détournement de finalité est passible de sanctions pénales. Les objectifs poursuivis par la mise en place d'une application informatique doivent donc être au préalable clairement définis (gestion des recrutements, sécurité du réseau informatique et habilitations, sécurité des personnes...)
- 2/ le principe de proportionnalité et de pertinence des données : seules doivent être traitées les informations pertinentes et nécessaires au regard des objectifs poursuivis

3/ le principe de durée de conservation : les informations ne peuvent être conservées de façon indéfinie dans les fichiers informatiques (exemple : 1 mois pour les enregistrements de vidéosurveillance...)

4/ le principe de sécurité et de confidentialité : celui qui détient des informations à caractère personnel est astreint à une obligation de sécurité. Il doit prendre les mesures nécessaires pour garantir la confidentialité des données et éviter leur divulgation à des tiers non autorisés. Ainsi les données à caractère personnel ne doivent être consultées que par les personnes habilitées à y accéder de par leurs fonctions

5/ le principe du respect des droits des personnes : lors de l'enregistrement de leurs données, les personnes concernées doivent être clairement informées des objectifs poursuivis, du caractère obligatoire ou facultatif de leurs réponses, des destinataires des données et des modalités d'exercice de leurs droits, sachant qu'à ce titre, toute personne peut demander au détenteur d'un fichier de lui communiquer, voire de rectifier, les informations la concernant.

4.1.2.3.2. En Allemagne et en Italie

Les filiales étrangères de Foncière des Régions, Immeo Wohnen en Allemagne, et Beni Stabili en Italie, ont des organisations et des dispositifs de contrôle interne qui leur sont propres. Cependant, en tant que filiales, elles sont également soumises aux règles de gouvernance de Foncière des Régions.

Au sein de ces filiales, le responsable de l'audit et du contrôle interne veille à la qualité du dispositif de contrôle interne qu'il pilote.

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'actions 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 Allemagne, ce responsable est assisté par un réseau de six correspondants de contrôle interne.

En Italie, Beni Stabili, en tant que société cotée en bourse, dispose :

(a) **d'un Comité de Contrôle Interne** (« Comitato di Controllo Interno ») :

Ce comité est composé de trois auditeurs indépendants nommés par l'Assemblée Générale. Il se réunit en principe une fois par trimestre et émet un rapport annuel sur le respect des règles de gouvernance et l'adéquation du dispositif de contrôle interne.

Son rôle est d'assister le Conseil dans la vérification de l'adéquation et du fonctionnement du Contrôle Interne et du système de Risk Management. Il est notamment chargé :

- d'identifier les risques majeurs corporate
- de déterminer le plan d'audit
- de superviser l'efficacité du processus d'Audit
- de rendre compte au Conseil de ses activités.

(b) **d'un Organisme de vigilance** (« Organismo di Vigilanza ») :

Cet organisme est composé de deux membres indépendants et du responsable de l'audit interne. Il se réunit en principe une fois par mois.

Son Rôle est de vérifier l'efficacité et le respect du « Modello » (Modèle d'organisation, de gestion et de contrôle de la société aux termes du décret législatif 231) et du Code d'Éthique.

Il est notamment chargé de :

- veiller à la mise à jour du « Modello »
- signaler les violations du « Modello »
- suivre les « Activités Sensibles » (corruption, délits d'Initiés, blanchiment, sécurité et santé du Personnel...).

(c) **d'un responsable de l'audit interne**, basé à Rome, qui réalise les missions inscrites au plan d'audit interne.

En complément, la Direction de l'Audit et du Contrôle interne de Foncière des Régions, la Direction Générale, et le Comité d'Audit sont les promoteurs de la culture de contrôle interne.

4.1.2.4. Le contrôle interne de l'information comptable et financière

Le contrôle interne de l'information comptable et financière de Foncière des Régions et de ses filiales est l'un des éléments majeurs du dispositif de contrôle interne. Il vise à assurer :

- la conformité à la réglementation des comptes et des informations comptables et financières
- la fiabilité des comptes publiés et des informations communiquées au marché
- l'application des instructions fixées par la Direction Générale
- la prévention et la détection des fraudes et irrégularités comptables.

4.1.2.4.1. Périmètre

Dans le cadre de la production des comptes consolidés, le périmètre de contrôle interne comptable et financier de Foncière des Régions comprend : Foncière des Murs, Foncière Europe Logistique, Urbis Park, FDR Property, Foncière des Régions Développement.

Foncière Développement Logements, consolidée par Foncière des Régions selon la méthode de la mise en équivalence, bénéficie également du dispositif de contrôle interne de Foncière des Régions.

4.1.2.4.2. Acteurs

4.1.2.4.2.1. Les organes de gouvernance

Les règles de gouvernance de Foncière des Régions décrites ci-dessus détaillent les règles de fonctionnement du Conseil d'Administration et de ses Comités spécialisés.

En tant que société consolidante, Foncière des Régions définit et supervise le processus d'élaboration de l'information comptable et financière publiée. L'animation de ce processus, placée sous la responsabilité du Directeur Financier, est assurée par la Direction des Comptabilités. La responsabilité de la production des comptes sociaux et des comptes consolidés des filiales incombe aux Directeurs Financiers des filiales, sous le contrôle de leurs mandataires sociaux.

Deux acteurs sont particulièrement concernés :

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 les comptes sociaux et consolidés (semestriels et annuels) au Comité d'Audit puis au Conseil d'Administration, qui les arrête
- il veille à ce que le processus d'élaboration de l'information comptable et financière produise une information fiable et donne une image fidèle des résultats et de la situation financière de la société.

2/ **le Comité d'Audit**, en tant qu'émanation du Conseil d'Administration, effectue les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns.

4.1.2.4.2.2. Risques sur la production des informations comptables et financières

En France, comme à l'étranger, la qualité du processus de production des états financiers provient :

- de la formalisation des procédures comptables adaptées aux travaux récurrents, à la clôture et à la consolidation des comptes
- des logiciels qui permettent de gérer les travaux d'inventaire
- du manuel de consolidation en adéquation avec les fonctionnalités du logiciel de consolidation
- de la validation et de l'actualisation des schémas comptables
- de la justification des soldes et des rapprochements usuels de validation et de contrôles, en liaison avec les travaux du contrôle de gestion
- des revues analytiques qui permettent de valider avec les opérationnels les variations des principaux postes du bilan et du compte de résultat
- de la séparation des tâches nécessitant des pouvoirs d'engagement (pouvoirs bancaires ou autorisation d'engagement de dépenses) de celles relevant d'activités d'enregistrement comptable
- de la revue du reporting de consolidation de chacune des filiales, lors de chaque clôture, afin de s'assurer que les principes et méthodes comptables du groupe sont corrects et homogènes
- de la revue des impacts fiscaux et des litiges.

Par ailleurs, chaque événement structurant, portant soit sur des sociétés, soit sur des portefeuilles, fait l'objet d'une note spécifique, rédigée par le pôle « expertise » de la direction comptable, analysant ses impacts dans les comptes sociaux des entités, ainsi que dans les comptes consolidés.

La fiabilité des processus permet aux équipes de Foncière des Régions de se consacrer davantage :

- à la validation des budgets opérationnels et financiers
- aux contrôles de cohérence des informations financières concernant les activités à l'étranger
- aux provisions pour risques et charges
- à l'enregistrement des actifs et passifs à leur juste valeur
- aux traitements des opérations de cessions et d'acquisitions
- aux contrôles des opérations effectuées dans le cadre des conventions internes.

Ces contrôles réalisés par l'équipe comptable et financière de Foncière des Régions sont également appliqués au sein des filiales par les équipes comptables.

4.1.2.4.2.3. Production des comptes consolidés

Dans le cadre de l'établissement des comptes consolidés, la Direction des Comptabilités de Foncière des Régions a rédigé un manuel de consolidation détaillé, et donne des instructions spécifiques à ses filiales françaises et étrangères.

La production des comptes consolidés est effectuée sur un progiciel accessible par les différents comptables de Foncière des Régions et de ses filiales. Cet outil est actualisé régulièrement pour respecter les exigences des normes IFRS et les spécificités des différentes activités opérationnelles et financières de Foncière des Régions et de ses filiales. Les entités consolidées disposent d'un plan de compte unique. La remontée des données retraitées dans l'outil est organisée sous forme de liasse.

Lors de chaque clôture semestrielle et annuelle, les comptables des différents sous paliers de consolidation reçoivent des instructions détaillées établies par la Direction des Comptabilités.

Des instructions, diffusées bien avant la date de clôture, informent par ailleurs les différents autres contributeurs des données à transmettre et des dates à respecter.

4.1.2.4.2.4. Les revues indépendantes

Au sein des services comptabilité de Foncière des Régions et de ses filiales, les travaux comptables réalisés par les collaborateurs du service font l'objet d'une revue par les responsables comptables. Le traitement comptable des opérations complexes et les travaux d'arrêté sont validés par le Directeur des Comptabilités lors des réunions de préparation de la clôture des comptes sociaux et consolidés.

4.1.2.4.2.5. Contrôle de la communication des informations financières et comptables

Le Directeur Général coordonne l'arrêté des comptes et les transmet au Conseil d'Administration qui prend connaissance du compte rendu du Président du Comité d'Audit.

Le Directeur Général définit la stratégie de communication financière. Les communiqués de presse relatifs à l'information financière et comptable sont soumis à la validation du Conseil d'Administration.

Foncière des Régions applique les « best practices recommandations » de l'EPRA notamment pour présenter les états financiers, harmoniser les indicateurs d'actifs nets réévalués et le résultat net récurrent. Cette présentation ne modifie pas les principes de comptabilisation de Foncière des Régions mais apporte une meilleure lisibilité notamment des résultats opérationnels de location, d'activités annexes, des produits de cessions, du résultat net récurrent et de l'actif net réévalué, et permet une comparabilité avec les foncières qui publient dans le même format.

Avant publication des résultats semestriels, annuels et des informations trimestrielles, Foncière des Régions s'astreint à une « *quiet period* » pendant laquelle la société s'abstient de contacter les analystes et les investisseurs.

L'information financière et comptable de Foncière des Régions est mise en forme par la Direction de la Communication, qui veille à s'appuyer sur les principes généraux et les bonnes pratiques de communication financière telles qu'elles figurent dans le guide « Cadre et Pratiques de Communication Financière » rédigé par l'Observatoire de la Communication Financière sous l'égide de l'AMF.

4.1.2.5. Évolution du contrôle interne en 2013

En 2013, en sus de ses diligences, des activités récurrentes, et du plan d'audit, la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne veillera plus particulièrement à :

- poursuivre l'actualisation des procédures, et leur présentation sous forme de logigramme
- s'assurer de la mise en œuvre des recommandations qu'elle émet
- mettre en œuvre les cinq plans d'actions issus de la cartographie des risques
- mettre en place une base de recensement des incidents
- finaliser la production du manuel de contrôle interne du groupe.

4.2. Rapport des Commissaires aux comptes, établi en application de l'article L. 225-235 du Code de commerce, sur le rapport du Président du Conseil d'Administration de la société Foncière des Régions

Exercice clos le 31 décembre 2012

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 2012.

Il appartient au Président d'établir et de soumettre à l'approbation du Conseil d'Administration un rapport rendant compte des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place au sein de la société et donnant les autres informations requises par l'article L. 225-37 du Code de commerce relatives notamment au dispositif en matière de gouvernement d'entreprise.

Il nous appartient :

- de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations contenues dans le rapport du Président, concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, et
- d'attester que ce rapport comporte les autres informations requises par l'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.

Courbevoie et Paris-La Défense, le 15 mars 2013

Les Commissaires aux comptes

MAZARS

CONSEIL AUDIT & SYNTHÈSE

Membre du réseau Ernst & Young

Denis Grison

Odile Coulaud

Sophie Duval

4.3. Responsables du contrôle des comptes et rémunérations

	Commissaires aux comptes	Date de nomination	Date de renouvellement	Échéance du mandat
Titulaires	Cabinet Mazars Tour Exaltis 61, rue Henri Regnault 92400 Courbevoie	22/05/2000	25/04/2012	AGO statuant sur les comptes clos le 31/12/2017
	Conseil Audit & Synthèse, membre du réseau Ernst & Young Tour First TSA 14444 92037 Paris-La Défense Cedex	4/05/2007		AGO statuant sur les comptes clos le 31/12/2012
Suppléants	Monsieur Cyrille Brouard Tour Exaltis 61, rue Henri Regnault 92400 Courbevoie	22/05/2000	25/04/2012	AGO statuant sur les comptes clos le 31/12/2017
	Conseil Expertise Commissariat 40, avenue Hoche 75008 Paris	4/05/2007		AGO statuant sur les comptes clos le 31/12/2012

5 RENSEIGNEMENTS ET GESTION

5.1. PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ	348	5.4. RESPONSABLE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE	365
5.1.1. Historique de la société	348	5.4.1. Responsable du document de référence	365
5.1.2. Organigramme du groupe	351	5.4.2. Attestation du responsable	365
5.2. RENSEIGNEMENTS DE CARACTÈRE GÉNÉRAL CONCERNANT L'ÉMETTEUR ET SON CAPITAL	352	5.4.3. Responsable de l'information	365
5.2.1. Renseignements de caractère général concernant l'émetteur	352	5.5. DOCUMENT D'INFORMATION ANNUEL (ART. 221-1-1 DU RÈGLEMENT GÉNÉRAL DE L'AMF)	366
5.2.2. Renseignements de caractère général concernant le capital	355	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	366
5.2.3. Actionariat de la société	356	5.5.2. Publication au BALO (Bulletin des annonces légales et obligatoires)	367
5.2.4. Contrats importants	357		
5.2.5. Politique d'assurances	359		
5.3. ADMINISTRATION ET DIRECTION	360		
5.3.1. Conseil d'Administration	360		
5.3.2. Direction Générale	363		
5.3.3. Composition du Conseil d'Administration et de la Direction Générale	364		
5.3.4. Curriculum vitæ des mandataires sociaux et mandats exercés au cours des cinq derniers exercices	364		
5.3.5. Déclarations relatives aux informations requises au titre de l'article 14.1 de l'annexe 1 du règlement CE n° 809/2004	364		
5.3.6. Conflits d'intérêts – Liens familiaux	364		

