



# RAPPORT D'ACTIVITÉ 2008

FONCIÈRE PARTENAIRE

# SOMMAIRE

■ <b>PÉRENNE</b> UNE STRATÉGIE QUI S'APPUIE SUR DES FONDAMENTAUX SOLIDES Message de Charles Ruggieri, Président du Conseil de Surveillance Questions à Christophe Kullmann, Président du Directoire Chiffres clés & faits marquants 2008	02_09  04_05 06_07 08_09
■ <b>PARTENAIRE</b> DES PARTENARIATS IMMOBILIERS LONG TERME AVEC DES ENTREPRISES DE RÉFÉRENCE Accompagner la stratégie immobilière des grandes entreprises Développer des solutions innovantes au service des partenaires Concevoir aujourd'hui l'immobilier de demain	10_17  12_13 14_15 16_17
■ <b>COMPLÉMENTAIRE</b> UNE OFFRE IMMOBILIÈRE DIVERSIFIÉE Une stratégie européenne ciblée Foncière des Murs : leader sur le marché des murs d'exploitation Foncière Europe Logistique : un acteur de premier plan de l'immobilier logistique Foncière Développement Logements : foncière résidentielle européenne Parcs GFR et Urbis Park : challengers dynamiques	18_25  20_21 22 23 24 25
■ <b>RESPONSABLE</b> UNE DYNAMIQUE DE PROGRÈS ET DE PÉRENNITÉ Ressources humaines : valoriser le capital humain Performance environnementale : évaluation et amélioration constantes Mécénat : participer à la vie de la cité	26_31  29 30 31
■ <b>INFORMATIONS JURIDIQUES ET FINANCIÈRES</b> Gouvernance Carnet de l'actionnaire Résultats financiers	32_39  34_35 36_37 38_39

# PROFIL

## Partenaire immobilier

### ■ Foncière à dominante bureaux

Foncière des Régions est une société de référence du secteur de l'immobilier de bureaux qui a pour clients locataires de grandes entreprises : France Télécom, EDF, Accor, Suez Environnement, Dassault Systèmes, Thales, Telecom Italia, IBM...

### ■ Foncière européenne

Foncière des Régions est un acteur immobilier à dimension européenne. Présente en France et en Italie, Foncière des Régions déploie également ses activités en Allemagne et en Belgique.

### ■ Foncière diversifiée

Foncière des Régions détient également des participations dans des secteurs immobiliers spécialisés : logistique, murs d'exploitation, résidentiel et parkings.

### ■ Foncière experte

Le développement de Foncière des Régions repose sur des valeurs qui font sa force et sa réputation : investissements diversifiés, savoir-faire de ses équipes, partenariats locatifs et financiers long terme, valorisation de patrimoine, conseil et accompagnement des locataires.

### ■ Foncière indépendante

Cotée en Bourse, Foncière des Régions fait partie des références immobilières à l'échelle européenne. Elle dispose d'un actionnariat solide et structuré autour de Batipart, Delfin et d'actionnaires institutionnels.

Foncière des Régions est cotée sur Euronext Paris compartiment A d'Euronext et admise au SRD.

Le titre Foncière des Régions entre dans la composition des indices SBF 120, Euronext IEIF SIIC France, Mid 100 de l'Eurolist d'Euronext ainsi que dans l'indice EPRA.

# PÉRENNE

UNE STRATÉGIE QUI S'APPUIE SUR DES FONDAMENTAUX SOLIDES

Culture des partenariats – locatifs et financiers –, actionnariat solide, savoir-faire des équipes et valorisation du patrimoine. Les valeurs et les fondamentaux sur lesquels Foncière des Régions a construit son développement lui garantissent visibilité et pérennité.



IMMEUBLE DE BUREAUX LES ACURIALES \_LILLE (59). Foncière à dominante bureaux, Foncière des Régions a pour clients locataires les plus grandes entreprises françaises et internationales. Son patrimoine est composé d'immeubles dont l'emplacement et la qualité en font des biens locatifs de valeur.

# MESSAGE DE CHARLES RUGGIERI PRÉSIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE



**Charles Ruggieri,**  
Président du Conseil de Surveillance de Foncière des Régions

La crise financière a engendré une crise économique de grande ampleur dont les effets vont marquer les prochaines années.

La faillite de Lehman Brothers a été un élément majeur de l'évolution de la crise du crédit. Elle a provoqué à la fois une perte de confiance des acteurs du marché et un mouvement généralisé de plans de relance au niveau mondial, dont les effets positifs devraient être pleinement ressentis sur l'économie réelle au cours des deux à trois ans qui viennent.

Les marchés boursiers y ont répondu par une rechute des cours qui n'a pas épargné le secteur de l'immobilier coté. La baisse a été quasi indifférenciée, quelles que soient les valeurs, et a été fortement corrélée avec les évolutions du secteur financier. C'est le signe d'un excès de marché et d'une perte de repères.

Des discours alarmistes ont mis en avant les risques auxquels pourraient être confrontées les foncières: hausse des taux de vacance et d'impayés, difficultés à garder des locataires, dépassement des covenants bancaires, incapacité de refinancer des opérations ou de lever de la dette, baisse à venir des valeurs. Ces risques doivent être mis en perspective avec la nature même de foncière et avec notre société en particulier.

Ils ne sont apparus ni en août 2007 ni en septembre 2008. Ils font partie de la vie normale des investissements immobiliers et sont régis par des cycles. La politique immobilière déployée par les foncières a justement pour objet de les gérer par la diversification, la rotation des actifs, la sécurisation des flux et l'adaptation du rythme des politiques de développement.

Dans l'environnement actuel, il convient bien sûr d'adapter le rythme de croissance, mais aussi de garder le cap puisque les activités de Foncière des Régions produisent de bons résultats qui attestent de la résistance de son modèle.

L'immobilier est une industrie de cycle long, fortement capitalistique, et qui présente

notamment en France ou en Italie une forte inertie du fait des systèmes de baux existants. Quand je regarde les fondamentaux de l'exploitation de Foncière des Régions, je constate qu'ils sont très bons, et que les cash-flows attendus présentent une grande sécurité. Foncière des Régions a, en effet, fait le choix de privilégier les opérations d'externalisation des grands locataires, dont les flux d'exploitation sont eux-mêmes largement sécurisés comme dans la fourniture d'électricité et d'énergie, les télécommunications ou l'hôtellerie de milieu de gamme. Sa politique financière a elle aussi privilégié la sécurité et la visibilité en établissant des liens durables avec des partenaires bancaires de premier plan dans le cadre de financements à moyen terme, largement couverts contre le risque de taux.

Foncière des Régions dispose par ailleurs d'une base actionnariale solide et diversifiée qui partage pleinement la stratégie de création de valeur à long terme de la société.

Autant d'atouts qui devraient permettre à Foncière des Régions de traverser cette crise avec la volonté de jouer son rôle lors de la prochaine phase de marché qui accompagnera la reprise des flux financiers et ensuite de l'économie tout entière.

Foncière des Régions est une foncière de bureaux européenne. Ce positionnement stratégique correspond à un besoin durable de l'économie européenne. Foncière des Régions maintient ce cap stratégique avec vigilance dans l'environnement économique actuel.

“ Foncière des Régions est une foncière de bureaux européenne. Ce positionnement stratégique correspond à un besoin durable de l'économie européenne. Foncière des Régions maintient ce cap stratégique avec vigilance dans l'environnement économique actuel. ”

# QUESTIONS À CHRISTOPHE KULLMANN PRÉSIDENT DU DIRECTOIRE

Augmentation du cash-flow par action, revenus locatifs en hausse, taux d'occupation élevé : Foncière des Régions affiche de bons résultats pour l'année 2008. En 2009, la société renforcera ses partenariats immobiliers avec ses locataires.



**Christophe Kullmann,**  
Président du Directoire de Foncière des Régions

■ 2008 aura été marquée par une crise financière profonde.

*Qu'en est-il de vos résultats ?*

Nos résultats 2008 sont bons et confirment la pérennité et la solidité de notre stratégie. Foncière des Régions enregistre en 2008 une augmentation de 2,3 % du cash-flow récurrent par action, et une hausse de 17 % des revenus locatifs. Ces bons résultats, auxquels s'ajoute le taux d'occupation élevé de nos immeubles, témoignent de la qualité de notre patrimoine et de notre gestion.

■ Comment se sont comportées vos valeurs d'actifs ?

En moyenne, la baisse des valeurs de nos actifs représente moins de 5 % de leur valeur totale. La bonne tenue de ces valeurs d'expertise résulte d'un important travail d'asset management et des caractéristiques intrinsèques de notre patrimoine : baux longs, faible vacance, qualité des signatures locatives, rendements élevés, diversification géographique en région...

■ Quels sont les impacts de la crise pour Foncière des Régions ?

Sur le plan financier, on observe une remontée des taux de rendement et une raréfaction des crédits bancaires. Pour autant, l'opération de refinancement que nous avons obtenue pour la Tour CB 21

est emblématique : cette obtention de crédit démontre que le recours au financement bancaire fonctionne dès lors que les sous-jacents immobiliers sont bons. Enfin, je pense que cette crise aura également des conséquences sur notre secteur, en termes notamment de regroupement de foncières ou de création de nouveaux véhicules d'investissements.

