

2006

EXERCICE



# EXERCICE 2006

---

## p.3 1. RAPPORT DE GESTION

- p. 4 1.1. Politique immobilière
- p. 5 1.2. Opérations de l'année 2006
- p. 8 1.3. Perspectives
- p. 9 1.4. Activité immobilière
- p. 22 1.5. Valorisation du patrimoine
- p. 22 1.6. Prestations de services
- p. 23 1.7. Actif net réévalué (ANR)
- p. 25 1.8. Résultats financiers
- p. 33 1.9. Développement durable
- p. 46 1.10. Conventions réglementées

## p.47 2. CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ

- p. 48 2.1. Observations du Conseil de Surveillance
- p. 49 2.2. Rapport du Président du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne
- p. 65 2.3. Rapport des Commissaires aux comptes sur le rapport du Président du Conseil de Surveillance de la société

## p.66 3. RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

- p. 68 3.1 Comptes consolidés au 31 décembre 2006
- p. 72 3.2 Annexe aux comptes consolidés au 31 décembre 2006
- p.129 3.3 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés
- p.130 3.4 Comptes consolidés pro forma au 31 décembre 2006
- p.135 3.5 Rapport des Commissaires aux comptes sur l'information pro forma consolidée établie au 31 décembre 2006
- p.136 3.6 Comptes consolidés pro forma au 31 décembre 2005
- p.145 3.7 Rapport des Commissaires aux comptes sur l'information pro forma consolidée établie au 31 décembre 2005
- p. 146 3.8 Comptes sociaux au 31 décembre 2006
- p. 154 3.9 Rapports des Commissaires aux comptes sur les comptes sociaux
- p. 158 3.10 Comptes sociaux pro forma au 31 décembre 2006
- p. 163 3.11 Rapport des Commissaires aux comptes sur l'information pro forma individuelle établie au 31 décembre 2005
- p. 164 3.12 Projets de résolutions
- p. 182 3.13 Rapports des Commissaires aux comptes sur les augmentations de capital

## p.187 4. RENSEIGNEMENTS ET GESTION

- p. 188 4.1. Renseignements de caractère général concernant l'émetteur et son capital
  - p.208 4.2. Marché du titre
  - p.209 4.3. Présentation du Groupe Foncière des Régions
  - p.210 4.4. Faits exceptionnels et litiges
  - p.210 4.5. Rémunération des Commissaires aux comptes
  - p.212 4.6. Organigramme simplifié du groupe
  - p.213 4.7. Gestion et contrôle des risques
  - p.218 4.8. Administration et direction
  - p.238 4.9. Responsables du document de référence et du contrôle des comptes
  - p.239 Table de concordance du document de référence
-



# 1. RAPPORT DE GESTION

p. 4	1.1. POLITIQUE IMMOBILIÈRE
p. 5	1.2. OPÉRATIONS DE L'ANNÉE 2006
p. 5	1.2.1. Fusion Bail Investissement Foncière – Foncière des Régions
p. 5	1.2.2. Élargissement de l'assise patrimoniale
p. 8	1.3. PERSPECTIVES
p. 9	1.4. ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE
p. 9	1.4.1. L'activité Bureaux
p. 13	1.4.2. L'activité Logements
p. 16	1.4.3. L'activité Murs d'exploitation
p. 18	1.4.4. L'activité Logistique
p. 20	1.4.5. L'activité Parkings
p. 22	1.5. VALORISATION DU PATRIMOINE
p. 22	1.6. PRESTATIONS DE SERVICES
p. 23	1.7. ACTIF NET RÉÉVALUÉ (ANR)
p. 25	1.8. RÉSULTATS FINANCIERS
p. 25	1.8.1. Comptes consolidés au 31 décembre 2006
p. 30	1.8.2. Comptes sociaux au 31 décembre 2006
p. 30	1.8.3. Évolution du compte de résultat social
p. 33	1.9. DÉVELOPPEMENT DURABLE
p. 33	1.9.1. Les ressources humaines
p. 40	1.9.2. L'environnement
p. 43	1.9.3. Responsabilité sociétale
p. 44	1.9.4. La société civile
p. 46	1.10. CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

## 1.1. POLITIQUE IMMOBILIÈRE

Au 31 décembre 2006, Foncière des Régions est propriétaire d'un patrimoine immobilier consolidé de 10 Mds€, dont 5,5 Mds€ en part du groupe.

Ce patrimoine est un patrimoine diversifié constitué progressivement depuis 2001 dans le cadre d'une stratégie de croissance et de diversification mise en œuvre notamment grâce à des partenariats d'investissements avec des institutions françaises et internationales.