5.1. Présentation de la société

5.1.1. HISTORIQUE DE LA SOCIÉTÉ

1963	La société a été créée 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 Immobilière Batibail, un ensemble d'actifs essentiellement résidentiels, et adopte comme nouvelle dénomination sociale « Garages souterrains et Foncière des Régions, GSFR ».
1999	Fusion entre Immobilière Batibail et Gecina. GSFR passe sous le contrôle du holding familial Batipart présidé par M. Charles Ruggieri.
2001	Acquisition auprès d'Axa d'un portefeuille immobilier d'une surface de 107 000 m ² . La valeur patrimoniale de la société est multipliée par 2,5. Signature d'un accord de partenariat exclusif dans le cadre de l'acquisition d'actifs tertiaires avec le fonds MSREF (Morgan Stanley). Acquisition de 56 sièges régionaux d'EDF.
2002	Changement de dénomination sociale : GSFR devient « Foncière des Régions ». Acquisitions de : <ul style="list-style-type: none"> • 457 immeubles France Télécom répartis sur l'ensemble du territoire national, 92 000 m² de bureaux et locaux d'activité situés à Vélizy-Villacoublay (en partenariat avec MSREF). • La société immobilière Sovaklé, filiale logement du Commissariat à l'Énergie Atomique (CEA) : 4 000 logements en France, une implantation territoriale dans les grandes métropoles régionales. • Six ensembles immobiliers EDF en partenariat avec MSREF. Filialisation de l'activité Parking : création de la société Parcs GFR.
2003	Foncière des Régions opte pour le statut fiscal des SIIC (Société Immobilière d'Investissement Cotée). L'année est marquée par : <ul style="list-style-type: none"> • L'acquisition de la pleine propriété des actifs acquis en partenariat avec Morgan Stanley : 434 immeubles EDF et 389 ensembles immobiliers France Télécom. Ces actifs représentent 1,15 million de m² et sont valorisés 850 M€. • L'acquisition de 133 immeubles auprès de l'assureur Azur-GMF.
2004	Acquisition du siège du Commissariat à l'Énergie Atomique (CEA) à Paris : 25 500 m ² de bureaux situés rue de la Fédération. Création de Foncière des Murs (société foncière cotée de statut SIIC) qui a pour activité l'acquisition et la gestion d'immeubles d'exploitation dans les secteurs de l'hôtellerie, de la santé et des loisirs. Foncière des Régions lance une OPA amicale sur la société Bail Investissement Foncière.
2005	Au terme de l'OPA amicale sur la société Bail Investissement Foncière, Foncière des Régions détient près de 37% du capital de Bail Investissement. Acquisition de 5 500 logements en Allemagne. Création de Foncière Développement Logements et apports d'actifs logements à cette structure.
2006	Acquisition par Bail Investissement Foncière, en partenariat avec GE Real Estate, de la société Technical, propriétaire de 206 immeubles de bureaux loués à France Télécom. Lancement, sur le site de Vélizy-Villacoublay, de la construction du siège mondial de Dassault Systèmes (60 000 m ²) et à Paris, démarrage des travaux de rénovation du siège du CEA à Paris (opération Carré Suffren). Foncière des Régions affirme sa présence à Marseille (projet Euromed) et à Metz (ZAC de l'Amphithéâtre). Signature d'un accord avec le port autonome de Dunkerque portant sur l'aménagement de plusieurs zones. Acquisition d'une plateforme logistique de 85 000 m ² à Saint-Martin-de-Crau. Fusion-absorption de Bail Investissement par Foncière des Régions.
2007	Foncière des Régions acquiert 68% du capital de Beni Stabili, 2 ^e société immobilière en Italie. Acquisition de la quote-part détenue par GE Real Estate, sous forme d'obligations convertibles en actions, dans la société Technical, propriétaire d'un portefeuille de plus de 200 immeubles de bureaux loués à France Télécom. Acquisition de la Tour CB 21 (ex-Tour Gan) dans le quartier d'affaires de La Défense. Lancement de Foncière Europe Logistique (création d'une structure dédiée à l'activité logistique) et apport d'actifs à cette structure cotée.

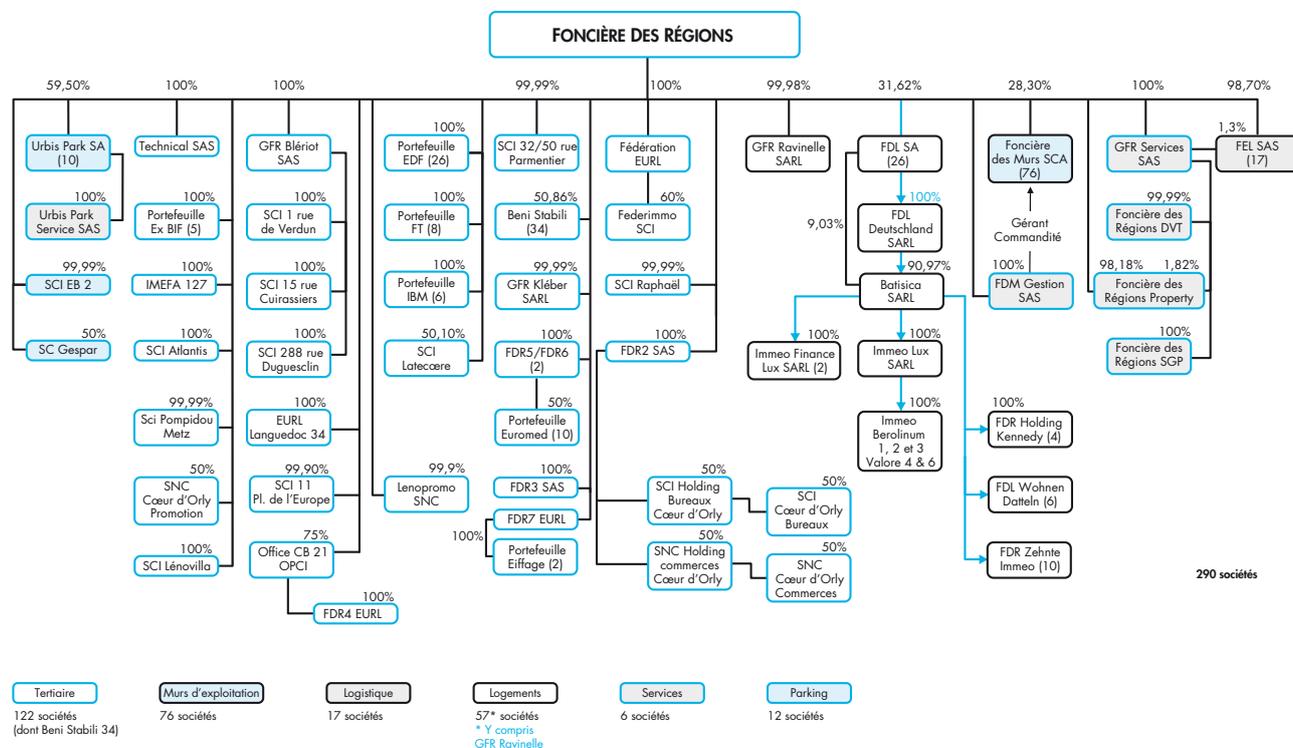
2008	<p>Acquisition auprès d'Eiffage d'un portefeuille de 190 000 m² valorisé 102 M€. Eiffage reste occupant et signe des baux fermes de 9 ans.</p> <p>Projet Cœur d'Orly : le groupement Aéroports de Paris/Altarea/Foncière des Régions donne naissance à un projet immobilier de premier plan à proximité de l'aéroport d'Orly, au sud de Paris. La première tranche de cette phase du projet Cœur d'Orly comporte 160 000 m² de bureaux, commerces et hôtel.</p> <p>Foncière des Régions intègre le SBF 120.</p> <p>Livraison du programme « Vélizy Campus », siège mondial de Dassault Systèmes, 60 000 m² de bureaux.</p> <p>Acquisition auprès d'ETDE (filiale de Bouygues Construction) d'un portefeuille mixte de 18 sites Bureaux/Activité d'une surface de 19 200 m².</p> <p>Refinancement de 240 M€ au titre du projet CB 21 (ex-tour GAN) à La Défense.</p>
2009	<p>Signature d'un accord avec Suez Environnement portant sur la location de 42 000 m² dans la Tour CB 21.</p> <p>Lancement des travaux de rénovation de la Tour CB 21.</p> <p>Cession de 65 immeubles à France Télécom et négociation d'un allongement des baux avec optimisation de la valeur immobilière.</p> <p>Renforcement des fonds propres de 267 M€ par apport en nature de cinq immeubles de bureaux et par création d'actions nouvelles pour Groupama et Predica, et 200 M€ supplémentaires dans le cas de l'exercice des bons de souscription d'actions (Bon de Souscription d'Actions) attribués gratuitement aux actionnaires de Foncière des Régions (option exerçable jusqu'au 31 décembre 2010).</p> <p>Poursuite de la politique de rotation du patrimoine et de désendettement au travers de la cession de 504 M€ d'actifs en 2009.</p>
2010	<p>Rachat des 75% détenus par Morgan Stanley dans la joint-venture MSREF/Foncière des Régions détentrice d'un portefeuille de bureaux de 115 000 m².</p> <p>Cession par Beni Stabili de 134,8 millions d'actions propres, soit 7,04% de son capital, à un prix de 0,66 €/action, pour un montant total de 89 M€.</p> <p>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.</p> <p>Livraison de la Tour CB 21 rénovée (La Défense).</p> <p>Signature avec France Télécom d'un nouveau protocole : allongements de baux de 6, 9 et 12 ans fermes, représentant 35,2 M€ de loyers annuels.</p> <p>Évolution de l'actionariat et de la gouvernance : Batipart cède une part significative de sa participation au capital de Foncière des Régions à Delfin, Predica et Assurances du Crédit Mutuel Vie (ACM Vie).</p> <p>Charles Ruggieri, Président de Batipart, quitte ses fonctions de Président du Conseil de Surveillance de Foncière des Régions. Jean Laurent est coopté Administrateur et nommé Président du Conseil de Surveillance.</p> <p>Partage de la Tour CB 21 : Foncière des Régions signe avec CNP Assurances un accord de cession de 25% de la Tour CB 21.</p> <p>Foncière des Régions signe au cours du 3^e trimestre 2010 un nouveau financement pour la Tour CB 21 pour un montant de 270 M€ sur 7 ans à un coût annuel inférieur à 3,50%.</p> <p>Foncière des Régions renforce ses fonds propres de près de 200 M€ suite à l'exercice de la quasi-totalité des BSA en circulation depuis décembre 2009.</p> <p>Location de 23 000 m² de l'immeuble Carré Suffren à AON, au ministère de l'Éducation Nationale et à l'Institut Français.</p> <p>Poursuite de la politique de rotation du patrimoine et de désendettement au travers de cessions et accords de cessions portant sur 626 M€ part du groupe d'actifs en 2010.</p>

- 2011 Adoption le 31 janvier 2011 par l'Assemblée Générale de Foncière des Régions et le Conseil d'Administration qui s'en suit, d'une nouvelle gouvernance :
- adoption du régime de société à Conseil d'Administration
 - dissociation des fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général confiées respectivement à Jean Laurent et Christophe Kullmann
 - renforcement du poids des administrateurs indépendants, qui représentent désormais 40% du Conseil d'Administration composé des 10 membres suivants :
 - Jean Laurent ⁽¹⁾
 - ACM Vie représentée par Catherine Allonas Barthe
 - Aterno représentée par Romolo Bardin
 - Jean-Luc Biamonti ⁽¹⁾
 - GMF Vie représentée par Lionel Calvez
 - Bertrand de Feydeau ⁽¹⁾
 - Leonardo Del Vecchio
 - Sergio Erede
 - Predica représentée par Jérôme Grivet
 - Pierre Vaquier ⁽¹⁾.
- Poursuite du partenariat avec Suez Environnement via l'acquisition, pour 43 M€, du siège de Degrémont à Rueil-Malmaison. Cet immeuble est loué à 100% pour 12 ans fermes.
- Montée au capital de Foncière Europe Logistique à hauteur de 82% via l'acquisition pour 47 M€ de 14,6% détenus par un fonds de Morgan Stanley.
- Émission en mai d'Obligations à Option de Remboursement en Numéraire et/ou en Actions Nouvelles et/ou Existantes (ORNANE) d'un montant de 550 M€, remboursables le 1^{er} janvier 2017. Cette émission a été réalisée avec un taux d'intérêt annuel de 3,34%. Elle permet de diversifier les sources de financements de Foncière des Régions et d'allonger la maturité de la dette.
- Les projets de développement « 32 Grenier » à Boulogne, « Galleria del Corso » à Milan et le siège d'Eiffage Construction à Vélizy sont livrés et loués.
- Poursuite de la politique de rotation du patrimoine et de désendettement au travers de la cession de 309 M€ part du groupe d'actifs en 2011.
-
- 2012 Nomination de deux nouveaux administrateurs : Christophe Kullmann et Micaela Le Divelec Lemmi.
- Renforcement des fonds propres à hauteur de 150 M€ via l'option de paiement du dividende 2011 en actions, souscrite à 66%. Foncière des Régions arrive en tête du Baromètre Novethic 2012 et obtient plusieurs autres récompenses, dont : IPD European Investment Award 2012, EPRA Award d'argent 2012, Prix de la relation actionnaire 2012 (Les Échos-Mazars) et Trophées des Relations Investisseurs 2012.
- Renforcement du partenariat avec Thales via le développement d'un campus de 49 000 m² à Vélizy-Villacoublay pour un budget de 192 M€. Ce campus (« New Velizy »), livré mi-2014, sera occupé par Thales dans le cadre d'un bail de 9 ans.
- Signature avec Predica d'un accord de partage 50/50 sur deux opérations se situant à Vélizy : New Vélizy et DS Campus (siège mondial de Dassault Systèmes représentant une surface de 60 000 m² louée dans le cadre d'un bail de 12 ans fermes dont l'échéance est 2020).
- Acquisition début juillet du siège de Citroën (Paris 17^e) pour 62 M€ Droits Inclus : 16 700 m² de bureaux et 4 300 m² de showroom/activités, loués dans le cadre d'un bail ferme de 6 ans.
- Lancement de la 1^{re} tranche d'Euromed Center à Marseille. Ce développement, d'un budget de 48 M€ (en quote-part Foncière des Régions, soit 50%) se situe au cœur de la plus importante opération d'aménagement d'Europe, et comporte 14 000 m² de bureaux, un hôtel 4 étoiles de 210 chambres et un parking de 846 places.
- Rachat de la participation de Sophia GE dans FEL par Foncière des Régions et offre publique de retrait suivie d'un retrait obligatoire par Foncière des Régions sur Foncière Europe Logistique.
- Obtention du rating BBB- perspective stable auprès de l'agence de notation Standard & Poor's.
- Émission d'une obligation inaugurale de 500 M€ à échéance janvier 2018 et offrant un coupon fixe de 3,875%. Cette émission permet de poursuivre la stratégie de diversification des sources de financements et d'allongement de la maturité de la dette.
- Obtention de plus de 2 Md€ de financements (dont émission obligataire de 500 M€). Acquisition pour 508 M€ hors droits, d'un portefeuille de 165 hôtels B&B, par un OPCI détenu par Foncière des Murs (50,2%), le Groupe Crédit Agricole Assurances (40%) et les Assurances du Crédit Mutuel (9,8%).
- Poursuite de la politique de rotation du patrimoine et de désendettement au travers la cessions de près de 900 M€ part du groupe en 2012. La LTV part du groupe Droits Inclus ressort ainsi fin 2012 à 45,2 % conformément à l'objectif de LTV inférieur à 45%.

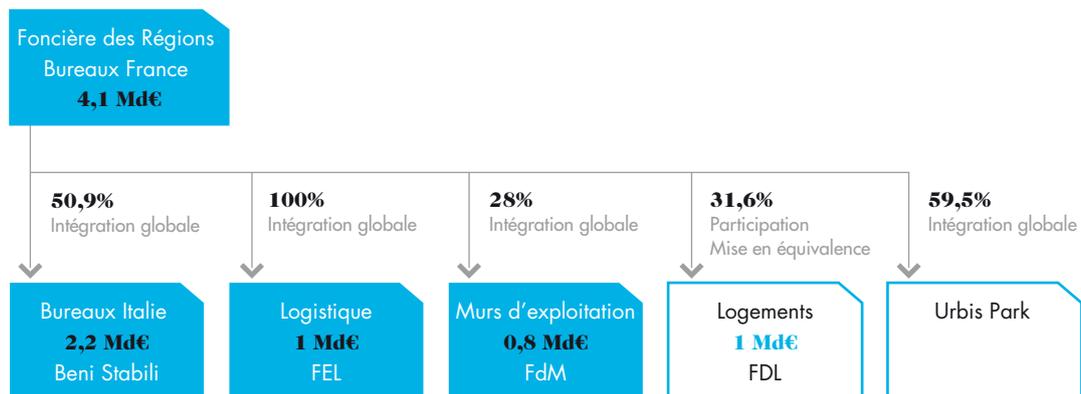
⁽¹⁾ Administrateurs indépendants.