■ **Durant l'année 2008, votre cours de Bourse a connu une forte baisse. Que faut-il en conclure ?**

Au cours de l'année passée, il faut rappeler que le secteur boursier dans son ensemble a connu une forte baisse. L'immobilier a été identifié comme un secteur "à risque" et la défiance des investisseurs a été grande vis-à-vis des valeurs foncières. Le cours Foncières des Régions s'est globalement mieux comporté que l'indice SIIC/IEIF (-52 %) ou que le CAC 40 (-40 %). Si le cours de Bourse est bien sûr un élément très important, il n'intègre que très partiellement la stratégie long terme et sécurisée que nous menons.

■ **Quels ont été les faits marquants de Foncière des Régions en 2008 ?**

D'un point de vue immobilier, je citerai la livraison de l'opération Dassault Systèmes Campus, 60 000 m<sup>2</sup> de bureaux Haute Qualité Environnementale (HQE®). Nous nous sommes en outre portés acquéreurs de deux portefeuilles de bureaux auprès d'Eiffage et d'Etde pour un montant de près de 110 M€. En termes locatifs, un bail de dix ans a été signé début 2009 avec Suez Environnement, portant sur

42 000 m<sup>2</sup> au sein de la Tour CB 21 à La Défense. Quant aux cessions, elles ont été réalisées en moyenne 8 % au-dessus des valeurs d'expertise de fin décembre 2007, pour un total cumulé de 1,3 Md€. Foncière des Régions est sans doute l'une des rares foncières ayant réalisé un plan d'arbitrage aussi ambitieux.

■ **Comment s'est comportée l'activité de Beni Stabili, votre filiale italienne, en 2008 ?**

L'exercice 2008 de Beni Stabili, dont nous détenons 68 % du capital, s'est soldé par un résultat positif marqué notamment par une forte activité locative, un taux d'occupation de 98 %, une politique de rotation des actifs créatrice de valeur et une croissance des loyers à périmètre constant. Ce premier bilan de notre rapprochement avec Beni Stabili est très encourageant et témoigne de la qualité des équipes.

■ **Où en êtes-vous de votre endettement ?**

En matière de financement, nous avons toujours privilégié des partenariats à long

terme avec des établissements financiers qui nous connaissent et nous accompagnent depuis de nombreuses années. Notre dette est sécurisée et longue et nous n'avons pas de remboursement significatif avant 2012. Notre ratio Loan To Value (LTV) est de 58,8 % fin 2008.

■ **Quelle est votre vision du secteur pour 2009 ?**

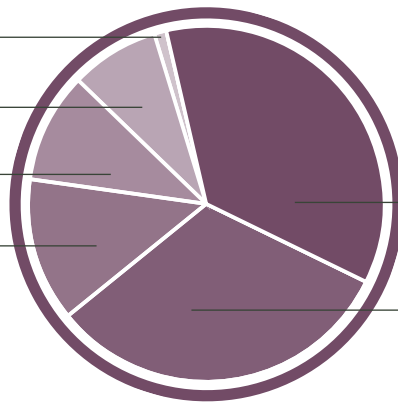
Sur un plan immobilier, les grandes tendances observées en 2008 devraient se poursuivre : baisse des volumes de transactions et, phénomène assez nouveau, montée du risque locatif du fait de la fragilisation des locataires en place et tensions à la baisse sur les loyers. Grâce à notre positionnement de foncière partenaire immobilier des grandes entreprises, et à la qualité de nos locataires avec lesquels nous entretenons un dialogue permanent et constructif, nous bénéficions d'atouts indéniables et d'une grande visibilité.

“ Foncière des Régions est une foncière à dominante bureaux. Notre atout est d'être le partenaire immobilier des grandes entreprises. ”

# CHIFFRES CLÉS 2008

## RÉPARTITION DU PATRIMOINE (PART DU GROUPE)

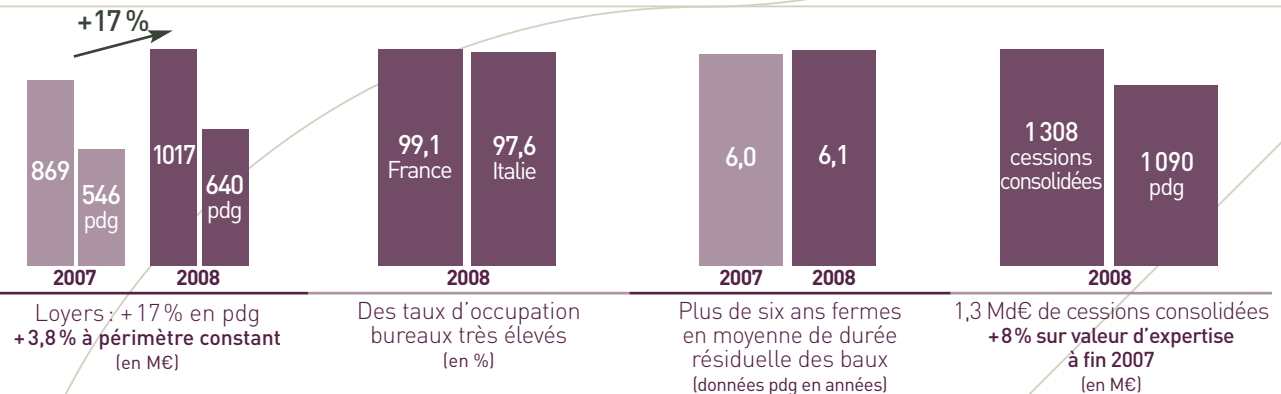
Parkings  
1 %  
Logistique  
8 %  
Murs  
10 %  
Résidentiel  
13 %



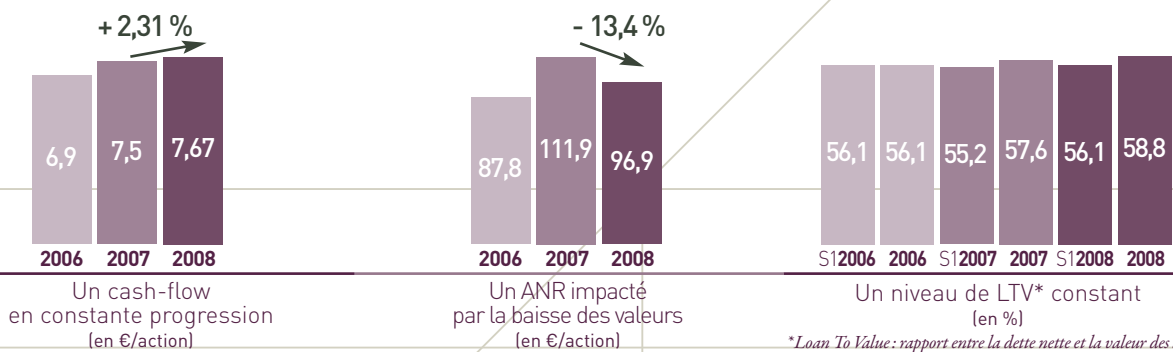
Base\*  
**10,4 Md€**  
part du groupe (pdg)  
**(16,7 Md€ consolidés)**

\* Y compris sociétés mises en équivalence.

## INDICATEURS IMMOBILIERS



## INDICATEURS FINANCIERS



# FAITS MARQUANTS 2008

## ■ Janvier/Foncière des Régions

- **Acquisition auprès d'Eiffage d'un portefeuille de 190 000 m<sup>2</sup> valorisé 102 M€.** Ce portefeuille est composé pour 75 % de sites de bureaux et activités loués à Eiffage au travers de baux fermes de neuf ans.
- **Projet Cœur d'Orly:** Aéroports de Paris choisit le groupement Altarea/Foncière des Régions pour concevoir et réaliser la première tranche du projet Cœur d'Orly qui comprend 160 000 m<sup>2</sup> de bureaux, commerces et hôtel.

## ■ Mars/Foncière des Régions

**Foncière des Régions intègre le SBF 120.** Cette intégration souligne la progression de la liquidité du titre et du montant des capitaux échangés quotidiennement. Le SBF 120 est un indice qui comprend les 120 premières valeurs cotées sur Euronext en termes de liquidité et de capitalisation boursière.

## ■ Mars/Foncière des Murs

**Acquisition, dans le cadre du partenariat avec Korian, d'une résidence pour personnes âgées de 140 lits en Sardaigne pour un montant de 8,9 M€, droits et frais inclus, et d'une clinique psychiatrique de 51 lits près de Dax pour un montant de 4,2 M€.**

## ■ Juin/Foncière des Murs

**Acquisition d'un hôtel exploité par le groupe Metha sous l'enseigne Holiday Inn à Florence.**

## ■ Juillet/Foncière des Régions

Foncière des Régions et Morgan Stanley Real Estate Funds livrent le **DS Campus, siège mondial de Dassault Systèmes, 60 000 m<sup>2</sup> de bureaux HQE<sup>®</sup> à Vélizy.**

## ■ Juillet/Foncière des Murs

**Acquisition d'un nouveau village SunParks** situé en Belgique pour un montant de 41,9 M€, dans le cadre du partenariat avec Pierre & Vacances.