Le développement du groupe a porté pour une large part sur des acquisitions réalisées dans le cadre d'opérations d'externalisation menées par des grandes entreprises industrielles (EDF et France Télécom notamment) ou de services (Accor et Korian principalement).

Ces opérations présentent plusieurs avantages pour Foncière des Régions. En premier lieu, elles sont réalisées avec des entreprises leaders de leur secteur qui constituent des signatures de grande qualité. Elles donnent lieu par ailleurs à la signature de baux à long terme qui sécurisent les cash-flows futurs sur longue période. Elles permettent enfin la mise en œuvre d'une politique de prise en charge d'une partie des problématiques immobilières de ces grands locataires et d'accompagnement de leur développement.

Elles ont été favorisées par l'adoption en France du régime de transparence fiscale qui a créé les sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC) et largement contribué à accroître la fluidité du marché. Ce régime a en effet accéléré très sensiblement le transfert des actifs immobiliers détenus par des propriétaires dont ce n'est pas le cœur de métier vers des professionnels. Le dispositif a été progressivement amélioré pour faciliter les apports puis les cessions d'immeubles à des sociétés foncières. Et ce pour les opérations qui seront réalisées d'ici fin 2008. Foncière des Régions a été en France un des principaux acteurs sur ce marché.

Ainsi, après une première phase de diversification géographique dans les régions françaises engagée en 2001, la société a décidé de poursuivre sa diversification dans différentes lignes de produits, par l'intermédiaire de filiales dédiées de statut SIIC : Foncière des Murs pour les murs d'exploitation dans les secteurs de l'hôtellerie, de la santé et des loisirs et Foncière Développement Logements pour le logement.

En 2005, Foncière des Régions a décidé de poursuivre sa diversification dans d'autres pays que la France, notamment l'Allemagne et l'Italie qui présentent une maturité du marché moindre qu'en France et un processus moins avancé de transfert des immeubles des propriétaires traditionnels : entreprises, familles, institutions parapubliques vers des professionnels de l'immobilier. Outre les différences de maturité de ces marchés, ils présentent également des cycles économiques différents de ceux de la France ce qui permet d'assurer une meilleure péréquation.

Foncière des Régions a également décidé de s'engager dans de grands chantiers qui lui permettent de compléter son processus de création de valeur et d'améliorer la rentabilité finale des immeubles par rapport au marché de l'acquisition, marqué par une compression des taux de capitalisation en France qui réduit l'écart positif entre la rentabilité nette des immeubles et le coût du financement.

Ces opérations concernent la mise en valeur d'actifs appartenant au patrimoine du groupe. Elles s'appliquent également à la participation à des opérations de développement urbain. L'organisation diversifiée par ligne de produits constitue un atout important dans ce type d'opérations qui sont nécessairement complexes et multiproduits. Les municipalités souhaitent en effet une certaine mixité d'équipement dans les restructurations urbaines avec des logements, des bureaux, des parcs de stationnement et des équipements de type hôtel, maison de retraite, lieux de loisirs ou autres.

La création de valeur réalisée depuis 2001 a été très forte. Elle a été largement portée par la politique d'acquisition d'actifs et par la forte progression des prix de marché en raison d'une abondance de liquidités désireuses de s'investir en immobilier.

La réalisation d'opérations plus en amont du processus de production immobilière et l'ouverture européenne constituent les enjeux majeurs des prochaines années. Foncière des Régions souhaite devenir un acteur de référence capable d'offrir un service compétitif par rapport aux autres acteurs de ce marché en voie de constitution.

La mise en place de plateformes opérationnelles d'asset et de property management en France, en Allemagne et en Italie devrait permettre à Foncière des Régions d'aborder cette nouvelle étape de construction de l'avenir dans de bonnes conditions.

## 1.2. OPÉRATIONS DE L'ANNÉE 2006

L'exercice 2006 a été marqué par la fusion entre Foncière des Régions et Bail Investissement et par la réalisation de deux opérations majeures d'investissement : l'achat de 206 immeubles de bureaux loués par France Télécom valorisés pour 1,6 Md€ et l'achat par Foncière Développement Logements, filiale cotée dédiée au logement de près de 40 000 logements situés en Allemagne et valorisés 2,1 Mds€ hors droits.

### 1.2.1. FUSION BAIL INVESTISSEMENT FONCIÈRE - FONCIÈRE DES RÉGIONS

Le 23 octobre 2006, les Assemblées Générales de Bail Investissement Foncière et de Foncière des Régions ont approuvé la fusion-absorption de Bail Investissement Foncière par Foncière des Régions, avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier 2006.

L'opération a été réalisée sur la base d'une parité d'échange de 1 action Foncière des Régions pour 2 actions Bail Investissement après prise en compte de la distribution préalable d'un dividende exceptionnel de 2 € par action versé aux actionnaires de Foncière des Régions.