5.1.2. ORGANIGRAMME DU GROUPE

5.1.2.1. Organigramme simplifié du groupe au 31 décembre 2012



5.1.2.2. Patrimoine simplifié du groupe au 31 décembre 2012



5.2. Renseignements de caractère général concernant l'émetteur et son capital

5.2.1. RENSEIGNEMENTS DE CARACTÈRE GÉNÉRAL CONCERNANT L'ÉMETTEUR

5.2.1.1. Dénomination sociale (article 2 des statuts)

Foncière des Régions.

5.2.1.2. Forme juridique (article 1 des statuts)

L'Assemblée Générale Mixte tenue le 31 janvier 2011 a procédé à la modification du mode d'administration et de direction de la société, et a adopté le régime de société anonyme à Conseil d'Administration.

5.2.1.3. Siège social (article 4 des statuts)

Le Conseil d'Administration réuni le 8 novembre 2012 a transféré le siège social de la société anciennement situé 46 avenue Foch à Metz (57000) au 18 avenue François Mitterrand à Metz (57000).

5.2.1.4. Registre du Commerce et des Sociétés

La société est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Metz sous le numéro TI 364 800 060.

Le code APE de la société est le 6820 B.

Son numéro Siret est le 364 800 060 00287

5.2.1.5. Marché de cotation des actions et obligations

Les actions Foncière des Régions (Code ISIN : FRO000064578) sont admises aux négociations sur le marché NYSE Euronext Paris – Compartiment A.

Les ORNANE Foncière des Régions (Code ISIN : FRO011050111) sont admises aux négociations sur le marché NYSE Euronext Paris.

Les obligations Foncière des Régions (Code ISIN : FRO011345545) sont admises aux négociations sur le marché NYSE Euronext Paris.

5.2.1.6. Nationalité

La société est soumise au droit français.

5.2.1.7. Durée de la société (article 5 des statuts)

La société a été créée le 2 décembre 1963 pour une durée de 99 ans.

5.2.1.8. Objet social (article 3 des statuts)

Foncière des Régions a pour objet, tant en France qu'à l'étranger, pour elle-même ou en participation avec des tiers :

- à titre principal :
 - l'acquisition de tous terrains, droits immobiliers ou immeubles, y compris par voie de bail à construction, de bail emphytéotique, d'autorisation d'occupation temporaire du domaine public et de crédit-bail ainsi que tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire ou l'annexe desdits biens immobiliers
 - la construction d'immeubles et toutes opérations ayant un rapport direct ou indirect avec la construction de ces immeubles
 - l'exploitation et la mise en valeur par voie de location de ces biens immobiliers
 - directement ou indirectement, la détention de participations dans des personnes visées à l'article 8 et aux paragraphes 1, 2 et 3 de l'article 206 du Code général des impôts, et plus généralement la prise de participation dans toutes sociétés dont l'objet principal est l'exploitation d'un patrimoine immobilier locatif ainsi que l'animation, la gestion et l'assistance de telles personnes et sociétés
- à titre accessoire directement ou indirectement :
 - la prise à bail de tous biens immobiliers
 - l'acquisition, y compris par voie de concession, d'autorisation d'occupation temporaire du domaine public, et l'exploitation de parkings
 - la gestion et l'administration de tous biens et droits immobiliers pour le compte de tiers et de filiales directes et indirectes
 - l'animation, la gestion et l'assistance de toutes filiales directes et indirectes
- à titre exceptionnel, l'aliénation notamment par voie de cession, d'apport, d'échange et de fusion des actifs de la société
- et plus généralement :
 - la participation en qualité d'emprunteur et de prêteur à toute opération de prêt ou de trésorerie intra-groupe et la possibilité de consentir à cet effet toutes garanties réelles ou personnelles mobilières ou immobilières, hypothécaires ou autres

- et toutes opérations civiles, financières, commerciales, industrielles, mobilières et immobilières jugées utiles pour le développement de l'un des objets précités de la société.

5.2.1.9. Lieu où peuvent être consultés les documents et renseignements relatifs à la société

Au siège social de la société : 18 avenue François Mitterrand – 57000 Metz (téléphone : 03.87.39.55.00).

Au siège de la Direction Administrative de la société : 30 avenue Kléber – 75116 Paris (téléphone : 01.58.97.50.00).

Sur le site Internet : www.foncieredesregions.fr

Sur le site de l'AMF : www.amffrance.org

5.2.1.10. Exercice social (article 26 des statuts)

Chaque exercice social a une durée de douze mois, commence le 1^{er} janvier et finit le 31 décembre de chaque année.

5.2.1.11. Répartition statutaire des bénéfices (article 27 des statuts)

Sur le bénéfice de l'exercice diminué, le cas échéant, des pertes antérieures, il est prélevé cinq pour cent (5%) au moins pour constituer le fonds de réserve légale. Ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque le fonds de réserve atteint le dixième du capital social.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures et des sommes à porter en réserve, en application de la loi et des statuts, et augmenté du report bénéficiaire.

Sur ce bénéfice, l'Assemblée Générale peut prélever toutes sommes qu'elle juge à propos d'affecter à la dotation de tous fonds de réserves facultatives, ordinaires ou extraordinaires, ou de reporter à nouveau.

Le solde, s'il en existe, est réparti par l'Assemblée entre tous les actionnaires proportionnellement au nombre d'actions appartenant à chacun d'eux.

En outre, l'Assemblée Générale peut décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition, en indiquant expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués. Toutefois, les dividendes sont prélevés par priorité sur les bénéfices de l'exercice.

Hors le cas de réduction du capital, aucune distribution ne peut être faite aux actionnaires lorsque les capitaux propres sont ou deviendraient à la suite de celle-ci, inférieurs au montant du capital augmenté des réserves que la loi ou les statuts ne permettent pas de distribuer. L'écart de réévaluation n'est pas distribuable. Il peut être incorporé en tout ou partie au capital.

Les pertes, s'il en existe, sont après l'approbation des comptes par l'Assemblée Générale, reportées à nouveau, pour être imputées sur les bénéfices des exercices ultérieurs jusqu'à extinction.

Les modalités de mise en paiement des dividendes votés par l'Assemblée Générale sont fixées par elle, ou à défaut par le Conseil d'Administration. Toutefois, la mise en paiement des dividendes doit avoir lieu dans un délai maximal de 9 mois après la clôture de l'exercice. La prolongation de ce délai peut être accordée par décision de justice.

L'Assemblée Générale peut ouvrir aux actionnaires, pour tout ou partie du dividende mis en distribution, une option entre le paiement en numéraire et le paiement en actions nouvelles de la société dans les conditions fixées par la loi.

L'Assemblée Générale Ordinaire peut décider de la distribution de bénéfices ou de réserves par répartition de valeurs mobilières négociables figurant à l'actif de la société, avec obligation pour les actionnaires, s'il y a lieu, de se grouper pour obtenir un nombre entier de valeurs mobilières ainsi réparties.

Tout Actionnaire Concerné dont la situation propre ou celle de ses associés rend la société redevable du prélèvement (le « Prélèvement ») visé à l'article 208 C II *ter* du Code général des impôts (un « Actionnaire à Prélèvement ») sera tenu d'indemniser la société du prélèvement dû en conséquence de la distribution de dividendes, réserves, primes ou « produits réputés distribués » au sens du Code général des impôts.

Tout Actionnaire Concerné est présumé être un Actionnaire à Prélèvement. S'il déclare ne pas être un Actionnaire à Prélèvement, il devra en justifier à la société en fournissant, au plus tard 5 jours ouvrés avant la mise en paiement des distributions, un avis juridique satisfaisant et sans réserve, émanant d'un cabinet d'avocats de réputation internationale et ayant une compétence reconnue en matière de droit fiscal français, attestant qu'il n'est pas un Actionnaire à Prélèvement et que les distributions mises en paiement à son bénéfice ne rendent pas la société redevable du Prélèvement.

Dans l'hypothèse où la société détiendrait, directement ou indirectement, un pourcentage des droits à dividendes au moins égal à celui visé à l'article 208 C II *ter* du Code général des impôts ou plus d'une ou plusieurs sociétés d'investissements immobiliers cotées visées à l'article 208 C du Code général des impôts (une « SIIC Fille ») et, où la SIIC Fille, du fait de la situation de l'Actionnaire à Prélèvement, aurait acquitté le Prélèvement, l'Actionnaire à Prélèvement devra, selon le cas, indemniser la société soit, pour le montant versé à titre d'indemnisation par la société à la SIIC Fille au titre du paiement du Prélèvement par la SIIC Fille soit, en l'absence d'indemnisation de la SIIC Fille par la société, pour un montant égal au Prélèvement acquitté par la SIIC Fille multiplié par le pourcentage des droits à dividende de la société dans la SIIC Fille, de telle manière que les autres actionnaires de la société ne supportent pas économiquement une part quelconque du Prélèvement payé par l'une quelconque des SIIC dans la chaîne des participations à raison de l'Actionnaire à Prélèvement (l'« Indemnisation Complémentaire »). Le montant de l'Indemnisation Complémentaire sera supporté par chacun des Actionnaires à Prélèvement en proportion de leurs droits à dividendes respectifs divisé par les droits à dividendes totaux des Actionnaires à Prélèvement.

La société sera en droit d'effectuer une compensation entre sa créance indemnitaire à l'encontre de tout Actionnaire à Prélèvement, d'une part, et les sommes devant être mises en paiement par la société à son profit, d'autre part. Ainsi, les sommes prélevées sur les bénéfices de la société exonérés d'impôt sur les sociétés en application de l'article 208 C II du Code général des impôts devant, au titre de chaque action détenue par ledit Actionnaire à Prélèvement, être mises en paiement en sa faveur en application de la décision de distribution susvisée ou d'un rachat d'actions, seront réduites à concurrence du montant du Prélèvement dû par la société au titre de la distribution de ces sommes et/ou de l'Indemnisation Complémentaire.

Le montant de toute indemnisation due par un Actionnaire à Prélèvement sera calculé de telle manière que la société soit placée, après paiement de celle-ci et compte tenu de la fiscalité qui lui serait éventuellement applicable, dans la même situation que si le Prélèvement n'avait pas été rendu exigible.

La société et les Actionnaires Concernés coopéreront de bonne foi en sorte de quoi soient prises toutes mesures raisonnables pour limiter le montant du Prélèvement dû ou à devoir et de l'indemnisation qui en a résulté ou qui en résulterait.

Dans l'hypothèse où (i) il se révélerait, postérieurement à une distribution de dividendes, réserves ou primes, ou « produits réputés distribués » au sens du Code général des impôts prélevée sur les 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.

5.2.1.12. Assemblées Générales (articles 24 et 25 des statuts)

Les Assemblées Générales sont convoquées dans les conditions fixées par les dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Les réunions ont lieu au siège social ou en tout autre lieu précisé dans l'avis de convocation.

Tout actionnaire a le droit d'assister aux Assemblées Générales et de participer aux délibérations, personnellement ou par mandataire, sur simple justification, dans les conditions légales et réglementaires applicables, de son identité et de l'enregistrement comptable des titres au nom de l'actionnaire ou d'un intermédiaire inscrit pour son compte.

Les Assemblées sont présidées par le Président du Conseil d'Administration ou, en son absence, par un membre du Conseil d'Administration spécialement délégué à cet effet par le Conseil. À défaut, l'Assemblée élit elle-même son Président.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux membres de l'Assemblée présents et acceptant qui disposent du plus grand nombre de voix.

Le bureau désigne le Secrétaire, lequel peut être choisi en dehors des actionnaires.

Il est tenu une feuille de présence dans les conditions prévues par la loi. Les copies ou extraits des procès-verbaux de l'Assemblée sont valablement certifiés par le Président du Conseil d'Administration, par un membre du Conseil d'Administration ou par le Secrétaire de l'Assemblée.

Les Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires, statuant dans les conditions de *quorum* et de majorité par les dispositions qui les régissent respectivement, exercent les pouvoirs qui leur sont attribués par la loi.

Les actionnaires peuvent voter par correspondance ou donner pouvoir en exprimant leur vote ou en adressant leur pouvoir par tous moyens dans les conditions légales et réglementaires en vigueur. Notamment, les actionnaires peuvent transmettre à la société des formulaires de procuration et de vote par correspondance par télétransmission ou par voie électronique avant l'Assemblée dans les conditions prévues par la loi. Lorsqu'il y est fait recours, la signature électronique des formulaires de procuration et de vote par correspondance peut prendre la forme d'un procédé répondant aux conditions définies à la première phrase du second alinéa de l'article 1316-4 du Code civil.

Sont réputés présents pour le calcul du *quorum* et de la majorité, les actionnaires qui participent à l'Assemblée par des moyens de visioconférence ou de télécommunication ou tout autre moyen permettant l'identification des actionnaires dans les conditions prévues par la loi et les règlements.

5.2.1.13. Franchissement de seuils statutaires (article 8 des statuts)

Outre, les seuils prévus par les dispositions législatives et réglementaires applicables, toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, venant à détenir ou cessant de détenir, directement ou indirectement, au moins un pour cent (1%) du capital ou des droits de vote de la société, ou un quelconque multiple de ce pourcentage, y compris au-delà des seuils légaux et réglementaires, est tenue d'informer celle-ci par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au siège social dans le délai prévu à l'article L. 233-7 I du Code de commerce et d'indiquer également le nombre de titres qu'elle détient donnant accès à terme au capital social, et le nombre de droits de vote qui y sont attachés ainsi que l'ensemble des informations mentionnées à l'article L. 233-7 I du Code de commerce. Les sociétés de gestion de fonds communs de placement sont tenues de procéder à cette information pour l'ensemble des actions de la société détenues par les fonds qu'elles gèrent.

En cas de non-respect de cette obligation de déclaration, les actionnaires détenant ensemble au moins 1% du capital peuvent demander, à l'occasion d'une Assemblée, que les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée soient privées de droit de vote dans les assemblées d'actionnaires se tenant jusqu'à l'expiration d'un délai de 2 ans suivant la date de régularisation de la déclaration.

Tout actionnaire autre qu'une personne physique venant à détenir, directement ou par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, un pourcentage des droits à dividendes de la société au moins égal à celui visé à l'article 208 C II *ter* du Code général des impôts (un « Actionnaire Concerné ») devra impérativement inscrire l'intégralité des actions dont il est lui-même propriétaire au nominatif et faire en sorte que les entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce inscrivent l'intégralité des actions dont elles sont propriétaires au nominatif. Tout Actionnaire Concerné qui ne se conformerait pas à cette obligation, au plus tard le troisième jour ouvré précédant la date de toute Assemblée Générale des actionnaires de la société, verrait les droits de vote qu'il détient, directement et par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, plafonnés, lors de l'Assemblée Générale concernée, au dixième du nombre d'actions qu'ils détiennent respectivement. L'Actionnaire Concerné susvisé retrouvera l'intégralité des droits de vote attachés aux actions qu'il détient, directement et par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, lors de la plus prochaine Assemblée Générale des actionnaires, sous réserve de la régularisation de sa situation par inscription de l'intégralité des actions qu'il détient, directement ou par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, sous la forme nominative, au plus tard le troisième jour ouvré précédant cette Assemblée Générale.