## ■ Septembre/Foncière Développement Logements

**Livraison en VEFA de 63 logements à Villenave-d'Ornon (33).**

## ■ Octobre/Foncière des Régions

Foncière des Régions réalise sa **première opération de cession (95,1 M€) à destination d'un OPCI** et confirme ses objectifs de cessions 2008.

## ■ Octobre/Foncière des Murs

**Acquisition de quatre restaurants Quick** dans le cadre du partenariat engagé en 2007.

## ■ Octobre/Foncière Europe Logistique

**Foncière Europe Logistique loue 44 100 m<sup>2</sup> de surfaces logistiques** sur les sites de Garonor, Chalon-sur-Saône et Saint-Witz.

## ■ Novembre/Foncière des Régions

**Refinancement de 240 M€ au titre du projet CB 21 (ex-tour Gan) à La Défense.**

## ■ Décembre/Foncière Europe Logistique

**Livraison de trois nouvelles plates-formes logistiques :**

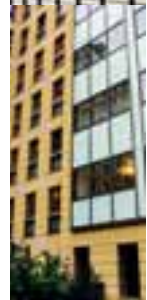
- **Corbas (69):** bâtiment à vocation de messagerie d'une surface de 14 943 m<sup>2</sup> entièrement loué à GEODIS pour une durée de douze ans.
- **Bollène (84):** ZAC multimodale Paneuroparc : plate-forme logistique de 29 910 m<sup>2</sup>.
- **Dunkerque (59):** Les Quais de l'Atlantique, plate-forme multimodale de 23 000 m<sup>2</sup>.

## ■ Décembre

Les opérations DS Campus à Vélizy et Les Quais de l'Atlantique à Dunkerque sont nommées aux **Grands Prix SIMI.**

## ■ Décembre/Foncière des Murs

**Acquisition de trois jardinerias Jardiland** pour un montant de 12 M€, droits inclus.





HÔTEL MERCURE\_PORTE DE SAINT-CLOUD, BOULOGNE-BILLAN COURT (92). Foncière des Régions a développé un partenariat privilégié avec le groupe Accor, portant sur plus de 200 hôtels. Un partenariat long terme exemplaire, reposant sur l'écoute et la concertation entre deux parties prenantes.

# PARTENAIRE

DES PARTENARIATS IMMOBILIERS LONG TERME  
AVEC DES ENTREPRISES DE RÉFÉRENCE

Foncière des Régions est la foncière partenaire des principales entreprises françaises et européennes. Cette spécificité reconnue s'est développée à partir des valeurs humaines et du savoir-faire des professionnels qui fondent son identité et permettent de tisser une relation commerciale unique et durable avec ses grands locataires.

# ACCOMPAGNER LA STRATÉGIE IMMOBILIÈRE DES GRANDES ENTREPRISES

En France, Foncière des Régions est propriétaire d'un portefeuille de bureaux d'une valeur de 3,7 Md€ et d'une surface totale de 2,2 millions de m<sup>2</sup>. Ces actifs se caractérisent par leur diversité, leur complémentarité géographique, leur sécurité locative et leur bon niveau de rentabilité.

De plus en plus d'entreprises optent pour une externalisation de leur patrimoine immobilier. Ce dernier devenant un nouveau levier de création de valeur. Grâce à des mesures fiscales incitatives (régime fiscal des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées, SIIC) et à la prise en compte de nouvelles problématiques de gestion, d'importantes opérations d'externalisation ont eu lieu au cours des dernières années. Foncière des Régions

a été partie prenante de la plupart d'entre elles, suite à des acquisitions réalisées auprès de grands groupes industriels ou de service : Accor, France Télécom, EDF, Eiffage, Quick, Korian, Courtepaille...

L'expertise immobilière développée par Foncière des Régions et la palette de ses savoir-faire se sont révélées être des atouts de choix, compte tenu de la variété et de la typologie des actifs.

## ■ France Télécom : un partenariat immobilier initié en 2002

Avec près de 500 immeubles représentant 1,7 million de m<sup>2</sup>, Foncière des Régions est le premier bailleur de France Télécom.

## ■ EDF : un patrimoine régional de premier plan

La relation partenariale entre Foncière des Régions et EDF a débuté en 2001 via l'acquisition de 55 sièges régionaux. Ce patrimoine est majoritairement composé de sièges régionaux ou de centres techniques implantés en centre-ville ou en périphérie des grandes agglomérations.

## ■ Eiffage : un partenariat locatif de longue durée

Début 2008, Foncière des Régions a acquis, auprès d'Eiffage, un portefeuille de bureaux et de locaux d'activité d'une superficie totale de 190 000 m<sup>2</sup> répartis sur l'ensemble du territoire. Pour ce grand groupe du BTP, l'externalisation immobilière de ses sièges et bâtiments tertiaires répondait à la volonté de s'adosser à un groupe immobilier reconnu.



Olivier Esteve,  
Directeur Général Activité Bureaux  
Foncière des Régions

“Les partenariats longue durée font partie de notre culture d'entreprise.”

Pour Foncière des Régions, les partenariats font partie de notre culture d'entreprise. En appréhendant l'ensemble de la chaîne de valeur grâce aux compétences de ses équipes, Foncière des Régions apporte des solutions clés en main à des entreprises souhaitant externaliser leur patrimoine. Que nos clients locataires s'appellent France Télécom, Accor, IBM, EDF ou Eiffage, nous apparaissions comme l'interlocuteur naturel du fait de notre expérience en matière de reprise en gestion d'actifs. Pour chacun de nos locataires, cet engagement partenarial est vivant, durable et évolutif.



IMMEUBLE EDF\_SAINTE-AVERTIN (37).



IMMEUBLE DE BUREAUX\_ ISSY-LES-MOULINEAUX (92).



IMMEUBLE FRANCE TÉLÉCOM\_PARIS (75).

■ **IBM: un partenariat créateur de valeur**

Depuis 2005, Morgan Stanley Real Estate Funds et Foncière des Régions ont acquis auprès d'IBM France un portefeuille de sept immeubles totalisant 125 000 m<sup>2</sup>. Foncière des Régions assure le property management et l'asset management de ces immeubles occupés par IBM. Fin 2008, et dans le cadre d'un nouveau développement, Foncière des Régions a livré à IBM un bâtiment neuf de 3 000 m<sup>2</sup> à Montpellier, destiné à accueillir un centre informatique de dernière génération.



IMMEUBLE OMEGA\_LEVALLOIS-PERRET (92).

Taux d'occupation  
du patrimoine Bureaux France

99,1 %

273 M€  
de loyers annuels  
Bureaux France

Rendement du patrimoine  
Bureaux France

8,1 %

# DÉVELOPPER DES SOLUTIONS INNOVANTES AU SERVICE DES PARTENAIRES

Forte de ces partenariats réussis et dotée de fondamentaux solides, Foncière des Régions a su développer des solutions immobilières et financières innovantes avec plusieurs autres partenaires experts dans leur domaine d'activité.

## ■ Un business model au service d'une stratégie long terme

Foncière des Régions a diversifié ses implantations et son patrimoine, tout en conservant le même business model qu'elle a su adapter aux différents pays et produits. Grâce à des équipes dédiées et professionnelles localisées au plus près du patrimoine et des locataires, Foncière des Régions,

partenaire tertiaire reconnu, déploie cette même stratégie dans d'autres secteurs d'activité. Un exemple avec Accor, groupe hôtelier leader mondial sur son secteur d'activité.

## ■ Accor : adaptabilité et flexibilité

Dès 2005, Accor a fait le choix d'externaliser une partie de son patrimoine.

Cette stratégie s'inscrit dans le cadre d'une nouvelle politique patrimoniale destinée à céder la propriété des hôtels, tout en conservant leur gestion. Foncière des Régions, via sa filiale Foncière des Murs, a développé un partenariat long terme avec Accor portant sur plus de 200 hôtels sous les enseignes Sofitel, Mercure, Pullman, All Seasons, Novotel, Ibis, Etap Hotel...



Alice Lombard,  
Vice-President Asset Management  
& Real Estate Partnerships Department,  
groupe Accor


“Un partenariat dynamique tourné vers la performance et la création de valeur.”

Dans le cadre de sa politique d'Asset Right, Accor a réalisé des opérations de refinancement en cédant ses murs d'hôtels en contrepartie d'une prise à bail en loyer variable et s'est adossé à des acteurs majeurs du secteur immobilier.

Le premier a été Foncière des Murs, qui détient près de 200 hôtels exploités par Accor. Ensemble, nous avons construit un partenariat dynamique tourné vers la performance et la création de valeur. Sur la base de ce partenariat, fait d'écoute et de concertation, nous avons su établir une relation de confiance, qui nous permet d'affronter sereinement la crise en cours et d'être confiants dans le potentiel des développements futurs.

MERCURE PORTE DE SAINT-CLOUD,  
BOULOGNE-BILLANCOURT (92).





CŒUR D'ORLY\_  
ORLY (94).



CARRÉ SUFFREN\_PARIS (75).