Cette fusion permet d'unifier la détention des portefeuilles de bureaux en France au sein de Foncière des Régions et favorise les développements futurs. Elle a contribué à renforcer la structure financière de la société et son statut boursier grâce à l'élargissement du flottant.

### 1.2.2. ÉLARGISSEMENT DE L'ASSISE PATRIMONIALE

#### 1.2.2.1. Acquisitions réalisées par Foncière des Régions

##### 1.2.2.1.1. Acquisition de la société Technical

Foncière des Régions a acquis, le 18 janvier 2006, 100 % des titres de la société Technical, propriétaire de 206 immeubles de bureaux situés pour une large part en Ile de France (représentant un million de m<sup>2</sup> environ). Ces immeubles sont loués principalement à France Télécom sous forme de baux fermes à long terme (échéance 2011). Ils génèrent un loyer global annuel de 124 M€ environ.

L'opération a été réalisée grâce à l'existence du partenariat d'investissement avec GE Real Estate France et s'inscrit dans la stratégie du Groupe qui privilégie l'acquisition de grands patrimoines loués à des utilisateurs de premier plan.

L'acquisition de la société, constituée d'actifs valorisés à 1 573 M€ droits inclus, a été financée par :

- la mise en place d'une dette bancaire de 950 M€ à 7 ans, couverte à plus de 80 % ;

- l'émission d'obligations remboursables en actions (ORA) par Technical au profit de GERE à hauteur de 192 M€. Ces ORA représentent une contrevaletur de 32,5 % du capital de la structure ;
- des lignes de crédit disponibles.

#### 1.2.2.1.2. Acquisition d'un parc logistique à Saint-Martin-de-Crau

Foncière des Régions a acquis le 7 avril 2006 un parc d'activité logistique composé de trois entrepôts d'une surface totale de 85 000 m<sup>2</sup> situés dans le département des Bouches-du-Rhône, à Saint-Martin-de-Crau. Ces entrepôts, valorisés à 40,2 M€ (hors droits) sont loués à Castorama.

Cette acquisition a été intégralement financée par la trésorerie de Foncière des Régions.

#### 1.2.2.1.3. Opération IPB

Foncière des Régions a abouti à un accord sur ce dossier et acquis auprès de la SNCF la maîtrise de la totalité de l'ensemble immobilier (terrain + construction) moyennant le prix de 48,1 M€ dont 22 M€ par compensation des sommes dues par la SNCF.

Sur le même site Foncière des Régions, a acquis, le 14 décembre 2006, un ensemble immobilier édifié sur un terrain à bâtir d'une surface de 97 496 m<sup>2</sup>.

Cette acquisition moyennant le prix de 11,7 M€, devrait permettre le développement d'un projet de construction logistique de premier plan.

Ces acquisitions ont été intégralement financées par la trésorerie de Foncière des Régions.

#### 1.2.2.2. Acquisitions réalisées par le Groupe Foncière des Murs

##### 1.2.2.2.1. Acquisition de 67 hôtels et de 3 instituts de thalassothérapie du Groupe Accor

Au premier semestre 2006, le groupe Accor a poursuivi sa stratégie d'externalisation de son patrimoine immobilier, qui s'était concrétisée en 2005 par la vente de 128 hôtels à Foncière des Murs.

Au cours des mois de mai et juin 2006, Accor a cédé 68 établissements supplémentaires (65 hôtels et 3 instituts de thalassothérapie), tout en conservant la propriété de leurs fonds de commerce et leur gestion opérationnelle.

Ces 68 actifs ont été acquis pour 24 d'entre eux dans le cadre d'un contrat de crédit bail et les 44 restants en pleine propriété, et ce pour un montant global de 462 M€, incluant un montant actualisé de travaux d'investissements de 31 M€ à réaliser par Foncière des Murs dans un plan triennal 2006-2009. Les actifs acquis sont situés en France (58 actifs) et en Belgique (10 actifs). Au troisième trimestre 2006, 2 nouveaux actifs (2 hôtels situés à Gand, en Belgique) ont été acquis.

Par ailleurs, 6 actifs complémentaires représentant environ 70 M€ pourraient être acquis d'ici la fin du premier semestre de l'année 2007.

Les 70 actifs sont exploités sous les marques Ibis (58 % des chambres), Mercure (21 %), Novotel (18 %) et Sofitel (3 %), avec un loyer représentant en moyenne 14 % du chiffre d'affaires. L'opération a été financée par un crédit bancaire à 7 ans de 185 M€ et par une augmentation de capital à concurrence de 230 M€ qui a été réalisée en octobre 2006.