5.2.2. RENSEIGNEMENTS DE CARACTÈRE GÉNÉRAL CONCERNANT LE CAPITAL

5.2.2.1. Forme des actions – Identification des actionnaires (article 7 des statuts)

Les actions sont nominatives ou au porteur, au choix de l'actionnaire.

Les actions donnent lieu à inscription au compte de leur propriétaire dans les conditions et selon les modalités prévues par les dispositions légales en vigueur.

La société est autorisée à faire usage à tout moment des dispositions prévues par les articles L. 228-2 et suivants du Code de commerce en matière d'identification de détenteurs de titres conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans ses propres assemblées d'actionnaires.

5.2.2.2. Cession des actions (article 9 des statuts)

Les actions sont librement négociables.

5.2.2.3. Droits et obligations attachés aux actions (article 10 des statuts)

Chaque action donne droit, dans la propriété de l'actif social, dans le partage des bénéfices et dans le boni de liquidation, à une quotité proportionnelle au nombre des actions existantes.

Chaque actionnaire a autant de voix qu'il possède ou représente d'actions.

Les actionnaires ne sont pas engagés au-delà du montant nominal qu'ils possèdent.

La propriété d'une action emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux décisions des Assemblées Générales de la société.

Chaque fois qu'il sera nécessaire de détenir plusieurs actions pour exercer un droit quelconque, en cas d'échange, de regroupement ou d'attribution d'actions, ou en cas d'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-proprétaire dans les Assemblées Générales Extraordinaires.

5.2.2.4. Conditions de modification du capital

Les statuts de la société ne prévoient pas de dispositions relatives à la modification du capital et des droits de vote attachés aux actions. Ces décisions sont soumises aux dispositions légales et réglementaires qui prévoient notamment que l'Assemblée Générale Extraordinaire peut déléguer au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, les pouvoirs ou la compétence nécessaire à la modification du capital social et du nombre d'actions, notamment en cas d'augmentation ou de réduction de celui-ci.

5.2.2.5. Titres et instruments financiers donnant accès au capital social

Au 31 décembre 2012, le nombre d'options de souscription d'actions exerçables au titre des différents plans de stock-options mis en place par la société post-réajustement s'élève à 326 462. Les informations sur les options consenties et/ou levées en 2012 figurent dans le rapport spécial du Conseil d'Administration établi en application de l'article L. 225-184 du Code de commerce.

Au 31 décembre 2012, un total de 211 103 actions gratuites reste à livrer au titre des différents plans d'attributions gratuites d'actions mis en place par la société. Ces titres pourront être

livrés soit en utilisant des actions existantes soit en utilisant des actions nouvellement émises. Les informations sur les actions gratuites consenties et devenues disponibles durant l'exercice 2012 figurent dans le rapport spécial du Conseil d'Administration établi en application de l'article L. 225-197-4 al. 1 du Code de commerce.

Au 31 décembre 2012, le nombre d'Obligations à option de Remboursement en Numéraire et/ou en Actions Nouvelles et/ou Existantes (ORNANE), émises dans le cadre de l'émission d'un emprunt obligataire de 550 M€, venant à échéance le 1^{er} janvier 2017 et non encore remboursées s'élève à 6 405 776. Sur la base d'un taux de conversion de 1,04 action par obligation, le nombre d'actions potentielles s'élève à 6 662 007 au 31 décembre 2012. Une description sur les modalités de cet emprunt obligataire figure au point 5.2.4 relatif aux contrats importants.

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

5.2.2.6. Autorisation d'augmentation du capital social

Le tableau des délégations en cours en matière d'augmentation du capital social de la société accordées par les Assemblées Générales des actionnaires des 6 mai 2011 et 25 avril 2012 figure dans le rapport de gestion du Conseil d'Administration, en page 86 du paragraphe 1.12.11.

5.2.2.7. Évolution du capital au cours des cinq derniers exercices

Le tableau d'évolution du capital social au cours des cinq derniers exercices figure dans le rapport de gestion du Conseil d'Administration, en page 79 du paragraphe 1.12.6.

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 2012

Les actionnaires ou groupe d'actionnaires qui, à la connaissance de la société, possèdent ou sont susceptibles de posséder, compte tenu des actions et des droits de vote qui y sont assimilés en application de l'article L. 233-9 du Code de commerce, isolément ou conjointement ou de concert, 5% ou plus du capital ou des droits de vote, sont présentés dans le rapport de gestion du Conseil d'Administration en page 76 du paragraphe 1.12.3.

5.2.3.2. Nombre approximatif d'actionnaires au 31 décembre 2012

Une enquête sur la connaissance de l'actionnariat de la société a été réalisée auprès d'Euroclear. Les résultats obtenus début janvier 2013 font ressortir un nombre d'actionnaires de l'ordre de seize mille dont près de trois cents sont des institutions financières.

5.2.4. CONTRATS IMPORTANTS

Les contrats importants auxquels la société et/ou certaines de ses filiales sont parties sont présentés ci-dessous.

5.2.4.1. Convention entre actionnaires de Foncière des Murs, conclue entre Foncière des Régions, ACM Vie, Predica, Pacifica et La Fédération Continentale

À l'effet d'organiser leurs relations au sein de la société Foncière des Murs SCA, Foncière des Régions, Predica, Pacifica, ACM Vie et La Fédération Continentale ont signé, le 29 novembre 2004, un pacte d'actionnaires, lequel prévoit notamment un droit de première offre dans le cas où une partie au pacte souhaiterait céder tout ou partie de ses actions de la société dans la mesure où les actions dont la cession est envisagée seraient constitutives d'un bloc au sens de l'article 516-2 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, ainsi qu'un engagement de discussion de bonne foi dans le cas où une partie au pacte souhaiterait procéder à une cession sur le marché de tout ou partie de ses actions de la société, représentant au moins 1% du capital de la société. Les parties au pacte ont par ailleurs prévu de répartir entre elles des sièges au Conseil de Surveillance de Foncière des Murs SCA au prorata de leurs participations au capital de la société.

5.2.4.2. Partenariat SARL Fédération (filiale à 100% du groupe Foncière des Régions) et Predica sur l'immeuble Carré Suffren

Une convention a été conclue le 14 décembre 2004 entre Fédération et Predica (les Associés) en présence de Foncière des Régions pour l'acquisition d'un immeuble sis à Paris, 31 à 35 rue de la Fédération et 8 à 14 rue du Capitaine Scott, par la société Federimmo, dans laquelle Predica souhaite entrer à hauteur d'une participation de 40% dans le cadre d'un partenariat avec Foncière des Régions. L'objet de la convention est d'établir les modalités de ce partenariat en aménageant notamment conventionnellement le fonctionnement et le contrôle de la société. Les associés se sont engagés à voter en faveur de toute résolution d'augmentation de capital de la société ou de souscription d'avance en compte courant qui serait proposée, selon les besoins de financement de la société, étant précisé que les apports complémentaires seront effectués par les associés au prorata de leur participation dans la société.

5.2.4.3. Contrat-cadre de partenariat entre Foncière des Régions, Predica, Heulin Frères, Xavier Heulin et Frédéric Heulin

Un contrat-cadre de partenariat a été conclu le 6 avril 2006 entre Foncière des Régions, Predica, Heulin Frères, Xavier Heulin et Frédéric Heulin en vue de réorganiser et accélérer le développement de l'activité Parking de la société Urbis Park et d'arrêter les principes généraux appelés à régir leur coopération en vue de la réalisation d'opérations d'investissements dans le domaine des parcs de stationnement. Les principales dispositions de l'accord de partenariat visent (i) la fixation des règles en matière de contributions aux fonds propres lors de l'acquisition ou le développement d'un actif, (ii) la fixation des règles en matière de gouvernement d'entreprise, (iii) la fixation des règles en matière de transfert de titres, de droit de première offre, de sortie forcée, ainsi que la mise en place de conventions de prestations, de gestion et de développement.

Ce contrat a fait l'objet d'un avenant en date du 25 août 2008. Suite aux cessions de titres Urbis Park et Urbis Park Services intervenues en décembre 2009, les sociétés Heulin Frères, XH Invest et FH Invest, ainsi que Messieurs Xavier Heulin et Frédéric Heulin ne sont plus parties au contrat.

5.2.4.4. Convention entre actionnaires de Foncière Développement Logements conclue entre Foncière des Régions, Predica, ACM Vie, La Fédération Continentale, GMF Vie et GMF Assurances

Le 29 novembre 2006, une convention d'actionnaires concernant la société Foncière Développement Logements conclue entre Foncière des Régions et les partenaires cités ci-dessus, a mis un terme et remplacé pour l'avenir la convention entrée en vigueur le 21 décembre 2005, entre les mêmes parties aux termes de laquelle les parties se sont rapprochées afin d'aménager, en complément des dispositions statutaires, leurs rapports au sein de Foncière Développement Logements en organisant un droit de première offre ainsi qu'un droit de préemption et les transferts d'actions à l'intérieur d'un groupe. Cette convention n'est pas constitutive d'une action de concert entre ses signataires.

5.2.4.5. Protocole d'accord entre Foncière des Régions et Predica concernant le projet Euromed

Le protocole signé le 15 septembre 2006 a pour objet de définir les principes du partenariat dans le cadre de la mise au point du projet pour lequel la société Predica a été désignée comme investisseur lauréat, fixant les modalités de collaboration entre Predica et Foncière des Régions en vue de parvenir à la mise au point définitive, avec le concours des promoteurs, du programme de réalisation de quatre immeubles à usage de bureaux, d'un hôtel, d'un multiplex et d'un parking.

5.2.4.6. Protocole d'accord entre Aéroports de Paris, Altarea et Foncière des Régions

Dans le cadre d'un groupement à 50/50, les sociétés Altarea et Foncière des Régions ont été retenues à l'issue d'une consultation de promoteurs-investisseurs pour développer, aux côtés d'Aéroports de Paris, la première tranche de 160 000 m² SHON de l'opération Cœur d'Orly. Ce partenariat s'est concrétisé courant 2008 par la création de sociétés de développement spécialisées selon la nature des immeubles (bureaux ou commerces) et détenues par Aéroports de Paris (50%) d'une part et les sociétés Altarea (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.

5.2.4.7. Pacte d'actionnaires entre Messieurs Alain Taravella, Jacques Nicolet, Altafinance 2 et JN Holding d'une part et Foncière des Régions d'autre part

Ce pacte a été conclu le 23 mai 2008 dans le cadre de la réorganisation de la structure de détention de la société Altarea. Il prévoit notamment un droit de préférence au profit de la société Altafinance 2, ou toute autre personne qu'elle se substituera, en cas de cession par Foncière des Régions d'un bloc d'actions représentant plus de 2% du capital de la société Altarea ou une valeur supérieure à 30 M€. Les autres clauses du pacte sont décrites page 327 du document de référence 2010.

5.2.4.8. Pacte d'associés entre Foncière des Régions et CNP Assurances en présence d'Office CB 21 et BSG France

Ce pacte fait suite à la conclusion le 25 novembre 2010 d'un protocole ayant pour objet de définir les principaux termes et conditions de l'accord de partenariat relatif au partage de la propriété de la Tour CB 21 entre CNP Assurances (pour 25%)

et Foncière des Régions (pour 75%). Un organisme de placement collectif immobilier, Office CB 21, a été constitué en vue de détenir indirectement la Tour CB 21. En conséquence, Foncière des Régions et CNP Assurances ont conclu le 20 décembre 2010 un pacte d'associés en vue d'organiser leurs relations au sein de la SPPICAV Office CB 21, et de déterminer leurs engagements respectifs et les conditions de cession de leurs participations.

Le pacte prévoit notamment :

- une période d'inaliénabilité des titres de la SPPICAV Office CB 21, de la Tour CB 21 et des titres de la société FDR4 pendant 4 ans à compter de la signature du pacte
- un droit de premier refus dans l'hypothèse où l'un des associés souhaiterait céder sa participation à l'expiration de la période d'inaliénabilité, ainsi qu'un droit de cession conjointe
- un droit de première offre en cas de cession par la SPPICAV Office CB 21 des titres de la société FDR4 ou de la Tour CB 21 à l'issue de la période d'inaliénabilité.

5.2.4.9. Émission d'un emprunt obligataire

La société a lancé le 16 mai 2011 une émission d'Obligations à option de Remboursement en Numéraire et/ou en Actions Nouvelles et/ou Existantes (ORNANE) venant à échéance le 1^{er} janvier 2017 avec délai de priorité pour un montant nominal d'environ 480 M€, susceptible d'être porté à un montant nominal maximal d'environ 550 M€ en cas d'exercice en totalité de la clause d'extension. La clause d'extension a été exercée le 18 mai 2011, portant ainsi le montant de l'émission à environ 550 M€, représentant 6 405 776 obligations. Cette émission s'est réalisée avec un taux d'intérêt annuel de 3,34% et une valeur unitaire des obligations de 85,86 €. Elle permet de diversifier les sources de financement de la société et d'allonger la maturité de la dette. Le produit de cette émission est dédié principalement à refinancer les lignes de crédit existantes, et de manière résiduelle, à financer les besoins généraux de la société.

5.2.4.10. Protocole d'échange entre Foncière des Régions et Cardif Assurance Vie

Aux termes de ce protocole conclu le 17 février 2012, Foncière des Régions et Cardif se sont engagées à procéder à l'échange d'une partie des actions de la société Foncière Développement Logements (FDL) que détient Foncière des Régions contre la totalité des actions de la société Foncière Europe Logistique (FEL) que Cardif détient. Le protocole d'échange définit les conditions et modalités de l'échange réalisé le 22 février 2012 de 1 400 742 actions FDL contre 8 600 096 actions FEL sur la base d'un rapport d'échange fixé à 16,28751 actions FDL pour 100 actions FEL.

5.2.4.11. Protocole d'accord entre Foncière des Régions, Foncière Europe Logistique, Percier UIS 062 St Quentin Fallavier, Sophia GE et Sophia Conseil

Le 4 juin 2012, un protocole d'accord pluripartite a été conclu notamment entre Foncière des Régions et Sophia GE, en vue de l'acquisition par Foncière des Régions, auprès de Sophia GE, de sa participation dans Foncière Europe Logistique (11 164 567 actions au prix de 3 € représentant 9,71% du capital et des droits de vote). Le protocole d'accord prévoit par ailleurs la cession par FEL à Sophia GE de deux entrepôts, aux valeurs d'expertises au 31 décembre 2011, pour un prix net vendeur de 23,1 M€. Le rachat de cette participation et la cession des actifs immobiliers sont intervenus le 2 août 2012.

5.2.4.12 Protocole d'investissement entre Foncière des Régions et Predica – Prévoyance Dialogue du Crédit Agricole en présence de Latécoère

Le protocole d'investissement conclu le 19 juillet 2012 définit les conditions et modalités de la prise de participation de Predica, par le biais d'une souscription à une augmentation de capital en numéraire qui lui est réservée, à hauteur de 49,9% du capital de la société Latécoère, propriétaire d'un ensemble immobilier dit « DS Campus » situé à Vélizy-Villacoublay et loué dans son intégralité à la société Dassault Systèmes dans le cadre d'un bail de 12 ans fermes dont l'échéance est 2020.

Un pacte d'associés régissant les relations des associés au sein de la société SCI Latécoère, objet du partenariat, a été conclu en date du 19 octobre 2012.