■ **La confiance des partenaires financiers**

En complément de ses partenariats immobiliers, Foncière des Régions développe son modèle de croissance au travers de partenariats financiers aux côtés d'investisseurs qui partagent vision immobilière et ambition de développement. Ainsi cette année, Foncière des Régions a poursuivi aux côtés de Predica, groupe Crédit

Agricole, les opérations Carré Suffren à Paris et Euromed Center à Marseille. En 2008, le DS Campus, nouveau siège de Dassault Systèmes, a été réalisé en partenariat avec Morgan Stanley, FSA Property et Foncière des Régions, qui a également été choisie par Aéroports de Paris en tant que co-investisseur pour l'opération Cœur d'Orly.

202

hôtels, propriétés de Foncière des Murs

Budget de l'opération DS Campus

210 M€

en partenariat avec Morgan Stanley et FSA Property



RÉSIDENCE DE SANTÉ, PROPRIÉTÉ DE FONCIÈRE DES MURS\_MEUDON (92).

# CONCEVOIR AUJOURD'HUI L'IMMOBILIER DE DEMAIN

Foncière des Régions intervient aux côtés d'entreprises et d'acteurs publics dans la conception d'opérations d'aménagement urbain et de restructuration, mixtes ou strictement tertiaires, avec pour objectif de concilier qualités architecturale, environnementale et intégration urbaine.

## ■ Dassault Systèmes Campus : une opération immobilière et partenariale de référence

Dassault Systèmes, leader mondial des progiciels, a choisi Foncière des Régions pour concevoir et réaliser son nouveau siège mondial situé à Vélizy-Villacoublay. Les quatre bâtiments du Campus, 60 000 m<sup>2</sup> de bureaux certifiés HQE® que Dassault Systèmes occupera dans le cadre d'un bail de douze ans, prennent place au cœur d'un parc paysager couvrant les deux tiers du site directement relié à la forêt de Meudon.

## ■ Foncière des Régions et Suez Environnement, acteurs du renouveau de La Défense

En louant 42 000 m<sup>2</sup> de bureaux dans la Tour CB 21 à La Défense, premier quartier d'affaires d'Europe, Suez Environnement devient un nouveau partenaire - locataire de Foncière des Régions. Le projet de complète rénovation conçu par Foncière des Régions pour cet immeuble de 75 000 m<sup>2</sup> de bureaux a su séduire Suez Environnement qui y installera son nouveau siège social à compter de mi-2010.

À terme, 2 000 collaborateurs du groupe Suez Environnement travailleront dans cette tour emblématique du skyline parisien.

## ■ Euromed Center à Marseille : une nouvelle façade maritime

D'ici à 2012, le projet d'aménagement urbain Euroméditerranée permettra à un nouveau quartier de prendre vie grâce à la création de nouveaux espaces de bureaux, commerces, espaces publics et logements. En partenariat avec Predica, Foncière des Régions participe à cette transformation urbaine en prenant part au projet Euromed Center. Cet ensemble, qui a pour architecte principal Massimiliano Fuksas, regroupe sur une surface de 71 500 m<sup>2</sup> de grands équipements structurants – bureaux, commerces, hôtel et cinéma multiplexe – qui feront de Marseille la cité européenne d'interface entre Europe et Méditerranée.

Laurence Dors,  
Directeur Général Adjoint Développement Global,  
Dassault Systèmes

“ Avec Foncière des Régions,  
nous avons conçu un espace  
de travail de nouvelle génération. ”

C'est en étroite relation avec Foncière des Régions que nous avons pensé et conçu notre siège mondial à l'image de la culture Dassault Systèmes, celle de toujours pousser plus loin les frontières de l'innovation. Soucieuse de répondre au mieux à cette exigence, Foncière des Régions nous a accompagnés tout au long du projet dans le cadre d'un partenariat où son écoute, sa capacité d'adaptation et sa réactivité nous ont permis de réaliser un campus sur mesure conformément à nos vœux.

DASSAULT SYSTÈMES CAMPUS\_  
VÉLIZY-VILLACOUBLAY (78).





TOUR CB21\_LA DÉFENSE (92).

# 42 000 M<sup>2</sup>

loués à Suez Environnement  
pour une durée de dix ans  
au sein de la Tour CB21

## ■ Cœur d'Orly : quartier d'affaires, espace de vie

Pour réaliser ce projet d'aménagement et intervenir en tant que co-investisseur, Aéroports de Paris a retenu le groupement composé par Foncière des Régions et Altarea, sur les bases d'un projet conçu par l'architecte Jean-Michel Wilmotte et le paysagiste Philippe Thébaud. Bénéficiant d'un emplacement stratégique et d'un environnement dynamique, la première tranche de Cœur d'Orly développée par Foncière des Régions et Altarea (160 000 m<sup>2</sup>) a été imaginée comme un espace de vie, composé de bureaux intégrés dans un tissu de commerces et de services de proximité. D'autre part, Cœur d'Orly sera un véritable écoquartier d'affaires avec des bâtiments certifiés HQE<sup>®</sup> et un objectif de labellisation BBC pour les immeubles de bureaux.



Pascal Crambes,  
Directeur Général  
de Foncière des Régions  
Développement

“ Nous concevons  
aujourd'hui la ville  
de demain. ”

Constituée d'une quinzaine de professionnels, Foncière des Régions Développement conçoit, pilote et gère les opérations de développement dans lesquelles Foncière des Régions agit en tant qu'investisseur ou co-investisseur. Foncière des Régions Développement participe également à des opérations de rénovation lourdes menées sur le patrimoine du groupe en Île-de-France et en région. Construire la ville de demain, c'est travailler en lien étroit avec les collectivités publiques, les investisseurs, les architectes et l'ensemble des intervenants techniques, et Foncière des Régions Développement possède tous les savoir-faire pour relever ces défis immobiliers.

CŒUR D'ORLY\_ORLY (94).





IMMEUBLE DE BUREAUX\_MILAN, ITALIE. Foncière des Régions est l'actionnaire de référence de Beni Stabili, première foncière italienne qui détient un patrimoine Bureaux dans les principales agglomérations de la Péninsule.

# COMPLÉMENTAIRE

## UNE OFFRE IMMOBILIÈRE DIVERSIFIÉE

Diversification européenne réussie en Italie et en Allemagne, acteur de premier plan dans le secteur des murs d'exploitation et du résidentiel en France et en Allemagne, foncière de référence dans la logistique, développement de l'activité Parkings : Foncière des Régions et ses filiales démontrent la pertinence de leur stratégie immobilière, à la fois diversifiée et spécialisée.

# UNE STRATÉGIE EUROPÉENNE CIBLÉE

Avec la moitié de ses actifs immobiliers situés hors de France, Foncière des Régions est un acteur immobilier européen de premier plan, offrant une diversification par produits et par pays. Son patrimoine s'élève à 10,4 Md€ (part du groupe) et est géré par des équipes de professionnels basées dans chaque pays, représentant plus de 800 collaborateurs.

Fidèle à sa stratégie de diversification géographique, Foncière des Régions a entamé, dès 2006, un développement européen ciblé. D'abord en Allemagne, dans le secteur résidentiel puis, en 2007, en Italie avec Beni Stabili, première foncière Bureaux.

## EN ITALIE

Foncière des Régions est actionnaire de référence de Beni Stabili à hauteur de 68 %. Cotée à la Bourse de Milan, Beni Stabili est la première foncière Bureaux italienne propriétaire d'un patrimoine valorisé 4,4 Md€ situé dans les principales agglomérations italiennes : Rome, Milan, Turin...

### ■ Une foncière de référence

Beni Stabili dispose de sa propre plateforme de gestion immobilière dédiée à l'asset et au property management, au développement de grands projets et à la gestion de fonds. À l'instar de Foncière des Régions, cette société a bâti son développement sur la base d'opérations d'externalisation de portefeuilles de bureaux de grandes entreprises industrielles et de service, telles que Telecom Italia, Fiat, Prada, Banca Intesa Sanpaolo ou encore

Ferrovie dello Stato, la société nationale des chemins de fer italiens.

### ■ Segmentation du portefeuille immobilier

En 2008, Beni Stabili a mis en œuvre une nouvelle politique d'asset management, qui repose sur une segmentation de son portefeuille immobilier en trois catégories :

- portefeuille Long Terme, qui inclut les actifs loués à des locataires de référence, pour l'essentiel Telecom Italia ;
- portefeuille Dynamique, regroupant les actifs à maturité destinés à être cédés ;
- portefeuille Développement, relatif à la gestion des projets de construction neuve ou de rénovation urbaine.



IMMEUBLE DE BUREAUX\_ MILAN, ITALIE.



IMMEUBLE TELECOM ITALIA\_VICENZA, ITALIE.

## ITALIE

Valeur du patrimoine Bureaux

4,4 Md€

218 M€

de loyers annuels Bureaux

Taux d'occupation  
du patrimoine Bureaux

97,6 %



PROJET DE LA ZONE RIPAMONTI\_  
MILAN, ITALIE.



IMMEUBLE DE LOGEMENTS  
HÖLDERLINSTRASSE\_DUISBURG, ALLEMAGNE.

#### ■ De bons indicateurs de gestion

Les indicateurs locatifs de Beni Stabili sont très bien orientés : un taux d'occupation moyen de 97,6 % pour un montant total de loyers de 218 M€ (en progression de 3 % à périmètre constant), des baux long terme et des immeubles loués à de grandes signatures générant des cash-flows sécurisés. En 2008, les nouveaux baux signés sur l'ensemble de l'exercice ont représenté 44 200 m<sup>2</sup>, générant plus de 7 M€ de loyers annualisés.