Les contrats de crédit-bail repris par Foncière des Murs dans le cadre de l'acquisition sont à taux fixe ou à taux variable. L'emprunt d'acquisition et la dette de crédit-bail à taux variable sont couverts en totalité depuis le 30 juin 2006.

#### **1.2.2.2.2. Acquisition de 69 restaurants Courtepaille**

Foncière des Murs a finalisé le 16 octobre 2006, l'acquisition des murs de 69 restaurants pour un montant de 108,5 M€ hors droits.

Dans le cadre de cette acquisition, le Groupe Courtepaille conserve la propriété du fonds de commerce et la gestion de ces restaurants. La réalisation de cette opération s'accompagne de la signature de baux d'une durée de 12 ans fermes, renouvelables trois fois. Le loyer annualisé sur ce portefeuille s'élève à 7,3 M€. Foncière des Murs a financé cette acquisition sur fonds propres à hauteur de 42 M€ et par crédit bancaire pour le solde.

L'acquisition de deux actifs supplémentaires, d'une valeur globale de 4,7 M€ hors droits, devrait intervenir au cours du premier trimestre 2007. Le loyer sur ces deux actifs s'élève à 0,3 M€ par an.

#### **1.2.2.2.3. Autres acquisitions**

Le 6 janvier 2006, Foncière des Murs a acquis en partenariat avec Accor les titres de la SCI Hôtel 37 place René Clair, détentrice d'un unique hôtel à Boulogne-Billancourt.

Cette opération a été financée par une dette de 14,7 M€, d'une maturité de dix ans.

Le 13 mars 2006, Foncière des Murs a acquis les murs d'un établissement de Soins de Suite et de Réadaptation de 62 lits en Charente-Maritime pour 2,5 M€ hors droits.

L'opération a été financée en fonds propres.

Par ailleurs, Foncière des Murs a acquis en octobre 2006 pour 7,15 M€ hors droits les murs d'une clinique psychiatrique située à Meudon et louée à une société du Groupe Korian et d'autre part en décembre 2006 l'assiette foncière de l'hôtel Ibis Berthier pour un montant de 17 M€.

#### **1.2.2.2.4. Augmentation de capital**

Foncière des Murs a finalisé le 6 octobre 2006 une augmentation de capital de 301,8 M€ afin de contribuer au financement des acquisitions de l'exercice.

La capitalisation boursière de Foncière des Murs est désormais de l'ordre d'un milliard d'euros.

### **1.2.2.3. Foncière Développement Logements**

#### **1.2.2.3.1. Acquisition de 22 immeubles auprès de Predica**

En janvier 2006, FDL a acquis auprès de Predica, un portefeuille de 22 immeubles comprenant 767 logements, pour un montant total hors droits de 165 M€, soit 168 M€ droits inclus.

L'acquisition a été financée pour partie grâce à une augmentation de capital réservée à Predica pour un montant de 70 M€.

#### **1.2.2.3.2. Fusion entre FDL et Sovaklé et augmentation de capital**

Le 29 mars 2006, FDL a absorbé, avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier 2006, la société Sovaklé, filiale à 100 % de Foncière des Régions, propriétaire au 31 décembre 2005 d'un patrimoine de 2464 logements pour une valeur de 294 M€ hors droits.

Préalablement à la fusion, la société Sovaklé a restructuré son capital afin de valoriser l'apport pour un montant de 230 M€.

#### **1.2.2.3.3. Acquisition de près de 40 000 logements en Allemagne**

Le 1<sup>er</sup> décembre 2006, FDL a acquis la société Immeo Wohnen Services pour un montant total de 2 122 M€ hors droits (soit 2 137 M€ frais et droits inclus) auprès de Morgan Stanley Real Estate Fund et Corpus.

La société Immeo est détentrice :

- de près de 40 000 logements en Allemagne,
- d'une société de gestion employant plus de 300 salariés.

L'acquisition a été financée :

- par un emprunt bancaire à hauteur de 1 430 M€, à échéance du 1<sup>er</sup> décembre 2013. Cet emprunt est couvert à hauteur de 99,7 % à la date du tirage initial;
- par une augmentation de capital de FDL à hauteur de 621 M€, dont 130 M€ ont été souscrits par MSREF;
- par la reprise des dettes de la société dont une dette subventionnée de 70 M€.

#### 1.2.2.3.4. Transfert à FDL du portefeuille de logements allemands de Foncière des Régions

Le 1<sup>er</sup> octobre 2005, Foncière des Régions avait acquis auprès de Morgan Stanley Real Estate Fund et d'Immeo 5 500 logements valorisés 275 M€ hors droits dans le bassin de Düsseldorf.