5.2.4.13. Protocole d'investissement entre Foncière des Régions et Predica – Prévoyance Dialogue du Crédit Agricole en présence de Lénovilla

Le protocole d'investissement conclu le 19 juillet 2012 définit les conditions et modalités du partenariat entre Foncière des Régions et Predica en vue de la réalisation du projet de développement d'un ensemble immobilier dit « New Vélizy », situé au sein de la zone Inovel Parc à Vélizy-Villacoublay, pré-loué en totalité au Groupe Thales, répondant à la nouvelle réglementation RT 2012 et devant faire l'objet des certifications et labels BBC, HQE 2011 et BREEAM Commercial 2009 Very Good.

Le protocole détermine notamment les principaux contrats à conclure par la société Lénovilla dans le cadre de la mise en œuvre du projet et fixe le calendrier de réalisation de ce dernier.

5.2.4.14. Émission obligataire de 500 M€

La société a réalisé le 9 octobre 2012 une émission obligataire de 500 M€ auprès d'investisseurs français et européens. Cette émission de 5 000 obligations de 100 000 €, à échéance janvier 2018, offre un coupon de 3,875% avec un spread de 295 points de base. Elle permet de poursuivre la stratégie de diversification des sources de financement et d'allongement de la maturité de la dette. Cette émission fait suite à l'obtention le 28 septembre 2012 du rating BBB- perspective stable auprès de l'agence de notation Standard & Poor's. Les banques BNPP, CA-CIB, CM-CIC, HSBC, Natixis, et SGCIB ont agi comme chefs de file dans cette émission obligataire.

5.2.4.15. Principaux contrats financiers

Les principaux contrats financiers sont détaillés dans les annexes comptables figurant en partie 3 du document de référence en page 234 du paragraphe 3.2.4.

5.2.5. POLITIQUE D'ASSURANCES

5.2.5.1. Politique générale

Foncière des Régions a mis en place une politique d'assurance permettant de couvrir les risques opérationnels du groupe. Cette politique consiste à rechercher sur le marché de l'assurance des garanties complètes adaptées aux activités et aux risques encourus par la société. Ces garanties sont souscrites auprès d'assureurs de premier plan et s'inscrivent dans la politique de maîtrise des risques menée par le groupe.

Les principaux risques couverts portent sur les dommages pouvant affecter le patrimoine immobilier de la société, mais également les responsabilités civiles pouvant être engagées dans le cadre de ses activités en tant que professionnel de l'immobilier ou en qualité de propriétaire d'immeubles.

Foncière des Régions a consolidé en 2012 certaines actions menées auprès de ses principaux assureurs aux fins de maintenir sur une période ferme de plusieurs exercices, les taux de primes de ses actifs immobiliers.

5.2.5.2. Description des niveaux de couverture

5.2.5.2.1. Assurance du patrimoine immobilier

Les portefeuilles immobiliers sont assurés en valeur de reconstruction à neuf avec des extensions « pertes indirectes » et « pertes de loyers ». Les limitations contractuelles de garanties des polices souscrites sont toutes adaptées aux spécificités et à la valeur du patrimoine couvert.

Par ailleurs, conseillée et assistée annuellement par les services de prévention en ingénierie de ses assureurs, la société met en œuvre les diligences requises pour répondre aux recommandations de ses assureurs et maintenir ses actifs dans un contexte permanent de sécurité en matière d'incendie et d'assurabilité sur le marché de l'assurance.

Foncière des Régions souscrit systématiquement pour tous ses projets de restructuration les garanties d'assurances légales « dommages-ouvrage » et « constructeur non réalisateur », ainsi que les garanties « tous risques chantier », « pertes d'exploitation » et « responsabilité civile maîtrise d'ouvrage » venant compléter l'assurance responsabilité civile du groupe si nécessaire.

5.2.5.2.2. Assurance de responsabilité civile

Les conséquences financières d'éventuelles mises en cause du fait de dommages corporels, matériels et immatériels, subis par les tiers et imputables aux fautes commises dans l'exercice des activités de la société, ou du fait de son patrimoine immobilier et de l'ensemble des équipements qui en dépendent, sont assurées dans le cadre d'un programme d'assurances spécifique.

La responsabilité civile personnelle des mandataires sociaux et des dirigeants de droit ou de fait de la société est couverte à hauteur de montants adaptés aux risques de celle-ci.

5.2.5.2.3. Assurances autres risques

Foncière des Régions a pris les mesures nécessaires à la protection de ses intérêts ainsi qu'à celle de ses actionnaires concernant l'exposition aux risques financiers consécutifs à des actes de fraude ou de malversations en ayant souscrit un contrat d'assurance la couvrant dans de telles situations.

Par ailleurs, en cas d'événements pouvant atteindre l'image et la réputation de Foncière des Régions, une couverture d'assurance a été souscrite lui permettant de financer les honoraires d'un cabinet de communication spécialisé dans la gestion de contextes de crise. Cette solution financière s'inscrit dans le schéma mis en place par Foncière des Régions en cas d'activation de sa cellule de crise.

5.2.5.2.4. Assurance du patrimoine professionnel (bureaux, informatique, véhicules)

Le patrimoine professionnel qui comprend les murs des bureaux dont la société est propriétaire ainsi que leur contenu et le matériel informatique sont assurés par des polices aux garanties étendues à divers événements. Un contrat spécifique au système d'information prévoit notamment une couverture pour frais supplémentaires d'exploitation et frais de reconstitution des fichiers. Les véhicules de société sont couverts en tous risques par une police « flotte-auto » et les véhicules personnels dont les collaborateurs font usage ponctuellement dans l'exercice de leurs missions sont couverts par les garanties d'une police « Auto mission ».

5.3. Administration et direction

5.3.1. CONSEIL D'ADMINISTRATION

Foncière des Régions a adopté en Assemblée Générale, le 31 janvier 2011, la forme de société anonyme à Conseil d'Administration avec dissociation des fonctions de Président et de Directeur Général. Cette structure permet en effet d'assurer une distinction claire entre les fonctions d'orientation stratégique, de décision et de contrôle, qui relèvent des attributions du Conseil d'Administration, et les fonctions opérationnelles et exécutives, qui relèvent de la responsabilité de la Direction Générale.

5.3.1.1. Nomination – Composition – Durée des fonctions – Révocation (articles 12 et 13 des statuts)

La société est administrée par un Conseil d'Administration de trois membres au moins et 18 membres au plus, nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires.

La durée des fonctions des administrateurs est de quatre années. Les fonctions d'un administrateur prennent fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat dudit administrateur.

Le nombre des membres du Conseil d'Administration ayant dépassé l'âge de 75 ans ne peut être supérieur au tiers des membres en fonction. Lorsque ce nombre est dépassé, à défaut de la démission volontaire d'un membre du Conseil d'Administration âgé de 75 ans ou plus dans un délai de 3 mois à compter du dépassement, le membre le plus âgé est réputé démissionnaire d'office.

Les administrateurs sont indéfiniment rééligibles, sous réserve de l'application des dispositions ci dessus relatives à la limite d'âge.

Les administrateurs peuvent être révoqués à tout moment par l'Assemblée Générale, sans indemnité ni préavis.

5.3.1.2. Bureau du Conseil d'Administration (article 16 des statuts)

Le Conseil d'Administration élit parmi ses membres un Président, qui doit être une personne physique, et éventuellement, un ou plusieurs Vice-Présidents. Il fixe la durée de leurs fonctions qui ne peut excéder celle de leur mandat d'administrateur, fonctions auxquelles il peut mettre fin à tout moment. Le Président et les Vice-Présidents sont rééligibles.

La limite d'âge pour l'exercice des fonctions de Président du Conseil d'Administration est fixée à 75 ans. Lorsqu'en cours de fonctions, cette limite d'âge aura été atteinte, le Président du Conseil d'Administration sera réputé démissionnaire d'office.

En cas d'empêchement temporaire ou du décès du Président, le Vice-Président du Conseil d'Administration le plus âgé est délégué dans les fonctions de Président. En cas d'empêchement temporaire, cette délégation est donnée pour une durée limitée ; elle est renouvelable. En cas de décès, elle vaut jusqu'à 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.

5.3.1.3. Pouvoirs du Conseil d'Administration (article 14 des statuts)

Le Conseil d'Administration détermine les orientations de l'activité de la société et veille à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.

Le Conseil d'Administration procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns.

Chaque administrateur reçoit toutes les informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission et peut se faire communiquer par le Président ou le Directeur Général tous les documents nécessaires à l'accomplissement de sa mission.

Le Conseil d'Administration peut conférer à un ou plusieurs de ses membres, ou à des tiers, actionnaires ou non, tous mandats spéciaux pour un ou plusieurs objets déterminés.

Il peut également décider la création en son sein de Comités spécialisés, permanents ou non, chargés d'étudier les questions que lui-même ou son Président, soumet pour avis à leur examen, et notamment d'un Comité d'Audit, d'un Comité des Rémunérations et des Nominations ou d'un Comité Stratégique et des Investissements. Ces Comités, dont la composition et les attributions sont fixées par le Conseil, exercent leurs activités sous la responsabilité de celui-ci.

5.3.1.4. Convocation et délibérations du Conseil d'Administration (article 15 des statuts)

Le Conseil d'Administration se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige et toutes les fois que le Président le juge convenable, sur convocation de son Président.

Des administrateurs constituant le tiers au moins des membres du Conseil d'Administration peuvent, à tout moment, demander au Président de convoquer celui-ci sur un ordre du jour déterminé.

Le Directeur Général peut également, à tout moment, demander au Président de convoquer le Conseil d'Administration sur un ordre du jour déterminé.

Le Président est lié par les demandes qui lui sont adressées en vertu des dispositions ci-dessus.

Les convocations sont faites par tous moyens écrits au moins 5 jours à l'avance. Ce délai de 5 jours peut être réduit dans le cas où le tiers des administrateurs ont manifesté leur accord pour une convocation à plus bref délai. Les réunions ont lieu soit au siège social, soit en tout autre endroit indiqué dans la convocation.

Le Conseil d'Administration ne délibère valablement que si la moitié au moins de ses membres sont présents.

Les décisions sont prises à la majorité des membres présents ou représentés. En cas de partage, la voix du Président de séance n'est pas prépondérante.

Sous réserve des dispositions légales et réglementaires, les réunions du Conseil d'Administration peuvent intervenir par des moyens de visioconférence ou de télécommunication ou tout autre moyen prévu par la loi ou les règlements dans les conditions prévues par le Règlement Intérieur adopté par le Conseil d'Administration.

Les délibérations du Conseil d'Administration sont constatées par des procès-verbaux de réunion établis conformément à la loi.

5.3.1.5. Rémunérations des administrateurs (article 17 des statuts)

Les membres du Conseil d'Administration peuvent recevoir à titre de jetons de présence une rémunération dont le montant global, déterminé par l'Assemblée Générale, est réparti librement par le Conseil d'Administration.

Le Conseil d'Administration peut allouer une rémunération exceptionnelle aux administrateurs exerçant des missions ou mandats à titre exceptionnel.

5.3.1.6. Pouvoirs du Président du Conseil d'Administration (article 18 des statuts)

Le Président du Conseil d'Administration organise et dirige les travaux de celui-ci, dont il rend compte à l'Assemblée Générale.

Il veille au bon fonctionnement des organes de la société et s'assure, en particulier, que les administrateurs sont en mesure de remplir leur mission.

Le Conseil d'Administration détermine le montant, les modalités de calcul et le paiement de la rémunération du Président, s'il y a lieu.

5.3.1.7. Devoirs des membres du Conseil d'Administration – Déontologie (article 5 du Règlement Intérieur)

5.3.1.7.1. Compétence

Avant d'accepter ses fonctions, chaque membre du Conseil doit prendre connaissance des textes légaux ou réglementaires liés à ses fonctions, des statuts de la société, ainsi que des règles de fonctionnement interne au Conseil. Chaque membre du Conseil s'assure en particulier qu'il respecte les dispositions légales en vigueur en matière de cumul de mandats. Lorsqu'un membre du Conseil exerce des fonctions exécutives, il veillera, outre l'autorisation à solliciter du Conseil avant toute acceptation d'un nouveau mandat dans une société cotée extérieure au groupe, à ne pas accepter d'exercer plus de quatre autres mandats d'administrateur dans des sociétés cotées, y compris étrangères, extérieures à son groupe.

5.3.1.7.2. Détention d'actions

Les actions de la société détenues par chacun des membres du Conseil, au moment où celui-ci accède à cette fonction, doivent être inscrites sous forme nominative (pure ou administrée). Il en sera de même de toutes actions acquises ultérieurement.

À titre de règle interne, afin de traduire leur implication dans la gestion de la société, les membres du Conseil doivent détenir un minimum d'une (1) action de la société.

5.3.1.7.3. Transparence

Conformément aux dispositions de l'article L. 621-18-2 du Code monétaire et financier et des dispositions applicables du Règlement général de l'AMF, chaque membre du Conseil est tenu de déclarer à la société et à l'Autorité des Marchés Financiers les opérations d'acquisition, de cession, de souscription ou d'échange qu'il a réalisées sur les titres de la société ainsi que sur des instruments financiers qui leur sont liés, dans les 5 jours de négociation qui suivent la réalisation de ladite transaction, dès lors que le montant global des opérations effectuées au cours de l'année civile est supérieur à 5 000 €.

Par ailleurs, toute convention visée par les dispositions des articles L. 225-38 du Code de commerce sont soumises aux formalités de communication, d'autorisation et de contrôle prescrites par les articles L. 225-38 à L. 225-42 du même Code.

5.3.1.7.4. Devoir de loyauté

Chacune des personnes participant aux travaux du Conseil, qu'elle soit membre du Conseil ou qu'elle soit le représentant permanent d'une personne morale membre du Conseil,

a l'obligation de faire ses meilleurs efforts pour déterminer de bonne foi l'existence ou non d'un conflit d'intérêts et a l'obligation de faire part au Président, dès qu'elle en a connaissance, de toute situation susceptible de constituer un conflit d'intérêt entre, d'une part, elle-même ou la société dont elle est le représentant permanent, ou toute société dont elle serait salariée ou mandataire social, ou toute société du même groupe, et, d'autre part, la société ou toute société de son groupe.

Ces dispositions s'appliqueront notamment lorsque, au titre de toute opération étudiée ou engagée par la société ou toute société de son groupe, un membre du Conseil ou une société dont un membre du Conseil serait salarié ou mandataire social (ainsi que toute société du même groupe) aurait des intérêts concurrents ou opposés de ceux de la société ou des sociétés de son groupe.

Dans une telle hypothèse, le membre du Conseil concerné (ou le représentant permanent de la personne morale membre du Conseil concernée) devra s'abstenir de participer aux délibérations du Conseil (ou de tout Comité – tel que défini ci-après) relatives à ladite opération, et plus généralement respecter un strict devoir de confidentialité.

En cas de conflit d'intérêt permanent, le membre du Conseil concerné (ou le représentant permanent de la personne morale membre du Conseil concerné) devra présenter sa démission.

5.3.1.7.5. Devoir de diligence

Chaque membre du Conseil est tenu de consacrer le temps et l'attention nécessaires à l'exercice de ses fonctions. Il doit être assidu et participer, dans la mesure du possible, à toutes les réunions du Conseil et, le cas échéant, des Comités dont il est membre.