#### EN ALLEMAGNE

Foncière des Régions, via ses filiales Foncière Développement Logements et Foncière Europe Logistique, est présente en Allemagne. Dans la région de Düsseldorf, Immeo Wohnen est responsable du property et de l'asset management des 45 249 logements en propriété. Cette plate-forme de gestion, forte de 390 collaborateurs, gère également les actifs logistiques détenus par Foncière Europe Logistique.

## ALLEMAGNE

Valeur du patrimoine  
résidentiel

2,4 Md€

165 M€

de loyers annuels  
résidentiels

45 249

logements

# FONCIÈRE DES MURS: LEADER SUR LE MARCHÉ DES MURS D'EXPLOITATION

En développant des partenariats ciblés avec des locataires leaders sur leur secteur, Foncière des Murs confirme la pertinence de son modèle économique. Elle est aujourd'hui une société majeure, reconnue pour son expertise.

Spécialisée dans la détention de murs d'exploitation dans les secteurs de l'hôtellerie, de la restauration, de la santé et des loisirs, Foncière des Murs possède un patrimoine valorisé 3,2 Md€ en 2008, avec des immeubles situés en France et en Europe.

La composition du patrimoine fin 2008 est la suivante: patrimoine hôtelier (59%), loisirs (15%), restauration (13%), santé et résidences médicalisées (13%).

## ■ Partenaires d'entreprises leaders sur leur secteur

La stratégie de Foncière des Murs privilégie les partenariats long terme avec des locataires leaders sur leur secteur d'activité: Accor au titre de l'hôtellerie, Quick et Courtepaille dans la restauration, Korian et Générale de Santé pour la santé, Pierre & Vacances, Club Méditerranée et Jardiland en matière de loisirs.

En 2008, Foncière des Murs a poursuivi son développement immobilier avec plus de 86 M€ investis en France, en Belgique et au Portugal.

## ■ Poursuite des acquisitions en 2008

Dans le cadre de son développement, Foncière des Murs a acquis en 2008:

- deux établissements exploités par Korian;
- trois jardineries sous l'enseigne Jardiland;

- une résidence pour personnes âgées de 140 lits dont dispose Segesta (filiale italienne de Korian);
- un hôtel en cours de rénovation qui sera exploité par le groupe Metha sous l'enseigne Holiday Inn à Florence (Italie);
- un village de vacances SunParks en Belgique, dans le cadre de l'accord signé en 2007 avec Pierre & Vacances.

Au titre du partenariat avec Accor, Foncière des Murs a réalisé 89 % du programme de travaux de la période 2005-2009 (soit 117 M€). Ces travaux s'inscrivent dans le projet de rénovation des marques hôtelières d'Accor.

VILLAGE SUNPARKS\_KEMPENSE MEREN, BELGIQUE.



COURTEPAILLE\_ROSNY-SOUS-BOIS (93).

Valeur du patrimoine

3,2 Md€

200 M€

de loyers annuels

Taux d'occupation du patrimoine

100%

Part de Foncière des Régions dans le capital

29%

# FONCIÈRE EUROPE LOGISTIQUE : UN ACTEUR DE PREMIER PLAN DE L'IMMOBILIER LOGISTIQUE

Foncière Europe Logistique est propriétaire et gestionnaire d'un patrimoine logistique de premier plan situé en France et en Allemagne. Avec plus d'1 Md€ de patrimoine, Foncière Europe Logistique confirme sa position d'acteur de référence dans son secteur.

## ■ Logistique France : un acteur de référence

Foncière Europe Logistique est aujourd'hui le deuxième investisseur en immobilier logistique en France et le premier propriétaire de locaux d'activité à Paris et en région parisienne. La société a fait le choix d'intervenir à la fois sur les marchés de la logistique, de la messagerie et des locaux d'activité et d'investir sur l'ensemble de la chaîne logistique pour jouer un rôle de consolidateur dans ces secteurs.

En France, le patrimoine de Foncière Europe Logistique comptait, au 31 décembre 2008, 41 sites logistiques d'une superficie totale de 1,7 million de m<sup>2</sup>, pour une valeur d'expertise de 1,3 Md€. Il génère un loyer annualisé de 97,6 M€. Le patrimoine de Foncière Europe Logistique, dont 90 % de « Classe A », couvre une dorsale nord-sud de l'Hexagone qui s'étend de Dunkerque à Marseille, en passant par l'Île-de-France et la région lyonnaise.

## ■ Locaux d'activité : une position de leader en région parisienne

Foncière Europe Logistique se positionne comme le plus grand propriétaire de locaux d'activité à Paris et dans sa proche périphérie. Au 31 décembre 2008, la société détenait quatre sites (CAP 18, CAP 19, Le Dorian, Pantin) représentant 245 000 m<sup>2</sup>, pour une valeur d'expertise de 229 M€. Ce patrimoine présente un taux d'occupation de 97 %.

## ■ Une année 2008 dynamique

Cette année, Foncière Europe Logistique a procédé à la signature de nouveaux baux pour près de 156 000 m<sup>2</sup>. En complément, 137 000 m<sup>2</sup> de renouvellements ont été signés. Sur les sites de Dunkerque, Bollène et Corbas, trois opérations en développement ont été livrées pour près de 79 000 m<sup>2</sup>. Enfin, l'actif Metz-Trémery (23 240 m<sup>2</sup>) a fait l'objet d'une cession.

## ■ Des partenariats locatifs européens

La politique d'investissement de la société privilégie la recherche de partenariats avec ses clients utilisateurs, investisseurs institutionnels et promoteurs. La société dispose de solides atouts pour accompagner efficacement la dynamique de croissance de ses clients en France et dans d'autres pays européens.

## ■ Logistique Allemagne : des bâtiments logistiques dans les grandes métropoles du pays

En valeur, 14 % du patrimoine Foncière Europe Logistique se situent en Allemagne. Avec un taux d'occupation de 99 %, ces bâtiments sont localisés dans les principaux pôles logistiques, à proximité de grandes métropoles du pays : Stuttgart, Düsseldorf, Hambourg... La valeur de ces plateformes avoisine 121 M€.

Valeur du patrimoine

1,3 Md€

97,6 M€

de loyers annuels

90%

de sites de « Classe A »

Part de Foncière des Régions  
dans le capital

60%

SITE DE CORBAS\_(69).



SITE DE SALON-DE-PROVENCE\_(13).



# FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENTS : FONCIÈRE RÉSIDENTIELLE EUROPÉENNE

Présente en Allemagne et en France, Foncière Développement Logements est un acteur de référence dans le secteur de l'immobilier résidentiel. Avec 45 249 logements en Allemagne et 3 915 en France, la société est propriétaire d'un patrimoine diversifié tant en natures qu'en implantations géographiques. Ses bons résultats en 2008 témoignent de sa capacité d'adaptation.

Foncière Développement Logements valorise et gère en direct 49 164 logements répartis entre la France et l'Allemagne.

Le property management est réalisé par deux plates-formes internes : GFR Property en France et Immeo Wohnen en Allemagne, permettant ainsi de bénéficier d'un grand savoir-faire immobilier. Sur l'ensemble de l'année 2008, Foncière Développement Logements affiche de bons résultats opérationnels : ventes et accords en progression de 42 %, augmentation de 3,4 % en France et de 3 % en Allemagne des loyers à périmètre constant et une diminution de 6 % des charges d'exploitation.

## ■ Performance et rentabilité du patrimoine

### • France

Foncière Développement Logements affiche de bons résultats grâce à une politique d'arbitrages mesurés et à la maîtrise de ses coûts. Au 31 décembre 2008, les 3 915 logements détenus par Foncière Développement Logements en France sont valorisés à 1,02 Md€ (hors droits).

### • Allemagne

Avec 45 249 logements, le patrimoine allemand détenu par Foncière Développement Logements est localisé pour l'essentiel en Rhénanie du Nord-Westphalie, dans la région de Düsseldorf.

Ce patrimoine constitué de petits immeubles et de maisons individuelles est valorisé à 2,43 Md€ (hors droits).

En 2008, Foncière Développement Logements a poursuivi son programme de cessions engagé en 2007 : 70 M€ de cessions ont été réalisés, dégagant des marges brutes de 27 % par rapport aux prix d'acquisition en 2007. Dans le cadre de sa politique de maintenance, Foncière Développement Logements, par l'intermédiaire d'Immeo Wohnen, mène d'importants travaux d'entretien de son parc, intégrant notamment les dimensions développement durable et énergies renouvelables.



IMMEUBLE DE LOGEMENTS\_Paris (75).



IMMEUBLE DE LOGEMENTS\_Le Chesnay (78).

Valeur du patrimoine  
France et Allemagne

3,45 Md€

49 164

logements répartis  
en France et en Allemagne

210,8 M€

de loyers annualisés en 2008  
France et Allemagne

Part de Foncière des Régions  
dans le capital

38,2 %

# PARCS GFR ET URBIS PARK : CHALLENGERS DYNAMIQUES

Urbis Park, enseigne commerciale de Parcs GFR, exploite un patrimoine Parkings constitué de 17 500 places et implanté au cœur de Paris, Lyon, Bordeaux et Metz.