Pour réaliser cette opération, Foncière des Régions avait créé une structure allemande, Foncière des Régions Holding GmbH, société holding créée pour l'acquisition des parts des sociétés portant les actifs allemands.

Le portefeuille apporté a été valorisé sur la base des expertises au 30 juin 2006, soit 309 M€ hors droits.

#### 1.2.2.3.5. Acquisition de 11 immeubles auprès de Cardif Assurances Vie

Le 30 novembre 2006, FDL a acquis auprès de Cardif Assurances Vie, un portefeuille de 11 immeubles comprenant 361 logements, pour un montant total hors droits de 104 M€, soit 106 M€ droits et frais inclus.

L'acquisition a été financée :

- par un emprunt bancaire à hauteur de 56 M€, à échéance du 31 mars 2014;
- par une augmentation de capital de 50 M€ réservée à Cardif.

#### 1.2.2.4. Parcs GFR

##### 1.2.2.4.1. Acquisition de la société Parc Trinité

En février 2006, acquisition de la société du Parc Trinité détentrice d'un parking de 750 places en pleine propriété à Paris. L'acquisition des titres de la société du parking Trinité a été réalisée pour un prix de 12 M€ frais inclus.

##### 1.2.2.4.2. Acquisition de la société BP 3000

Le 25 avril 2006, acquisition pour 21 M€ les titres de la société BP 3000, détentrice de 3 043 places de stationnement à Bordeaux en concession jusqu'en 2 042 réparties sur quatre ouvrages :

- parking Tourny : parking construit en 1970 et parc de référence du centre ville de Bordeaux;
- parkings Salinières, Bourse et Jaurès construits entre 2001 et 2004.

L'acquisition des titres a été financée en fonds propres grâce à une augmentation de capital de Parcs GFR le 21 avril 2006, qui a été ouverte aux sociétés Predica et Heulin Frères.

#### 1.2.2.4.3. Acquisition des parking Kléber et Saint-Germain auprès de Predica

Le 29 septembre 2006, Parcs GFR a acquis le parc Kléber, détenteur de 279 places de stationnement en pleine propriété à Paris, au prix de 11,7 M€ droits inclus (soit 11 M€ hors droits).

Par ailleurs, la fusion-absorption de la société Imefa 56, filiale de Predica détentrice de 411 places de stationnement en pleine propriété à Paris, par Parcs GFR, a été réalisée le 3 novembre 2006 avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> août 2006.

L'apport des titres a été valorisé pour 19,9 M€, soit le montant de l'actif net.

#### 1.2.2.4.4. Apport de la participation de Foncière des Régions dans les parcs Gare et Comédie

Le 21 décembre 2006, Foncière des Régions a apporté à Parcs GFR les parts qu'elle détenait dans les SNC Gare (50,8 %) et SNC Comédie (100 %).

Les apports ont été rémunérés sur la base de l'actif net réévalué des sociétés, soit 6,5 M€ pour Comédie et 1,9 M€ pour la SNC Gare.

À l'issue de l'ensemble de ces opérations, Foncière des Régions détient 58,5 % du capital de Parcs GFR, Predica 40,5 % et Heulin Frères 1 %.

#### 1.2.2.4.5. Au deuxième semestre, Parcs GFR remporte deux appels d'offres pour deux parcs en VEFA

##### Parking Lyon-Vaise

Le 28 décembre, Parcs GFR a acquis en VEFA un parking de l'ordre 850 places en pleine propriété. Le parking est attenant à un multiplexe de 14 salles (2 850 fauteuils).

L'investissement total est de 12,1 M€ hors frais et droits, dont 3 M€ déjà payés lors de la signature et le solde payé à la livraison, prévue en janvier 2008.

##### Parking Bourges-Avaricum

En décembre 2006, Parcs GFR et Redevco, ont été désignés lauréats d'un appel d'offres lancé par la ville de Bourges dont l'objet est la construction d'un centre commercial de 15 000 m<sup>2</sup> et d'un parking de 825 places en centre-ville.

L'investissement total est de 10,6 M€ hors droits et frais, dont 0,5 M€ seront payés lors de la signature au cours du deuxième semestre 2007. Le solde du prix sera payé à la livraison, prévue au deuxième semestre 2010.

## 1.3. PERSPECTIVES

La diversification, les partenariats commerciaux et les partenariats d'investissement sont au cœur de la stratégie de développement de Foncière des Régions.

La politique de diversification a débuté dans les régions françaises. Elle s'est poursuivie par la mise en place de lignes de produit dans des structures filiales identifiées. Elle concerne aujourd'hui l'ouverture vers plusieurs pays européens notamment l'Allemagne et l'Italie où seront déployées des plateformes susceptibles de reproduire la stratégie mise en œuvre en France.