5.3.1.7.6. Devoir de confidentialité

S'agissant des informations non publiques acquises dans le cadre de ses fonctions, lesquelles sont réputées présenter un caractère confidentiel, chaque personne assistant au Conseil sera astreinte au secret professionnel, dépassant la simple obligation de discrétion prévue par l'article L. 225-37 du Code de commerce, et devra en préserver strictement la confidentialité. Elle devra également s'abstenir d'intervenir sur les titres de la société en application des règles relatives aux opérations d'initiés et d'intervenir sur les titres de sociétés à propos desquelles elle dispose, en raison de ses fonctions, d'informations privilégiées et ce conformément aux principes prévus par le Guide de prévention des délits d'initiés figurant en Annexe du Règlement Intérieur.

5.3.1.8. Censeurs (article 22 des statuts)

Le Conseil d'Administration peut nommer un ou plusieurs censeurs (personnes physiques ou morales). Il fixe la durée de leur mandat ainsi que, le cas échéant s'il est leur est confiée une mission particulière, le montant de leur rémunération.

Les censeurs sont appelés à assister comme observateurs aux réunions du Conseil d'Administration et peuvent être consultés par celui-ci. Ils doivent être convoqués à chaque réunion du Conseil d'Administration. Le Conseil d'Administration peut confier des missions spécifiques aux censeurs.

Le Conseil d'Administration peut décider de reverser aux censeurs une quote-part des jetons de présence qui lui sont alloués par l'Assemblée Générale et autoriser le remboursement des dépenses engagées par les censeurs dans l'intérêt de la société.

5.3.2. DIRECTION GÉNÉRALE

5.3.2.1. Direction Générale de la société (article 19 des statuts)

Conformément aux dispositions légales et réglementaires, la Direction Générale de la société est assumée, sous sa responsabilité, soit par le Président du Conseil d'Administration, soit par une autre personne physique nommée par le Conseil d'Administration et portant le titre de Directeur Général.

Le choix entre ces deux modalités d'exercice de la Direction Générale est effectué par le Conseil d'Administration qui doit en informer les actionnaires et les tiers dans les conditions prévues par la loi.

La délibération du Conseil d'Administration relative au choix de la modalité d'exercice de la Direction Générale est prise à la majorité des administrateurs présents ou représentés.

5.3.2.2. Directeur Général (article 20 des statuts)

En fonction du choix effectué par le Conseil d'Administration conformément aux dispositions de l'article 19 des statuts, la Direction Générale est assurée soit par le Président, soit par une personne physique, nommée par le Conseil d'Administration et portant le titre de Directeur Général. Le Directeur Général est rééligible.

Lorsque le Conseil d'Administration choisit la dissociation des fonctions de Président et de Directeur Général, il procède à la nomination du Directeur Général, fixe la durée de son mandat, détermine sa rémunération et, le cas échéant, les limitations de ses pouvoirs.

La limite d'âge pour l'exercice des fonctions de Directeur Général, dissociées des fonctions de Président, est fixée à 67 ans. Le mandat du Directeur Général prendra fin au plus tard à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale appelée à approuver les comptes de l'exercice écoulé au cours duquel le Directeur Général a atteint l'âge de 67 ans.

Le Directeur Général est révocable à tout moment par le Conseil d'Administration. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages et intérêts, sauf lorsque le Directeur Général assume les fonctions de Président du Conseil d'Administration.

Les censeurs sont soumis aux obligations, notamment en termes de confidentialité, prévues par le Conseil d'Administration dans son Règlement Intérieur.

Le Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société. Il exerce ces pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi et les présents statuts attribuent expressément aux assemblées d'actionnaires et au Conseil d'Administration.

Le Directeur Général représente la société dans ses rapports avec les tiers. La société est engagée même par les actes du Directeur Général qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

5.3.2.3. Directeurs Généraux Délégués (article 21 des statuts)

Sur proposition du Directeur Général, le Conseil d'Administration peut nommer une ou plusieurs personnes physiques chargées d'assister le Directeur Général avec le titre de Directeur Général Délégué.

Le nombre maximum de Directeurs Généraux Délégués est fixé à cinq.

En accord avec le Directeur Général, le Conseil d'Administration détermine l'étendue et la durée des pouvoirs accordés aux Directeurs Généraux Délégués.

À l'égard des tiers, le ou les Directeurs Généraux Délégués disposent des mêmes pouvoirs que le Directeur Général.

La limite d'âge pour l'exercice des fonctions de Directeur Général Délégué est fixée à 67 ans.

Quelle que soit la durée pour laquelle elles ont été conférées, les fonctions de Directeur Général Délégué prennent fin au plus tard à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle le Directeur Général Délégué atteint l'âge de 67 ans.

Le Conseil d'Administration détermine la rémunération des Directeurs Généraux Délégués.

En cas de cessation des fonctions ou d'empêchement du Directeur Général, les Directeurs Généraux Délégués conservent, sauf décision contraire du Conseil d'Administration, leurs fonctions et leurs attributions jusqu'à la nomination d'un nouveau Directeur Général.

5.3.3. COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DE LA DIRECTION GÉNÉRALE

La composition du Conseil d'Administration et de la Direction Générale de la société est présentée dans le Rapport du Président du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne.

5.3.4. CURRICULUM VITÆ DES MANDATAIRES SOCIAUX ET MANDATS EXERCÉS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

Les curriculum vitæ de l'ensemble des mandataires sociaux ainsi que les mandats et fonctions exercés par ces derniers au cours des cinq derniers exercices figurent dans le rapport de gestion du Conseil d'Administration.

5.3.5. DÉCLARATIONS RELATIVES AUX INFORMATIONS REQUISES AU TITRE DE L'ARTICLE 14.1 DE L'ANNEXE 1 DU RÈGLEMENT CE N° 809/2004

Les administrateurs de la société actuellement en fonction ont indiqué à la société :

- qu'aucune condamnation pour fraude n'a été prononcée au cours des cinq dernières années au moins à leur encontre
- qu'aucun d'eux n'a été associé à une faillite, mise sous séquestre ou liquidation au cours des cinq dernières années au moins
- qu'aucune incrimination ou sanction publique officielle n'a été prononcée contre eux par des autorités statutaires ou réglementaires.

5.3.6. CONFLITS D'INTÉRÊTS – LIENS FAMILIAUX

Il n'existe pas, à la connaissance de la société, de liens de parenté entre les membres du Conseil d'Administration ni de conflits d'intérêts potentiels entre les devoirs des membres du Conseil d'Administration à l'égard de la société et leurs intérêts privés ou autres devoirs.

Le Règlement Intérieur du Conseil d'Administration prévoit, dans son article 8, une procédure de prévention des conflits d'intérêts dans le cadre de la présentation des dossiers d'investissements soumis au Conseil et/ou au Comité Stratégique et des Investissements.

Sous réserve de confirmation par chaque membre du Conseil ou du Comité Stratégique et des Investissements de l'absence de Conflit d'Intérêts en ce qui concerne chacun des dossiers d'investissements présentés, les membres du Conseil ou du Comité Stratégique et des Investissements recevront les dossiers complets de présentation des opérations concernées et seront alors autorisés à participer aux délibérations du Conseil ou du Comité Stratégique et des Investissements portant sur ce point de l'ordre du jour.

À défaut de confirmation par un membre du Conseil ou du Comité Stratégique et des Investissements concerné de

l'absence de Conflit d'Intérêts, ce dernier ne sera pas rendu destinataire des dossiers de présentation des opérations en cause et ne pourra pas participer à la séance du Conseil ou du Comité Stratégique et des Investissements lors de l'examen des points correspondants de l'ordre du jour.

En cas de survenance d'une situation de Conflit d'Intérêts au cours de l'examen d'un dossier d'investissement, le membre concerné devra, dès qu'il en a connaissance, en 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.

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.

5.4. Responsable du document de référence

5.4.1. RESPONSABLE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE

Monsieur Christophe Kullmann
 Directeur Général

5.4.2. ATTESTATION DU RESPONSABLE

J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent document de référence incluant le rapport financier annuel sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'atteste que, à ma connaissance, les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport de gestion du Conseil d'Administration (partie 1) présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

J'ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes données dans le présent document, ainsi qu'à la lecture d'ensemble du document.

Les informations financières historiques présentées dans le présent document de référence ont fait l'objet de rapports des contrôleurs légaux :

- au titre de 2012, émis le 15 mars 2013 et figurant dans les paragraphes :
 - 3.3 pour le rapport sur les comptes consolidés de l'exercice 2012 (en page 273)
 - 3.6 pour le rapport sur les comptes annuels de l'exercice 2012 (en page 304)
 - 3.7 pour le rapport spécial sur les conventions et engagements réglementés (en page 306) et
 - 4.2 pour le rapport sur le rapport du Président sur le contrôle interne relatif à l'exercice 2012 (en page 344)
- au titre de 2011, émis le 19 mars 2012 et figurant dans les paragraphes suivants du document de référence 2011 :
 - 3.3 pour le rapport sur les comptes consolidés de l'exercice 2011, qui contiennent des observations (en page 221)
 - 3.6 pour le rapport sur les comptes annuels de l'exercice 2011 (en page 249)
 - 3.7 pour le rapport spécial sur les conventions et engagements réglementés (en page 251) et
 - 4.2 pour le rapport sur le rapport du Président sur le contrôle interne relatif à l'exercice 2011 (en page 283).

5.4.3. RESPONSABLE DE L'INFORMATION

Sébastien Bonneton

Communication financière et Relations investisseurs

Adresse : 30, avenue Kléber – 75016 Paris

Téléphone : +33 1 58 97 52 44

e-mail : sebastien.bonneton@fdr.fr

Site Internet : www.foncieredesregions.fr

5.4.3.1. Calendrier prévisionnel des communications financières

Assemblée Générale : 24 avril 2013

Publication du chiffre d'affaires du 1^{er} trimestre 2013 : 14 mai 2013

Publication des résultats semestriels 2013 : 24 juillet 2013

Les actionnaires disposent de plusieurs supports et outils pour se tenir informés sur la société et sur la vie du titre.

Le site Internet www.foncieredesregions.fr, les avis financiers dans la presse, la lettre aux actionnaires, un numéro vert dédié (0 805 400 810) ainsi que le rapport d'activité.

5.4.3.2. Informations financières historiques

Les comptes annuels et consolidés (comprenant le bilan, comptes de résultat, le tableau de flux de trésorerie et annexes) ainsi que les rapports des Commissaires aux comptes sont présentés dans :

- le document de référence 2011 enregistré le 21 mars 2012 sous le n° D12-0188 pour l'exercice clos au 31 décembre 2011

- le document de référence 2010 enregistré le 31 mars 2011 sous le n° D11-0208 pour l'exercice clos au 31 décembre 2010
- le document de référence 2009 enregistré le 16 avril 2010 sous le n° D10-0276 pour l'exercice clos au 31 décembre 2009.

Ces documents sont disponibles au siège de la société au 18 avenue François Mitterrand – 57000 Metz ainsi que sur son site (www.foncieredesregions.fr) et sur le site de l'Autorité des Marchés Financiers (www.amf-france.org).

5.5. Document d'information annuel (art. 221-1-1 du règlement général de l'AMF)

5.5.1. COMMUNICATION AU TITRE DE L'INFORMATION RÉGLEMENTÉE PUBLIÉE SUR LE SITE INTERNET DE L'AMF ET SUR LE SITE INTERNET DE FONCIÈRE DES RÉGIONS

5.5.1.1. Sur le site Internet de l'AMF

12 octobre 2012 – Prospectus visé en vue de l'admission sur Euronext Paris d'un emprunt de 5 000 obligations de 100 000 €

4 septembre 2012 – Offre publique de retrait suivie d'un retrait obligatoire visant les actions de la société Foncière Europe Logistique initiée par Foncière des Régions – Note d'information conjointe aux sociétés Foncière des Régions et Foncière Europe Logistique – Informations relatives aux caractéristiques, notamment juridique, financières et comptables de Foncière des Régions – Informations relatives aux caractéristiques, notamment juridique, financières et comptables de Foncière Europe Logistique.

3 août 2012 – Projet d'offre publique de retrait suivie d'un retrait obligatoire visant les actions de la société Foncière Europe Logistique initiée par Foncière des Régions – Projet de note d'information conjointe aux sociétés Foncière des Régions et Foncière Europe Logistique

27 juillet 2012 – Actualisation du document de référence 2011

21 mars 2012 – Document de référence 2011

5.5.1.2. Sur le site Internet de Foncière des Régions

30 janvier 2013 – Communiqué publié au titre de l'information réglementée : Foncière des Régions poursuit le re-développement de Garonor

1^{er} février 2013 – Communiqué publié au titre de l'information permanente : Les opérations Foncière des Régions séduisent les utilisateurs

21 février 2013 – Communiqué publié au titre de l'information annuelle : Résultats 2012 – Objectifs atteints – Une situation solide

8 novembre 2012 – Communiqué publié au titre de l'information trimestrielle : Objectifs 2012 confirmés

15 octobre 2012 – Mise à disposition du prospectus (visa n° 12-484) relatif à l'admission aux négociations sur Euronext Paris d'obligations d'un montant de 500 M€

9 octobre 2012 – Communiqué publié au titre de l'information permanente : Succès de l'émission obligatoire inaugurale de 500 M€ de Foncière des Régions

9 octobre 2012 – Communiqué publié au titre de l'information permanente : 50% du Patio pré-commercialisés à Lyon-Villeurbanne

5 septembre 2012 – Communiqué conjoint de Foncière Europe Logistique et Foncière des Régions portant sur l'offre publique de retrait suivie d'un retrait obligatoire visant les actions de Foncière Europe Logistique

27 août 2012 – Information relative au nombre total de droits de vote et d'actions composant le capital : Déclaration juillet 2012

3 août 2012 – Communiqué de dépôt d'un projet d'offre publique de retrait suivie d'un retrait obligatoire sur Foncière Europe Logistique

27 juillet 2012 – Foncière des Régions annonce la publication de l'actualisation de son document de référence 2011 (valant rapport financier semestriel 2012)

17 juillet 2012 – Projet d'offre publique de retrait suivie d'un retrait obligatoire initiée par Foncière des Régions sur Foncière Europe Logistique

29 juin 2012 – Communiqué publié au titre de l'information permanente : Foncière des Régions récompensée par un IPD European Investment Award 2012

26 juin 2012 – Communiqué publié au titre de l'information permanente : Foncière des Régions arrive en tête du Baromètre Novethic 2012

11 juin 2012 – Information relative au nombre total de droits de vote et d'actions composant le capital : Déclaration mai 2012

5 juin 2012 – Communiqué publié au titre de l'information permanente : Rachat de la participation de Sophia GE dans FEL par Foncière des Régions – Projet de retrait de la cote de FEL

24 mai 2012 – Information relative au nombre total de droits de vote et d'actions composant le capital : Foncière des Régions renforce ses fonds propres de 150 M€ via l'option de paiement du dividende 2011 en actions

11 mai 2012 – Information relative au nombre total de droits de vote et d'actions composant le capital fin avril 2012

10 mai 2012 – Communiqué publié au titre de l'information trimestrielle : Loyers en progression de 3,5% – Financements et cessions : plus de 50% des objectifs 2012 réalisés

3 mai 2012 – Communiqué précisant les modalités de mise à disposition des documents préparatoires à l'Assemblée Générale : Compte rendu et résultats des votes de l'Assemblée Générale Mixte des actionnaires réunie le 25 avril 2012

26 avril 2012 – Descriptif du programme de rachat d'actions propres : Descriptif du programme de rachat d'actions autorisé par l'Assemblée Générale Mixte des actionnaires du 25 avril 2012

25 avril 2012 – Communiqué publié au titre de l'information permanente : Deux nouveaux administrateurs pour Foncière des Régions