Société engagée aux côtés des acteurs locaux qui veulent concilier mobilité urbaine et dynamisme économique, Urbis Park conçoit des solutions de stationnement en lien avec les différentes formes de mobilité qui concourent au dynamisme de la vie urbaine. Les partenariats avec des opérateurs publics et privés constituent l'engagement voulu par la société pour contribuer à une mobilité durable. À fin 2008, Urbis Park gère 17 500 places et figure au quatrième rang des opérateurs de parking sur le marché français.

## ■ Développer et rénover le patrimoine

En 2008, la société a mis en exploitation les parcs de Lyon-Vaise (857 places), Gare-Amphithéâtre (702 places) à Metz et Saint-Nazaire Ruban Bleu (centre commercial, 564 places). À Bordeaux, où Urbis Park gère la majeure partie des parkings publics, le parc Tourny (990 places) a été entièrement rénové.

## ■ Urbanisme et stationnement

Urbis Park poursuit son développement via divers modes d'intervention : l'acquisition de parkings privés accompagnant des opérations de construction neuve, de réhabilitation ou d'aménagement urbain, l'acquisition de parkings existants ou encore des délégations de service public. Différents projets d'investissement sont en cours ou ont été remportés dans l'année :

- Marseille : parking Euromed Center (870 places) et Terrasses du port (2 800 places) ;
- Bourges : parking Avaricum (850 places) ;
- Versailles : parking de 400 places et la gestion de 2 000 places en voirie.

## ■ Un nouveau partenariat

Parcs GFR et Apsys, opérateur global en immobilier commercial, ont noué un partenariat pour travailler en amont sur l'ensemble des parkings de futurs centres commerciaux développés par Apsys, ces derniers étant exploités sous l'enseigne

Urbis Park. Deux parcs font d'ores et déjà partie de cet accord de développement : Ruban Bleu à Saint-Nazaire et Beaugrenelle à Paris.

## ■ Accueil client et qualité de service

À Metz et à Bordeaux, Urbis Park a ouvert les Maisons Urbis Park. Destinées à présenter l'intégralité de l'offre commerciale proposée – Urbisshop, Urbisshow, Urbisman... –, ces boutiques ouvertes au public permettent aux abonnés et à tous les clients d'effectuer sur place l'ensemble des démarches.

Valeur du patrimoine

253M€

15

parkings gérés,  
soit près de 17 500 places

Part de Foncière des Régions  
dans le capital

59%



PARKING URBIS PARK\_LYON-VAISE (69).



PARKING URBIS PARK\_ BORDEAUX (33).

# RESPONSABLE

## UNE DYNAMIQUE DE PROGRÈS ET DE PÉRENNITÉ

Pour Foncière des Régions, acteur de la cité doté d'une vision immobilière long terme, le développement durable fait partie intégrante de sa stratégie. Que ce soit à travers la gestion dynamique de son patrimoine, la conduite de sa politique de mécénat ou encore la mobilisation interne de ses collaborateurs, Foncière des Régions s'engage.



DASSAULT SYSTÈMES CAMPUS\_VÉLIZY-VILLACOUBLAY (78). Le nouveau siège mondial de Dassault Systèmes a été livré en 2008. Avec 60 000 m<sup>2</sup> de bureaux, il s'agit de l'une des plus importantes réalisations tertiaires privées certifiées HQE®.

Le développement durable représente un atout fédérateur pour les collaborateurs de Foncière des Régions, ses locataires partenaires et l'ensemble des parties prenantes décidés, comme le groupe, à prendre de façon concrète une part plus qualitative dans la construction et la vie de la cité.

À travers ses dimensions économique et immobilière, mais aussi environnementale, sociale et sociétale, le développement durable est porteur d'une réflexion de fond, qui couvre tout autant la gouvernance de l'entreprise, l'exploitation et la conception des immeubles, que la relation avec ses différents interlocuteurs (locataires, fournisseurs, collectivités).

La réduction de l'empreinte environnementale est devenue une priorité pour Foncière des Régions. Elle passe par la diminution des consommations d'énergie et par la maîtrise des risques, pour les utilisateurs comme pour les tiers.

Cette démarche vise à satisfaire les attentes des locataires, mais aussi à prendre en compte le risque d'obsolescence du patrimoine au regard de ces aspects environnementaux et de son éventuel impact sur la valeur des immeubles.

La réussite de cette stratégie, développée au sein de toutes les sociétés du groupe, requiert également la conduite d'une politique de ressources humaines dynamique et fédératrice, basée sur l'ouverture et le partage d'expériences, et la consolidation d'un engagement sociétal axé sur le mécénat architectural et de compétences.



PANNEAUX SOLAIRES,  
DASSAULT SYSTÈMES CAMPUS\_  
VÉLIZY-VILLACOUBLAY (78).



IMMEUBLE EDF\_TALENCE (33).



CONVENTION FONCIÈRE DES RÉGIONS.

# RESSOURCES HUMAINES : VALORISER LE CAPITAL HUMAIN

Avec 892 collaborateurs répartis en France, en Italie et en Allemagne, Foncière des Régions s'appuie sur la compétence et l'implication de ses équipes pour accompagner sa croissance et inscrire sa performance dans la durée.

La politique de ressources humaines occupe une place essentielle dans la réussite de la stratégie de croissance de Foncière des Régions. Elle repose pour cela sur plusieurs fondamentaux : le partage de la performance, la formation, la transmission des valeurs et de l'information au sein du groupe.

■ **Accompagner l'évolution du groupe**  
L'année 2008 a vu le renforcement de l'ensemble des outils et process existants en matière de gestion des ressources humaines. Ce travail s'est notamment traduit par l'application, pour la première année, de l'accord d'intéressement conclu en 2007, l'internationalisation des métiers et la poursuite de l'harmonisation des statuts des collaborateurs du groupe.

■ **Former pour gagner en performance**  
Foncière des Régions puise sa force dans l'évolution de ses collaborateurs, la mixité de ses équipes et le partage continu des expériences. À ce titre, la politique de formation a représenté en 2008 près de 4 % de la masse salariale. Dans cette perspective de formation et de préparation du management de demain, la poursuite des deux programmes de formation, FDR Université et FDR Découverte, destinés aux cadres occupant ou amenés

à occuper des postes à responsabilité, témoigne du dynamisme et de l'ambition de Foncière des Régions en matière de développement des compétences.

■ **Partager l'information et les valeurs du groupe**  
En 2007, les valeurs de Foncière des Régions – ouverture, esprit d'entreprise et professionnalisme – ont été formalisées dans une brochure diffusée à l'ensemble du personnel en Europe. Ce document a pour objectif de rassembler managers et collaborateurs autour de valeurs et de règles de conduite communes. En 2008, cette volonté de partage des valeurs a été marquée par l'organisation d'ateliers réunissant, en France et en Italie, une centaine de collaborateurs, qui ont travaillé sur la mise en œuvre de ces valeurs au sein de chaque unité.

Le partage de l'information constitue également un enjeu de réussite au sein de toute organisation. Outre les traditionnels outils de communication interne (intranet, magazines, newsletters, réunions du personnel...), Foncière des Régions a mis en place en 2008 plusieurs dispositifs destinés à informer les collaborateurs sur différentes thématiques, et notamment les enjeux du développement durable.



Monica Massi,  
Responsable Finance  
& Comptabilité,  
Beni Stabili

“Un programme interactif, original et enrichissant.”

Faire partie du programme FDR Université a été une très grande chance. Outre le fait de découvrir le groupe de l'intérieur via des témoignages et des études de cas, FDR Université, c'est d'abord des rencontres et la constitution d'un réseau interne très soudé entre Français, Italiens et Allemands. La richesse et l'originalité de ce programme reposent sur l'expérience des participants, la forte interactivité pendant nos sessions de travail et la formidable ambiance entre nous tous. Pour résumer, et au terme d'un an et demi de présence, je dirais que FDR Université, c'est une ouverture d'esprit, un nouvel apport professionnel et la découverte de nouveaux collègues et amis.

892  
collaborateurs

41%  
en France  
(362 collaborateurs)

43%  
en Allemagne  
(390 collaborateurs)

16%  
en Italie  
(140 collaborateurs)

# PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE : ÉVALUATION ET AMÉLIORATION CONSTANTES

Foncière des Régions conduit une politique de performance environnementale et de maîtrise des risques centrée sur l'évaluation et l'amélioration constantes de son patrimoine, les économies d'énergie et la prise en compte des énergies nouvelles dans ses opérations de restructuration et de construction neuve.

## ■ Prévenir et sécuriser

Foncière des Régions s'attache à prévenir et à maîtriser les risques pour garantir la sécurité des personnes et de l'environnement. Pour cela, et sous l'autorité de la Direction du Développement Durable et du Service Environnement, un contrôle et une surveillance systématiques des risques identifiés sur le patrimoine (risques naturel, technologique, liés au bâti ou à l'activité) ont été mis en place au niveau du groupe.