Foncière des Régions considère que le mouvement de développement de foncières européennes qui existe déjà, notamment dans le secteur des centres commerciaux, devrait se poursuivre dans les prochaines années. Cette analyse est partagée par **Beni Stabili** qui est la première foncière italienne de détention d'actifs et dont le patrimoine est composé de baux à longue durée signés dans le cadre d'opération d'externalisation et de bureaux de grande qualité pour l'essentiel situés au Nord de l'Italie.

Dans ce cadre, M. Leonardo Del Vecchio, principal actionnaire de Beni Stabili, a signé un protocole d'accord par lequel il s'engage à apporter à Foncière des Régions lors de l'assemblée du 4 mai 2007, la participation de 35 % qu'il détient dans Beni Stabili.

Cet accord dote Foncière des Régions d'une assise immobilière structurée en Italie et construit une foncière européenne propriétaire de 14 Mds€ d'actifs présente sur les marchés français (7 Mds€), allemand (3 Mds€) et italien (4 Mds€). L'ensemble du patrimoine ainsi constitué génère des loyers de 850 M€. Sa gestion sera assurée par trois plateformes opérationnelles nationales, une dans chaque pays, regroupant au total 750 professionnels.

Une fois cet apport réalisé, Foncière des Régions lancera une offre d'échange obligatoire sur le solde du capital de Beni Stabili. L'objectif de Foncière des Régions est de faire de Beni Stabili une filiale italienne de plein exercice à l'actionnariat largement ouvert et d'opter pour le régime de transparence fiscale qui devrait être introduit en Italie à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2008.

Par ailleurs, Foncière des Régions va poursuivre la spécialisation de ses activités par lignes de produits, notamment par l'identification du secteur de la logistique avec la création de **Foncière Europe Logistique** en partenariat avec GE Real Estate. Cette filiale détiendra un patrimoine de plus d'un million de mètres carrés, valorisés 760 M€ et un pipeline de développement de plus de 400 000 m<sup>2</sup> représentant 250 M€ d'investissement. Foncière Europe Logistique sera ainsi dès sa constitution le deuxième opérateur français sur le marché de la logistique en France. La société optera pour le régime SIIC dès sa création.

Par ailleurs, Foncière des Régions entend poursuivre son développement actif dans toutes ses composantes, bureaux, logements en France et en Allemagne, murs d'exploitation dans les secteurs de l'hôtellerie de la santé et des loisirs, et enfin parcs de stationnement, afin de poursuivre son processus de création de valeur dans le cadre de ses règles prudentielles de couverture à long terme et d'équilibre financier des flux et du niveau de la dette.

## 1.4. ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

### 1.4.1. L'ACTIVITÉ BUREAUX

L'abondance de capitaux destinés à l'investissement immobilier en France ne s'est pas tari en 2006. Les atouts du marché français, dans un contexte international de taux d'intérêt bas et de croissance des liquidités (épargne long terme, retraites...), continuent d'attirer les investisseurs au sens large. Au delà de la taille du parc et de la transparence des marchés, les valeurs locatives sont de nouveau orientées à la hausse et les récentes progressions élevées de l'indice INSEE du Coût de la Construction donnent aux investisseurs de bonnes perspectives.

#### Des volumes records

Avec 23,1 Mds€ (+ 47 % par rapport à 2005), l'année 2006 établit un nouveau record en termes d'engagements en immobilier d'entreprise banalisé en France (bureaux, commerces, entrepôts et locaux d'activités). Plus de 70 opérations sous forme de portefeuille ont été réalisées. Parallèlement, 55 transactions supérieures à 100 M€ ont été recensées. Une accélération de la rotation des actifs a été observée, favorisée notamment par un régime fiscal plus avantageux et une recherche permanente d'optimisation des portefeuilles.

Le bureau demeure le produit le plus actif avec 84 % des engagements en 2006.

Paris et l'Ouest parisien (La Défense et le Croissant-Ouest) ont concentré l'essentiel des engagements (68 % en 2006). Par ailleurs, si la part des engagements en régions est passée de 22 % à 14 % en un an, en valeur absolue, les volumes engagés en régions sont stables et témoignent d'une réelle attractivité.

En 2006, les investisseurs français ont conservé leur 1<sup>re</sup> position (53 % des acquisitions). 20 % des investissements français ont été réalisés sous forme de portefeuille et 83 % se sont concentrés en Île-de-France. Les foncières et les institutionnels ont été particulièrement actifs. Les investisseurs se sont principalement positionnés sur des bureaux.