19 avril 2012 – Communiqué publié au titre de l'information permanente : Foncière des Régions développe un Campus de 49 000 m² pour Thalès à Vélizy-Villacoublay

18 avril 2012 – Information relative au nombre total de droits de vote et d'actions composant le capital à fin mars 2012

5 avril 2012 – 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 25 avril 2012

23 mars 2012 – Communiqué précisant les modalités de mise à disposition des documents préparatoires à l'Assemblée Générale : Modalités de mise à disposition du Document de Référence 2011

21 mars 2012 – Communiqué publié au titre de l'information permanente : Foncière des Régions va poursuivre l'acquisition de Bons de Souscription d'Actions Foncière des Murs

20 mars 2012 – Communiqué publié au titre de l'information permanente : Acquisition par Foncière des Régions de Bons de Souscription d'Actions Foncière des Murs

9 mars 2012 – Information relative au nombre total de droits de vote et d'actions composant le capital : Déclaration février 2012

23 février 2012 – Communiqué publié au titre de l'information annuelle : Rapport financier annuel 2012

14 février 2012 – Information relative au nombre total de droits de vote et d'actions composant le capital : Déclaration janvier 2012

9 janvier 2012 – Descriptif du programme de rachat d'actions propres : Bilan semestriel du contrat de liquidité Foncière des Régions contracté avec la société Exane BNP Paribas

6 janvier 2012 – Information relative au nombre total de droits de vote et d'actions composant le capital : Déclaration décembre 2011

4 janvier 2012 – Descriptif du programme de rachat d'actions propres : Déclaration des transactions sur actions propres réalisées du 27 décembre 2011 au 28 décembre 2011

5.5.2. PUBLICATION AU BALO (BULLETIN DES ANNONCES LÉGALES ET OBLIGATOIRES)

11 mai 2012 – Bulletin n° 57 – Avis divers : Avis aux titulaires d'obligations à options de remboursement en numéraire et/ou en actions nouvelles et/ou existantes émises le 24 mai 2011 (les « ORNANE ») – Ajustement du Taux de Conversion des ORNANE

11 mai 2012 – Bulletin n° 57 – Avis divers : Avis aux titulaires d'options de souscription d'actions – Ajustement du prix et du nombre d'options de souscription d'actions

4 mai 2012 – Bulletin n° 54 – Publication périodique : Comptes annuels approuvés par l'Assemblée Générale Mixte du 25 avril 2012

4 avril 2012 – Bulletin n° 41 – Convocations : Avis de convocation à l'Assemblée Générale Mixte du 25 avril 2012

19 mars 2012 – Bulletin n° 34 – Convocations : Avis de réunion valant avis de convocation à l'Assemblée Générale Mixte du 25 avril 2012

TABLES DE CONCORDANCE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE

(en application du schéma de l'Annexe I du Règlement (CE) n° 809/2004 de la Commission du 29 avril 2004)

	Nature de l'information	Parties concernées	Pages
1.	Personnes responsables		
1.1.	Personnes responsables des informations	5.4.1	365
1.2.	Déclarations des personnes responsables	5.4.2	365
2.	Contrôleurs légaux des comptes		
2.1.	Noms et adresses	4.3	345
2.2.	Démissions/non renouvellements	N/A	
2.3.	Rémunérations	3.2.6.7	258
3.	Informations financières sélectionnées		
3.1.	Présentation des informations financières historiques sélectionnées	1.7.1 ; 1.8 ; 3.1 ; 3.2	45 ; 55 ; 216 ; 222
3.2.	Périodes intermédiaires	N/A	
4.	Facteurs de risque		
4.1.	Risques relatifs à l'activité et à la stratégie de Foncière des Régions	1.11.1	70
4.2.	Risques financiers	1.11.2 et 3.2.2	71 ; 230
4.3.	Risques juridiques, fiscaux et réglementaires	1.11.3	73
4.4.	Risques liés aux réglementations spécifiques	1.11.4	74
4.5.	Risques environnementaux	1.11.5	74
4.6.	Risques liés aux coûts et à la disponibilité de couvertures d'assurances appropriées	1.11.6	75
5.	Informations concernant l'émetteur		
5.1.	Histoire et évolution de la société	5.1.1	348
5.1.1.	Raison et nom de la Société	5.2.1.1	352
5.1.2.	Lieu et n° d'enregistrement de la Société	5.2.1.4	352
5.1.3.	Date de constitution et durée de vie de la Société	5.2.1.7	352
5.1.4.	Siège social et forme juridique de la Société	5.2.1.2 et 5.2.1.3	352
5.1.5.	Développements de l'activité de la Société	1.3 et 3.2.3	9 ; 232
5.2.	Investissements	1.3 et 1.5.5	10 ; 17

TABLES DE CONCORDANCE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE

Nature de l'information	Parties concernées	Pages
5.2.1. Principaux investissements réalisés durant l'exercice	1.5.5	17
5.2.2. Principaux investissements en cours	1.5.6	18
6. Aperçu des activités		
6.1. Principales activités	1.5	12
6.1.1. Opérations effectuées par la Société durant l'exercice	1.3	9
6.1.2. Nouveau produit et/ou service important lancé sur le marché	N/A	
6.2. Principaux Marchés	1.6	21
6.3. Évènements exceptionnels	1.15.4 et 5.3.7	119 ; 365
6.4. Dépendance	N/A	
6.5. Position concurrentielle	N/A	
7. Organigramme		
7.1. Description du Groupe	1.15.1 et 5.1.2	116 ; 351
7.2. Liste des filiales importantes	1.15.2 et 3.2.8.3	117 ; 265
8. Propriétés immobilières		
8.1. Immobilisations corporelles importantes	3.2.4.1.3 et 3.2.4.1.4	235 ; 236
8.2. Questions environnementales	2	127
9. Examen de la situation financière et du résultat		
9.1. Situation financière	1.7	45
9.2. Résultat d'exploitation	1.7.1.3 et 3.2.5	46 ; 249
10. Trésorerie et capitaux		
10.1. Capitaux de l'émetteur	3.1.4 et 3.5.3.3	220 ; 289
10.2. Flux de trésorerie	3.1.5	224
10.3. Conditions d'emprunt et structure de financement de l'émetteur	1.10 et 3.2.4.12	66 ; 242
10.4. Restriction à l'utilisation des capitaux	N/A	
10.5. Sources de financement nécessaires pour honorer les engagements relatifs aux décisions d'investissement	3.2.4.12	242
11. Recherche et développement, brevets et licences	1.7.2.5	54
12. Information sur les tendances		
12.1. Principales tendances	1.6	21
12.2. Évènements susceptibles d'influencer sur les tendances	1.3 et 3.2.3	9 ; 232
13. Prévisions ou estimations du bénéfice	N/A	
14. Organes d'administration, de direction et de surveillance et direction générale		
14.1. Informations concernant les membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance	1.14.3 et 4.1.1	99 ; 322
14.2. Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la direction générale	5.3.6	364
15. Rémunération et avantages		
15.1. Rémunération et avantages versés	1.14.1	90
15.2. Montants provisionnés	N/A	

	Nature de l'information	Parties concernées	Pages
16.	Fonctionnement des organes d'administration et de direction		
16.1.	Date d'expiration du mandat	4.1.1.4.2 et 4.1.1.4.3	324 ; 326
16.2.	Informations sur les contrats de service liant les membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance à l'émetteur ou à l'une quelconque de ses filiales	5.2.4	357
16.3.	Informations sur le comité d'audit et le comité de rémunération de l'émetteur	4.1.1.5.1 et 4.1.1.5.2	330 ; 332
16.4.	Conformité de l'émetteur au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur	4.1.1	322
17.	Salariés		
17.1.	Nombre de salariés à la fin de la période couverte par les informations financières historiques	2.9.3	192
17.2.	Participations et stock options	1.12.8 ; 1.12.9 ; 2.7.2.1	80 ; 81
17.3.	Accord de participation des salariés dans le capital de l'émetteur	N/A	
18.	Principaux actionnaires		
18.1.	Noms de toute personne non membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance qui détient, directement ou indirectement, un pourcentage du capital social	1.12.3	76
18.2.	Principaux actionnaires de l'émetteur disposant de droits de vote différents	N/A	
18.3.	Contrôle	1.12.3	76
18.4.	Accord entraînant un changement de son contrôle	N/A	
19.	Opérations avec des apparentés	3.2.6.5	257
20.	Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'émetteur		
20.1.	Informations financières historiques	3.1	216
20.2.	Informations financières pro forma		
20.3.	États financiers	3.1	216
20.4.	Vérification des informations financières historiques annuelles	3.1	216
20.5.	Date des dernières informations financières	3.1	216
20.6.	Informations financières intermédiaires et autres	N/A	
20.7.	Politique de distribution des dividendes	1.13	86
20.8.	Procédures judiciaires et d'arbitrage	N/A	
20.9.	Changement significatif de la situation financière ou commerciale	N/A	
21.	Informations complémentaires		
21.1.	Capital social	1.12 et 5.2.2	75 ; 355
21.2.	Actes constitutifs et statuts	5.2	352
22.	Contrats importants	5.2.4	357
23.	Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts	1.9.5	61
24.	Documents accessibles au public	5.5	366
25.	Informations sur les participations	1.15.2 ; 3.2.8.3 ; 5.1.2	117 ; 265 ; 351

Table de rapprochement avec le rapport financier annuel ⁽¹⁾

Nature de l'information	Parties concernées	Pages
1 – Comptes annuels	3.4 ; 3.5	275 ; 279
2 – Comptes consolidés	3.1 ; 3.2	216 ; 222
3 – Rapport de gestion	1	2
4 – Déclaration des personnes physiques qui assument la responsabilité du document	5.4.3	365
5 – Rapport des contrôleurs légaux des comptes annuels et les comptes consolidés	3.3 ; 3.6	273 ; 304
6 – Honoraires des Commissaires aux Comptes	3.2.6.7	258
7 – Rapport du président du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne	4.1	322
8 – Rapport des Commissaires aux Comptes établi en application de l'article L. 225-235 de code de commerce sur le rapport du président du Conseil d'Administration de la société Foncière des Régions	4.2	344

⁽¹⁾ Conformément aux articles L. 451-1-2 du Code monétaire et financier et 222-3 du Règlement général de l'AMF.

REPORTING EPRA AU 31 DÉCEMBRE 2012

1. ÉVOLUTION DES LOYERS NETS (PART DU GROUPE)	374	4. ACTIFS EN DÉVELOPPEMENT	376
2. ACTIFS DE PLACEMENT – DONNÉES LOCATIVES	374	5. INFORMATIONS SUR LES BAUX	377
3. ACTIFS DE PLACEMENT – VALEUR DU PATRIMOINE	375	6. TAUX DE RENDEMENT EPRA « TOPPED-UP »	377
		7. TABLE DE CORRESPONDANCE DES INDICATEURS EPRA	378

1. ÉVOLUTION DES LOYERS NETS (PART DU GROUPE)

(En millions d'euros)	31/12/2011	Acquisitions	Cessions	Livraison actifs en développement	Variations taux de détention	Indexations et asset management	31/12/2012
Bureaux France	261	6	- 18	3	- 4	5	253
Bureaux Italie	103	1	- 2	2	0	- 3	100
Total Bureaux	364	6	- 20	4	- 4	2	353
Murs d'exploitation	52	1	- 7		4	0	51
Logistique et Locaux d'activité	60		- 4		12	- 3	65
TOTAL	476	7	- 31	4	13	- 1	469

Réconciliation avec les Éléments financiers du rapport de gestion

	31/12/2012
Total du tableau d'évolution des loyers nets (PdG)	469
Ajustements	0
TOTAL DES LOYERS (ÉLÉMENTS FINANCIERS § 1.7.1.3)	469

2. ACTIFS DE PLACEMENT – DONNÉES LOCATIVES

- Les loyers annualisés correspondent au montant des loyers bruts en place en année pleine sur la base des actifs existants en fin de période non impactés des franchises.
- Le taux de vacance fin de période correspond au rapport :

$$\frac{\text{Valeur Locative de Marché des actifs vacants}}{\text{Loyers annualisés contractuels des actifs occupés (+) Valeur Locative de Marché des actifs vacants}}$$

- Le taux de vacance EPRA en fin de période correspond au rapport :

$$\frac{\text{Valeur Locative de Marché des actifs vacants}}{\text{Valeur Locative de Marché des actifs occupés et vacants}}$$

(En millions d'euros)	Données en Part du Groupe			Total (en m ²)		%	
	Loyers bruts	Loyers nets	Loyers annualisés	Superficie à louer	Loyer moyen (en €/m ²)	Taux de vacance en fin de période	Taux de vacance EPRA en fin de période
Bureaux France	262	253	272	1 870 053	157	4,3%	4,4%
Bureaux Italie	116	100	120	2 000 999	118	2,9%	2,9%
Total Bureaux	378	353	392	3 871 052		3,9%	4,1%
Murs d'exploitation	51	51	54	1 523 238	135	0,0%	0,0%
Logistique et Locaux d'activité	72	65	68	1 478 627	46	11,2%	10,9%
TOTAL	501	469	514	6 872 917	0,28	4,5%	4,6%

Réconciliation avec les Éléments financiers du rapport de gestion

	Loyers bruts	Loyers nets
Total des données locatives au 31/12/2012 (PdG)	501	469
Revenus des actifs en rénovation	0	0
Autres ajustements	0	0
LOYERS DU COMPTE DE RÉSULTAT (ÉLÉMENTS FINANCIERS § 1.7.1.3)	501	469

3. ACTIFS DE PLACEMENT – VALEUR DU PATRIMOINE

- Le taux de rendement net Initial EPRA (EPRA *Net Initial Yield*) correspond au rapport :

$$\frac{\text{Loyers encaissés annualisés après déduction des avantages en cours accordés aux locataires (franchises, palier)} \\ (-) \text{ charges non récupérées de l'exercice}}{\text{Patrimoine en exploitation droits inclus}}$$

(En millions d'euros)	Données en Part du Groupe		
	Valeur de marché	Variation de juste valeur de l'exercice	EPRA NIY
Bureaux France	4 032	19	5,9%
Bureaux Italie	2 174	- 42	5,0%
Total Bureaux	6 206	- 23	5,6%
Murs d'exploitation	860	12	5,9%
Logistique et Locaux d'activité	929	- 28	6,0%
TOTAL	7 995	- 39	5,6%

Réconciliation avec les Éléments financiers du rapport de gestion

	31/12/2012
Total Valeur du patrimoine en PdG (Valeur de Marché)	7 995
Juste valeur des immeubles en exploitation	- 57
DS Campus – MEE	- 166
Immeubles en stocks	- 5
Immobilisations incorporelles	90
Immobilisations Parkings	16
ACTIFS DE PLACEMENT (ÉLÉMENTS FINANCIERS § 1.7.1.4.3)	7 873*

* Immobilisations + actifs destinés à la vente.

	31/12/2012
Total Variation de juste valeur de l'exercice	- 39
Autres	0
RÉSULTAT DES AJUSTEMENTS DE JUSTE VALEUR (ÉLÉMENTS FINANCIERS § 1.7.1.3)	- 39

4. ACTIFS EN DÉVELOPPEMENT

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 en développement dès lors que les critères de fiabilité de la juste valeur sont remplis :

- critères administratifs : permis de construire purgé
- critères techniques : 50% des marchés de travaux signés
- critères commerciaux : bonne visibilité locative.