## ■ Une gestion durable du patrimoine

Les équipes de Foncière des Régions ont comme principal objectif d'agir sur le patrimoine existant pour lui assurer durabilité et pérennité. Ainsi, en 2008, de nombreuses actions ont été entreprises afin d'améliorer la performance énergétique du parc et de réduire les émissions de CO<sub>2</sub>. La qualité environnementale est également placée au cœur des opérations de dévelop-

pement. En 2008, Foncière des Régions a mené à son terme la construction du nouveau siège mondial de Dassault Systèmes à Vélizy-Villacoublay, soit 60 000 m<sup>2</sup> de bureaux certifiés HQE®. Cette année, s'est aussi poursuivie l'opération Carré Suffren, qui consiste en la restructuration de 25 000 m<sup>2</sup> de bureaux à Paris. Un programme rigoureusement pensé pour garantir au bâtiment pérennité et facilité d'entretien, avec un impact environnemental moindre. D'autres projets ont été précisés ou conçus en 2008, et notamment le programme Cœur d'Orly qui donnera naissance à un véritable écoquartier d'affaires avec des bâtiments certifiés HQE® et un objectif de labellisation BBC pour les bureaux. De même, la Tour CB 21 à La Défense, qui fait actuellement l'objet d'une complète rénovation, affichera un niveau de consommation énergétique de 30 % inférieur au niveau actuel.

DASSAULT SYSTÈMES CAMPUS\_ VÉLIZY-VILLACOUBLAY (78).



Jérôme Le Gall, architecte associé, et Nathalie Leroy, architecte paysagiste associée, Arte Charpentier Architectes

“Dassault Systèmes Campus est le résultat d'une forte ambition environnementale.”

Très tôt, les investisseurs, au premier rang desquels Foncière des Régions, et Dassault Systèmes ont exprimé une forte ambition architecturale et environnementale. Concevoir autrement un lieu de travail favorisant les rencontres et les échanges : tel était le défi à relever. Tous les aspects de Dassault Systèmes Campus ont pris en compte et intégré les critères environnementaux : un parc paysager relié à la forêt de Meudon et couvrant les deux tiers du site, un campus certifié HQE®, un niveau de consommation énergétique de 78 kWh/m<sup>2</sup>, l'installation de panneaux solaires et de 2000 m<sup>2</sup> de toitures végétalisées... Autant d'atouts qui font de Dassault Systèmes Campus une opération de référence.

# MÉCÉNAT : PARTICIPER À LA VIE DE LA CITÉ

Préserver et valoriser le patrimoine architectural d'une part et renforcer les interactions entre l'entreprise et son environnement d'autre part, tel est le double objectif affiché par Foncière des Régions à travers sa politique de mécénat.

## ■ Mécénat architectural : protéger et valoriser le patrimoine

En tant qu'opérateur immobilier et investisseur long terme, l'architecture est au cœur du métier de Foncière des Régions. Pour marquer concrètement son engagement, le groupe a développé, en 2008, deux actions de mécénat culturel :

- l'une tournée vers la Cité de l'architecture et du patrimoine via son soutien à deux expositions : celle du prix Mies van der Rohe, le plus prestigieux prix européen d'architecture contemporaine, présentée d'octobre 2007 à février 2008, et l'exposition des Nouveaux albums des jeunes architectes et paysagistes (NAJAP) qui s'est déroulée d'octobre 2008 à janvier 2009 ;
- l'autre en direction de la restauration du Collège des Bernardins, magnifique exemple d'architecture cistercienne du XIII<sup>e</sup> siècle, situé au cœur de Paris.

La restauration de cet édifice, véritable défi technique auquel a notamment participé l'architecte Jean-Michel Wilmotte, aura duré plus de quatre ans.

## ■ Mécénat de compétences : une démarche sociétale

En 2008, Foncière des Régions a choisi d'intégrer le dispositif « Lycée expérimental » développé par Sciences Po, avec comme ambition de renforcer les interactions entre l'entreprise et son environnement. Pour redonner aux lycéens l'envie et les moyens de réussir, Foncière des Régions a décidé de s'impliquer dans ce dispositif efficace et reconnu en accompagnant deux lycées : un à Bobigny (93) et un à Forbach (57). Aujourd'hui, plus de 30 collaborateurs participent à ce programme, à la fois vecteur de mobilisation et outil de valorisation des compétences en interne.



François de Mazières,  
Président de la Cité  
de l'architecture  
et du patrimoine

“ Soutenir  
la création et  
l'excellence. ”

En 2008, Foncière des Régions a choisi de soutenir deux expositions phares de la programmation de la Cité, qui récompensent des acteurs de la scène architecturale européenne : l'exposition du prix Mies van der Rohe, attribué à un architecte confirmé, et celle des lauréats des Nouveaux albums des jeunes architectes et paysagistes, qui récompense de jeunes talents. Je tiens à remercier vivement Foncière des Régions pour son soutien en faveur de ces deux concours qui, dans un esprit de transmission, voire de filiation, entre des architectes de renom et la jeune génération, priment l'initiative, la création et l'excellence.

CITÉ DE L'ARCHITECTURE,  
EXPOSITION DES NAJAP \_ PARIS (75).

COLLÈGE  
DES BERNARDINS \_ PARIS (75).





# INFORMATIONS

JURIDIQUES ET FINANCIÈRES

# GOUVERNANCE

La gouvernance de Foncière des Régions est organisée autour d'un Conseil de Surveillance, constitué des représentants des principaux actionnaires, et d'un Directoire. Trois Comités spécialisés (Comité d'Investissement, Comité d'Audit, Comité des Rémunérations) viennent compléter ce dispositif de gouvernance de la société.

## CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de Surveillance, composé de 15 membres, est l'instance de décision et de contrôle du groupe. Il a pour mission d'orienter et de contrôler l'action du Directoire. Il est constitué des représentants des principaux actionnaires. Les membres du Conseil de Surveillance, personnes physiques ou morales, sont élus par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires pour une durée de six ans.

### Président :

- Charles Ruggieri

### Vice-Président :

- Leonardo Del Vecchio, représentant la société Delfin

### Membres :

- ACM Vie, représentée par Catherine Allonas
- Banque Populaire de Lorraine-Champagne (BPLC), représentée par Jacques Hausler
- Batipart, représentée par Hans-Joaquim Kay
- Delfin, représentée par Romolo Bardin
- Sergio Erede

- Bertrand de Feydeau
- Generali Vie, représentée par Anne-Marie de Chalembert
- GMF Vie, représentée par Bruno Legros
- Monroe, représentée par Julien Ruggieri
- Olivier Piani
- Predica, représentée par Françoise Debrus
- Pierre Vaquier
- Philippe Vidal

la société ou par l'intermédiaire d'une filiale consolidée par intégration globale, dès lors que le montant des fonds propres investis est supérieur à 10 000 000 €.

### Président :

- Charles Ruggieri

### Membres :

- Romolo Bardin
- Anne-Marie de Chalembert
- Françoise Debrus
- Bruno Legros
- Olivier Piani
- Julien Ruggieri
- Leonardo Del Vecchio
- Philippe Vidal

## COMITÉS SPÉCIALISÉS

Le Conseil de Surveillance a constitué trois Comités spécialisés, dont il a fixé la composition et les attributions, et qui exercent leur activité sous sa responsabilité.

### ■ Comité d'Investissement

Ce Comité est composé de neuf membres. Cette instance est chargée, préalablement à toute décision du Directoire et/ou du Conseil de Surveillance selon le cas, d'examiner et d'émettre un avis sur les opérations suivantes :

- investissement réalisé directement par la société ou par l'intermédiaire d'une filiale consolidée par intégration globale, dès lors que la valeur des actifs concernés est supérieure à 30 000 000 € (part du groupe) ;
- investissement réalisé directement par

### ■ Comité d'Audit

Ce Comité, composé de sept membres, est chargé :

- d'examiner les méthodes comptables et les modalités d'évaluation des actifs du groupe ;
- d'examiner les projets de comptes sociaux et consolidés préparés par le Directoire, avant leur présentation au Conseil ;
- de préparer les décisions du Conseil en matière de suivi de l'audit interne ;
- d'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;
- d'assurer le contrôle de la gestion, la vérification et la clarté des informations qui seront fournies aux actionnaires et au marché.

Le Comité d'Audit rend compte au Conseil de Surveillance de ses travaux, exprime tout avis et toute suggestion qui lui sembleraient opportuns, et porte à sa connaissance les points qui nécessitent une décision du Conseil de Surveillance.

**Président :**

- Bertrand de Feydeau

**Membres :**

- Catherine Allonas
- Louis Blanc
- Sergio Erede
- Jacques Hausler
- Julien Ruggieri
- Leonardo Del Vecchio

■ **Comité des Rémunérations**

Ce Comité, composé de six membres, est chargé :

- de faire des propositions au Conseil de Surveillance sur la rémunération des mandataires sociaux et des membres du Directoire;
- de donner un avis sur le mode de rémunération des membres des Comités exécutifs;
- de donner un avis sur la nomination des membres du Directoire et des mandataires sociaux;
- de faire des propositions au Conseil de Surveillance quant aux programmes de stock-options, d'attribution d'actions gratuites, aux règlements et à l'attribution de celles-ci.