#### Des taux de rendements toujours orientés à la baisse

En 2006, la baisse des taux de rendement s'est poursuivie et intensifiée. Cette pression a concerné l'ensemble des produits, sur l'ensemble des secteurs géographiques.

La forte concurrence entre les investisseurs continue d'estomper la hiérarchie géographique des taux. Désormais, la qualité de l'immeuble, les conditions locatives et la proximité des infrastructures priment sur la localisation. Les investisseurs ont accepté des taux de rendement « prime » en baisse, allant jusqu'à 140 points de

base selon les produits et les secteurs au cours de l'année 2006. Pour les meilleurs produits, aux meilleures localisations, les taux de rendement net immédiats atteignent 4 % pour les bureaux parisiens, 4,5 % pour les centres commerciaux, 6 % pour les entrepôts de classe A et 7,25 % pour les locaux d'activités.

#### Tendances 2007

La multiplicité des fonds cherchant à se placer et l'accroissement des capitaux issus de l'épargne retraite ainsi que l'instabilité des marchés financiers continueront de soutenir la demande. Dans ce cadre, 2007 devrait probablement connaître des engagements comparables à 2006.

La pression sur les taux de rendement devrait se poursuivre et s'accroître en raison du dynamisme de la demande et de la hausse des valeurs locatives.

Qu'il soit direct ou indirect, l'investissement en immobilier d'entreprise demeure une « valeur sûre » pour des investisseurs à la recherche de placements sécurisés. Même si les produits sécurisés (loués, bien situés, bon état...) seront privilégiés, la relative pénurie d'offre ainsi que les récentes réformes relatives aux SIIC devraient inciter davantage les investisseurs à se positionner sur un panel plus large d'actifs. Par ailleurs, le développement des nouveaux véhicules de placement permettra de répondre, en partie, à une demande de plus en plus importante (OPCI, fonds de fonds...).

#### Le patrimoine Bureaux de Foncière des Régions au 31 décembre 2006

Au 31 décembre 2006, Foncière des Régions est propriétaire d'un patrimoine Bureaux valorisé 3 511 M€ hors droits consolidé, soit une progression de + 13 %, à périmètre constant, par rapport au 31 décembre 2005. Ce patrimoine correspond à une superficie totale de 2,28 millions de m<sup>2</sup>.

#### Répartition géographique du patrimoine en valeur institutionnelle hors droits au 31 décembre 2006 (en M€)

Rhône-Alpes	254,3	7 %
Île-de-France	2 236,9	64 %
Dont Paris	1 120,1	32 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur (PACA)	244,8	7 %
Nord-Ouest	194,2	6 %
Centre Ouest	231,6	7 %
Sud-Ouest	112,1	3 %
Grand Est	237,4	7 %
<b>TOTAL</b>	<b>3 511,4</b>	<b>100 %</b>

Conformément au cahier des charges du groupe, l'ensemble du patrimoine Bureaux de Foncière des Régions a été expertisé par des cabinets d'experts indépendants :

**Répartition géographique du patrimoine Bureaux en surface (en m<sup>2</sup>) au 31 décembre 2006**

Rhône-Alpes	221 009	10 %
Île-de-France	864 404	38 %
Dont Paris	230 139	10 %
PACA	279 925	12 %
Nord-Ouest	208 267	9 %
Centre Ouest	312 162	14 %
Sud-Ouest	135 625	6 %
Grand Est	274 317	12 %
<b>TOTAL</b>	<b>2 295 709</b>	<b>100 %</b>

## Descriptif du portefeuille Bureaux de Foncière des Régions

Depuis 2001, Foncière des Régions développe son patrimoine de bureaux grâce à des acquisitions structurantes. Le rachat de Technical début 2006 a notamment permis à Foncière de quasiment doubler son patrimoine et de disposer d'un portefeuille parisien de premier plan.

Avec près de 700 implantations répartis dans toute la France et 2,3 millions de m<sup>2</sup>, Foncière des Régions dispose d'un patrimoine bureaux diversifié d'une taille significative et d'un gisement important d'opportunités créatrices de valeur.

**Répartition du patrimoine par type de portefeuille Bureaux au 31 décembre 2006**

	Valeur		Nombre de sites	
EDF	472,0	13 %	43,0	6 %
FT	2 190,1	62 %	542,0	78 %
Autres	849,3	24 %	113,0	16 %
<b>TOTAL</b>	<b>3 511</b>		<b>698</b>	

La nature même de ce patrimoine tertiaire lui confère de très bonnes caractéristiques locatives et financières. Les actifs Bureaux de Foncière des Régions se caractérisent par :

- une nature **d'actifs diversifiés** assortie d'une évidente **complémentarité géographique avec une présence forte dans les régions les plus dynamiques** ;

- une grande sécurité locative provenant du fait que ces surfaces sont occupées par des locataires de qualité qui bénéficient de baux long terme et avec lesquels Foncière des Régions noue d'**étroits partenariats** locatifs ;
- un **bon niveau de rentabilité** ;
- de nombreux potentiels de **développement**.