La liste des principaux immeubles répondant à ces critères :

(En millions d'euros)	Forme de détention	% de détention en part du groupe	Juste valeur 31/12/2012	Charges financières capitalisées sur l'exercice	Coût total prévisionnel hors foncier	% avancement	Date d'achèvement prévisionnel	Superficie à louer (en m ²) à 100%	Pré-location (en %)	Taux de rentabilité attendu à l'achèvement
Le Patio, Villeurbanne	IG	100%	29	0,7	19	90%	T1-2013	12 755	100%	> 7%
Eiffage Clichy	IG	100%	19	0,7	23	80%	T2-2013	4 600	100%	> 7%
New Vélizy (en 100%)	IG		49	0,9	142	14%	2 014	45 000	100%	> 7%
Montpellier B&B	IG	100%	1	0,0	5	3%	T1-2014	2 133	100%	> 7%
Montpellier Egis	IG	100%	2	0,0	14	3%	T1-2014	6 101	100%	> 7%
Total Bureaux France		-	99	2,3	203	-	-	70 589	-	
Milan, Complesso Garibaldi (Bât. C)	IG	50,88%	18	2,5	14	75%	2 013	6 390	100%	7%
Milan, San Nicolao	IG	50,88%	44	2,4	6	17%	2 014	9 426	0%	7%
Total Bureaux Italie		-	62	4,8	20	-	-	15 816	-	
B&B Porte des Lilas	IG	28%	4	0,0	6	47%	2 014	5 562	100%	> 7%
Total Murs d'exploitation		-	4	0,0	6	-	-	5 562	-	
Garonor N03	IG	100%	25	0	32	0%	2013-2014	51 010	100%	> 7%
Total Logistique		-	25	0	32	-	-	51 010	-	
TOTAL	0		189	7,2	399			142 977		> 7%

Les projets portés par les sociétés mises en équivalence et les deux projets maîtrisés et non engagés en Italie (Ripamonti et Schievano, soit 61 M€ en PdG au 31 décembre 2012) ne sont pas repris dans le tableau ci-dessus.

	31/12/2012
Total juste valeur des actifs en développement (projets engagés)	189
Actifs en rénovation	0
Projets non engagés	61
Autres Ajustements	1
ACTIFS DE PLACEMENT (ÉLÉMENTS FINANCIERS § 1.7.1.4.3)	251

5. INFORMATIONS SUR LES BAUX

(En millions d'euros)	Durée des baux jusqu'à la prochaine révision échéance	Durée moyenne des baux jusqu'à expiration	Loyers annualisés	Échéances des baux par date de 1 ^{re} option de sortie Loyers annualisés des baux expirant en				Total %	Total (en millions d'euros)	Paragraphe
				N + 1	N + 2	N + 3 à 5	Au-delà			
Bureaux France	< 1 an	5,3	100%	9%	14%	21%	56%	100%	272	1.6.1.5.1
Bureaux Italie	< 1 an	7,1	100%	5%	6%	18%	72%	100%	120	1.6.2.5.1
Total Bureaux	< 1 an	5,8	100%						392	
Murs d'exploitation	< 1 an	7,3	100%	0%	0%	24%	76%	100%	54	1.6.3.4
Logistique et locaux d'activités	< 1 an	2,4	100%	25%	23%	44%	8%	100%	68	1.6.4.5.1
TOTAL	< 1 AN	5,5	100%	9%	12%	24%	55%	100%	514	1.5.2.1

6. TAUX DE RENDEMENT EPRA « TOPPED-UP »

Les données ci-dessous présentent le détail des taux de rendement du groupe et le passage du taux de rendement EPRA « Topped-up » au taux de rendement de Foncière des Régions.

Chiffres PdG	Bureaux France	Bureaux Italie	Murs d'exploitation	Logistique	Total
Immeubles de placement, cessibles et d'exploitation	4 032	2 174	860	929	7 995
Retraitement des actifs en développement et terrains	- 99	- 122	- 4	- 26	- 251
Droits	192	82	49	53	376
Valeur droits inclus du patrimoine	4 125	2 134	906	956	8 120
Revenus locatifs bruts annualisés	251	120	54	63	488
Charges immobilières non récupérables	- 9	- 14	0	- 6	- 30
Revenus locatifs nets annualisés	242	106	54	57	459
Loyer à l'expiration des périodes de gratuité ou autre réduction de loyer	20	3	0	5	28
Revenus locatifs nets annualisés « Topped-up »	263	109	54	62	487
EPRA Net Initial Yield ⁽¹⁾	5,9%	5,0%	5,9%	6,0%	5,6%
EPRA « Topped-up » Net Initial Yield ⁽²⁾	6,4%	5,1%	5,9%	6,5%	6,0%
Passage EPRA « Topped-up » NIY et rendements Foncière des Régions					
Effet des ajustements de loyers EPRA (charges non récupérables)	0,2%	0,7%	0,0%	0,7%	0,4%
Effet des retraitements des droits	0,3%	0,2%	0,3%	0,4%	0,3%
TAUX DE RENDEMENT FONCIÈRE DES RÉGIONS	6,9%	6,0%	6,3%	7,5%	6,7%

⁽¹⁾ Revenus locatifs nets annualisés divisés par valeur droit inclus du patrimoine.

⁽²⁾ Revenus locatifs nets annualisés « Topped-up » divisés par valeur droit inclus du patrimoine.

- Le taux de rendement EPRA « Topped-up » Net Initial Yield correspond au rapport :

$$\frac{\text{Loyers encaissés annualisés après l'expiration des avantages accordés aux locataires (franchises, palier) (-) charges non récupérées}}{\text{Patrimoine en exploitation droits inclus}}$$
- Le taux de rendement EPRA « Net Initial Yield » correspond au rapport :

$$\frac{\text{Loyers encaissés annualisés après déduction des avantages en cours accordés aux locataires (franchises, palier) (-) charges non récupérées de l'exercice}}{\text{Patrimoine en exploitation droits inclus}}$$

7. TABLE DE CORRESPONDANCE DES INDICATEURS EPRA

Information EPRA	Paragraphe	Montant (en %)	Montant (en millions d'euros)	Montant (en €/action)
Indicateurs EPRA des principales filiales	1.10.3			
Résultat EPRA (EPRA <i>Earnings</i>)	1.7.1.3.11		- 26,5	- 0,46
Actif net réévalué (EPRA NAV)	1.8		4 518	78,8
Actif net réévalué triple net (EPRA NNNNAV)	1.8		3 833	66,9
Reconciliation EPRA NAV/NAV IFRS	1.8			
EPRA <i>Recurring Net Income</i>	1.7.1.3.11		291,9	5,19
<i>Sustainability Performance Measures</i>	2			
Taux de rendement EPRA <i>net initial Initial Yield</i>	Reporting EPRA	5,6%		
Taux de rendement EPRA « topped-up » <i>Net Initial Yield</i>	Reporting EPRA	6,0%		
Taux de vacance EPRA fin de période	Reporting EPRA	4,6%		
Surface des 10 principaux actifs	1.5.8			
Information sur la stratégie	1.2			
Information sur le marché	1.9.2			

DÉFINITIONS, ACRONYMES ET ABRÉVIATIONS UTILISÉS

Actif Net Réévalué par action (ANR/action) et ANR Triple net par action

Le calcul de l'ANR par action (ANR Triple net par action) est effectué en application des recommandations de l'EPRA, sur la base des actions existantes au 30 juin 2012 (hors actions propres).

Actifs en exploitation

Actifs loués ou actifs disponibles à la location et faisant l'objet d'une démarche de commercialisation active.

Coût de revient des projets de développement

Cet indicateur est calculé hors portage financier. Il comprend les coûts du foncier (à la valeur d'expertise avant travaux) et les coûts des travaux.

Définition des acronymes et abréviations utilisés

- **MR** : Métropoles Régionales, soit Bordeaux, Grenoble, Lille, Lyon, Metz, Aix-Marseille, Montpellier, Nantes, Nice, Rennes, Strasbourg, Toulouse
- **HD** : Hors droits
- **DI** : Droits inclus
- **IDF** : Île-de-France
- **ILAT** : Indice des loyers des activités tertiaires
- **ICC** : Indice du coût de la construction
- **IPC** : Indice des prix à la consommation
- **IRL** : Indice de référence des loyers
- **PACA** : Provence-Alpes-Côte d'Azur
- **PC** : Périmètre constant
- **PdG** : Part du groupe

- **QCA** : Quartier Central des Affaires
- **Rdt** : Rendement
- **Var.** : Variation
- **VLM** : Valeur Locative de Marché.

Impayés (%)

$$\frac{\text{Impayé} + \text{Contentieux} + \text{Procédures collectives}}{\text{Loyers annualisés bruts (hors charges)}}$$

LTV (Loan To Value)

Le calcul de la LTV est détaillé en partie 7 « Ressources financières ».

Loyers

- **Les loyers comptabilisés** correspondent au montant brut des loyers comptables sur la période prenant en compte, conformément aux normes IFRS, l'étalement des éventuelles franchises accordées aux locataires.
- **Les loyers comptabilisés à périmètre constant** permettent de comparer les loyers comptabilisés d'un exercice sur l'autre avant prise en compte des évolutions de patrimoine (acquisitions, cessions, travaux, livraison de développements...).
- **Les loyers annualisés** correspondent au montant des loyers bruts en place en année pleine sur la base des actifs existants en fin de période non impactés des franchises.

Patrimoine

Le patrimoine présenté inclut, à leur juste valeur, les immeubles de placement, les immeubles en développement, ainsi que les immeubles d'exploitation et les immeubles en stock pour chacune des entités.

Rendements

- **Les rendements du patrimoine** sont calculés selon la formule suivante :

$$\frac{\text{Loyers annualisés bruts (non corrigés de la vacance)}}{\text{Valeur HD sur le périmètre concerné}}$$

(exploitation ou développement)

- **Les rendements des actifs cédés ou acquis** sont calculés selon la formule suivante :

$$\frac{\text{Loyers annualisés bruts (non corrigés de la vacance)}}{\text{Valeur d'acquisition ou de cessions HD}}$$

Résultat Net Récurrent EPRA par action (RNR/action)

Le calcul du RNR par action est effectué, en application des recommandations EPRA, sur la base du nombre d'actions moyen (hors actions propres) sur la période considérée (S1 2012), et corrigé de l'impact de la dilution.

Surface

- **SHON** : surface hors œuvre net
- **SUB** : surface utile brut

Taux de la dette

- **Taux moyen** :

$$\frac{\text{Charges Financières de la Dette Bancaire de la période} + \text{Charges Financières de la Couverture de la période}}{\text{Encours Moyen de la Dette Bancaire de la période}}$$

- **Taux spot** : définition comparable au taux moyen sur une durée réduite au dernier jour de la période.

Vacance

Les vacances indiquées correspondent à des vacances financières spot fin de période concernant les actifs en exploitation retraités des actifs libres sous promesse et se calculent selon la formule suivante :

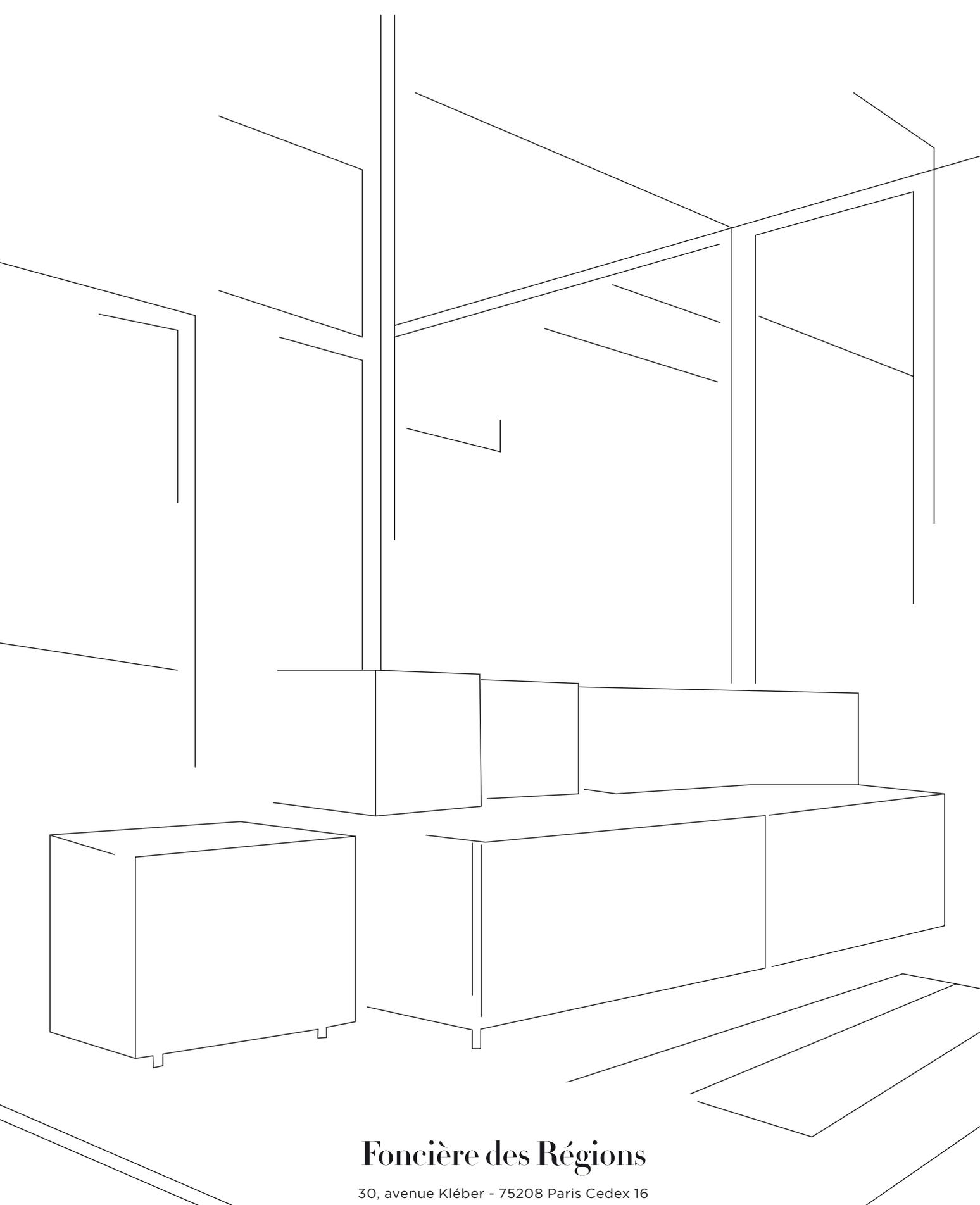
$$\frac{\text{Surface totale vacante} \times \text{VLM}}{\text{Loyers annualisés bruts} + \text{Surface totale vacante} \times \text{VLM}}$$

Vacance EPRA

$$\frac{\text{Surface totale vacante} \times \text{VLM}}{(\text{Surface totale occupée} \times \text{surface totale vacante}) \times \text{VLM}}$$

Variation des valeurs à périmètre constant

Cet indicateur est calculé sur la base du patrimoine en exploitation en fin de période, retraité des acquisitions, cessions, travaux, livraison de développements...



Foncière des Régions

30, avenue Kléber - 75208 Paris Cedex 16
Tél.: + 33 (0)1 58 97 50 00
Fax: + 33 (0)8 21 20 23 75

18, Avenue François Mitterrand - 57000 Metz France
Tél. : + 33 (0)3 87 39 55 00
Fax : + 33 (0)8 21 20 01 57
www.foncieredesregions.fr