**Président :**

- Charles Ruggieri

**Membres :**

- Sergio Erede
- Olivier Piani
- Hervé Semin
- Pierre Vaquier
- Leonardo Del Vecchio

## GOVERNEMENT D'ENTREPRISE

Le Comité de Direction européen est l'organe de décision et d'implémentation de la stratégie de Foncière des Régions au niveau européen.

■ **Le Directoire**

Au 31 décembre 2008, le Directoire de Foncière des Régions était composé de cinq membres. Il est composé de six membres depuis le 9 mars 2009.

**Président :**

- Christophe Kullmann

**Membres :**

- Olivier Esteve, Directeur Général Activité Bureaux France
- Aldo Mazzocco, Administrateur Délégué de Beni Stabili
- Denis Moscovici, Secrétaire Général
- Yan Perchet, Président Exécutif de Foncière des Murs et chargé des participations dédiées Tertiaire
- Stefano Vittori\*, Directeur Juridique et chargé de la gestion du portefeuille dynamique chez Beni Stabili.

*\* En date du 9 mars 2009, le Conseil de Surveillance a procédé à la nomination de Stefano Vittori comme membre du Directoire, en remplacement de Massimo de Meo.*

# CARNET DE L'ACTIONNAIRE

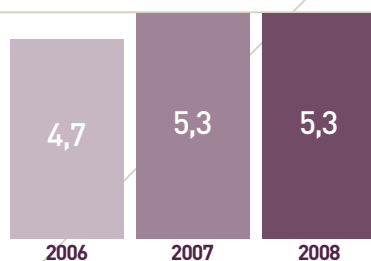
Foncière des Régions mène vis-à-vis de ses actionnaires, des analystes, des investisseurs et de la presse financière, une démarche de communication financière cohérente et proactive.

En 2008, outre les outils classiques de communication que sont la lettre aux actionnaires, le rapport annuel, les roadshows (rencontres investisseurs) ou encore l'assemblée générale, les initiatives de communication financière ont été nombreuses :

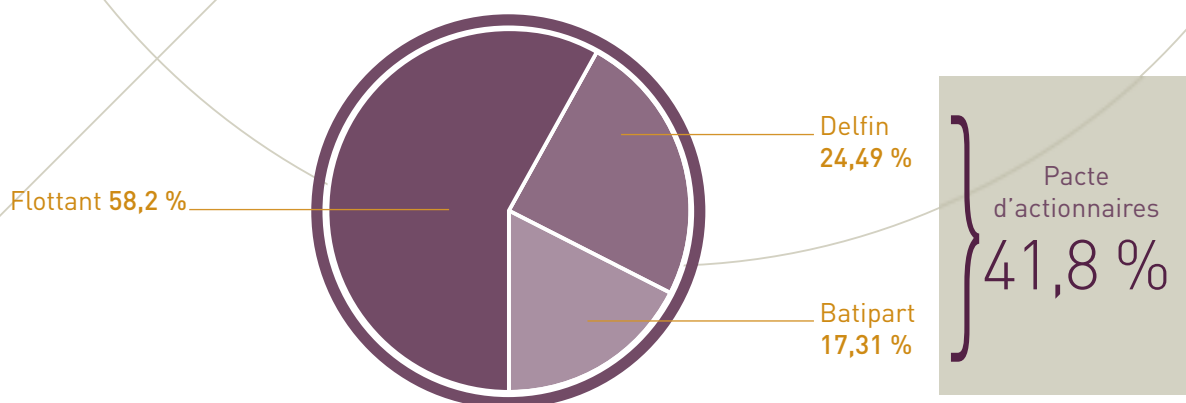
- participation à des conférences internationales d'investisseurs institutionnels ;
- élargissement de la couverture Analystes financiers de la société ;
- visites d'actifs et d'opérations immobilières neuves : Carré Suffren (Paris), Tour CB 21 (La Défense), Dassault Systèmes Campus (Vélizy-Villacoublay)... ;
- amélioration de la page d'accueil Finances du site Internet de Foncière des Régions ;
- publications presse et interviews des principaux dirigeants du groupe.

Toutes ces initiatives n'ont qu'un seul objectif : informer sur la stratégie de l'entreprise pour une proximité et une lisibilité renforcées.

## ÉVOLUTION DU DIVIDENDE (€/ACTION)



## RÉPARTITION DU CAPITAL AU 31 DÉCEMBRE 2008



## ÉVOLUTION DU COURS DE L'ACTION ET DE L'INDICE EPRA EUROPE (BASE 100)



## FICHE SIGNALÉTIQUE DE L'ACTION

Code ISIN : FR0000064578  
Code mnémorique : FDR  
Place de cotation : Euronext Paris  
Marché : Valeurs locales – Compartiment A (Blue Chips) – SRD  
Secteur d'activité :  
Real Estate Investment Trusts  
PEA/SRD : éligible  
Indices : SIIC France, SBF 80, CAC MID100, EPRA Europe, SBF 120

## CONTACTS

### Direction de la Communication financière

Philippe Le Trung  
Tél. : 00 (33)1 58 97 52 04  
Fax : 00 (33)8 20 21 08 75  
E-mail : philippe.letrung@fdr.fr

### Communication financière et relations investisseurs

Sébastien Bonneton  
Tél. : 00 (33)1 58 97 52 20  
Fax : 00 (33)8 20 21 09 75  
E-mail : sebastien.bonneton@fdr.fr

### Communication corporate et relations presse

Philippe Boyer  
Tél. : 00 (33)1 58 97 52 23  
Fax : 00 (33)1 58 97 08 75  
E-mail : philippe.boyer@fdr.fr

# RÉSULTATS FINANCIERS

## BILAN SIMPLIFIÉ CONSOLIDÉ (M€)

ACTIF		PASSIF	
	31/12/2008		31/12/2008
Immobilisations	15 372	Capitaux propres	3 441
Actifs courants	537	Intérêts minoritaires	2 356
Trésorerie	199	Emprunts	10 161
Actifs non courants destinés à la vente	1 339	Autres passifs	1 489
<b>TOTAL</b>	<b>17 447</b>	<b>TOTAL</b>	<b>17 447</b>

## ACTIF NET RÉÉVALUÉ (ANR)

	2007	2008	VARIATION	VARIATION (%)
ANR net (M€)	4 512	3 695	- 817	- 18,1
ANR net/action (€)	109	90,5	- 18,5	- 16,9
ANR net (M€) hors IF (Instruments Financiers)	4 631	3 953	- 678	- 14,7
<b>ANR NET/ACTION (€) HORS IF</b>	<b>111,9</b>	<b>96,9</b>	<b>- 15,0</b>	<b>- 13,4</b>

## COMPTE DE RÉSULTAT\_PART DU GROUPE (M€)

	2007	2008
LOYERS	545	640
Prestations de services et autres produits d'exploitation	10,9	16,0
<b>LOYERS ET PRESTATIONS DE SERVICES</b>	<b>556</b>	<b>656</b>
Charges d'exploitation courantes	- 106,6	- 111,0
Résultat financier	- 211,6	- 278,1
Marge sur ventes logements	+ 9,1	+ 12,7
Prestations intragroupe	+ 8,0	+ 16,3
Cash-flow des sociétés mises en équivalence	+15,3	+ 17,2
<b>CASH-FLOW COURANT</b>	<b>270,6</b>	<b>313,1</b>
<b>CASH-FLOW COURANT PAR ACTION (EN €)</b>	<b>7,50</b>	<b>7,67</b>
Impôts courants	- 9,7	- 28,3
<b>RÉSULTAT NET RÉCURRENT</b>	<b>260,9</b>	<b>284,7</b>
<b>RÉSULTAT NET RÉCURRENT PAR ACTION (EN €)</b>	<b>7,2</b>	<b>7,0</b>
Variation de valeur des actifs immobiliers	+ 536,1	- 532,4
Variation de juste valeur des instruments financiers	+ 36,0	- 299,6
Marges sur ventes (hors logements)	+ 1,6	+ 15,4
Autres éléments non récurrents	- 41,7	- 24,7
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>792,7</b>	<b>- 556,5</b>



**Foncière des Murs**  
Rapport d'activité



**Foncière Développement  
Logements**  
Rapport d'activité



**Foncière des Régions**  
Document de référence



**Foncière des Murs**  
Document de référence



**Foncière Développement  
Logements**  
Document de référence



**Foncière Europe Logistique**  
Document de référence

## SITES INTERNET

[www.fonciere-des-regions.fr](http://www.fonciere-des-regions.fr)  
[www.benistabili.it](http://www.benistabili.it)  
[www.fonciere-des-murs.fr](http://www.fonciere-des-murs.fr)  
[www.fdllogements.fr](http://www.fdllogements.fr)  
[www.fonciere-europe-logistique.fr](http://www.fonciere-europe-logistique.fr)  
[www.urbisark.fr](http://www.urbisark.fr)



30, avenue Kléber  
75208 Paris Cedex 16  
Tél. : 00 33 (0)1 58 97 50 00  
Fax : 00 33 (0)8 21 20 23 75

46, avenue Foch  
57000 Metz  
Tél. : 00 33 (0)3 87 89 55 00  
Fax : 00 33 (0)8 21 20 01 57

[contact@fdr.fr](mailto:contact@fdr.fr)

[www.fonciere-des-regions.fr](http://www.fonciere-des-regions.fr)