### Des actifs diversifiés

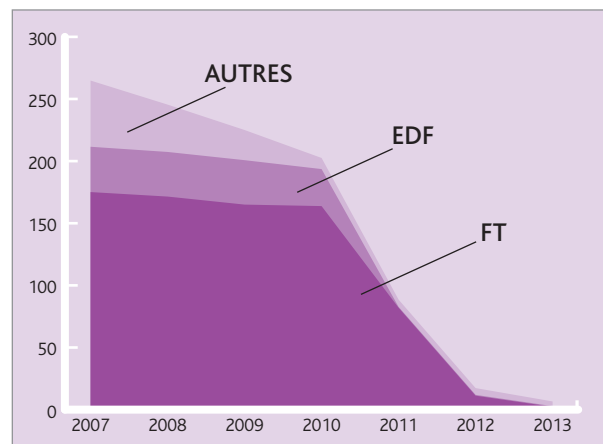
Suite à l'achat de Technical, le patrimoine de Foncière des Régions dispose d'une grande diversité notamment en terme de typologie (immeubles de bureaux récents, immeubles mixtes « bureaux/ locaux d'activité », commerces en pied d'immeubles...).

### Une évidente complémentarité géographique

Avec une forte présence en Île-de-France, région la plus dynamique tant en termes de transactions qu'en termes d'activité locative, le groupe s'assure d'une grande stabilité et fluidité de ses produits. Les Régions représentent aujourd'hui 36 % du patrimoine bureaux répartis de façon équilibrée entre chacune d'elles.

### Une grande sécurité locative

La clientèle d'entreprise de Foncière des Régions appartient pour l'essentiel à de grands groupes industriels et de services (75 % des loyers 2006 ont été quittancés à EDF et France Télécom) qui ont signé des baux fermes long terme. Pour ces deux principaux locataires, l'échéancier des baux prévoit que ces contrats arriveront progressivement à échéance entre les années 2010 et 2012. En termes d'occupation locative, la plupart de ces actifs restent, pour ces deux groupes, des bâtiments le plus souvent stratégiques car abritent des infrastructures techniques et des équipes de directions régionales.



Échéancier des baux fermes du portefeuille bureaux : 70 % des loyers sont sécurisés à horizon 2010.

### Des relations partenariales très étroites avec nos locataires

Avec ses grands locataires institutionnels, Foncière des Régions est à l'initiative de partenariats immobiliers actifs. Des Comités de Partenariat sont tenus régulièrement afin d'identifier, en concertation et actif par actif, des stratégies immobilières en prenant en compte les besoins d'occupation à moyen et long terme du locataire ainsi que les potentiels immobiliers de chaque site.

### Un bon niveau de rentabilité

Au global, le rendement du patrimoine Bureaux Foncière des Régions s'établit à 7,4% au 31 décembre 2006 (8,3% en décembre 2005) sous le double effet de la compression des taux de capitalisation et du renforcement du patrimoine parisien.

### De nombreux potentiels de développement

De nombreux sites disposent de fonciers importants ou d'excellentes situations géographiques permettant au Groupe de mettre en place des opérations de développement créatrices de valeurs (détachement de foncier, redéveloppement en logements...).

#### LES PORTEFEUILLES BUREAUX FRANCE TÉLÉCOM, EDF ET IBM

En valeur, au 31 décembre 2006, les actifs France Télécom et EDF représentaient respectivement 62% et 13% de l'ensemble du patrimoine bureaux de Foncière des Régions. Sécurisés par des baux fermes long terme, ces patrimoines ainsi que les portefeuilles IBM et Vélizy (détenus à 25% par Foncière des Régions) font l'objet de nombreuses études de valorisation en partenariat avec les locataires.

#### LE PORTEFEUILLE EDF

Avec une superficie totale de 352 000 m<sup>2</sup>, le portefeuille se compose de 43 sites valorisés 472 M€ hors droits. Ces actifs sont majoritairement situés en centre ville ou en périphérie immédiate des grandes agglomérations. En moyenne, chaque bâtiment dispose d'une surface utile de l'ordre de 8 500 m<sup>2</sup>, et héberge les directions régionales d'EDF ou de grands centres techniques.

Depuis l'acquisition du portefeuille en 2001, Foncière des Régions a réussi à tisser une relation partenariale avec son locataire EDF. Des comités de pilotage sont organisés trimestriellement afin d'échanger sur la gestion technique et financière des immeubles. Ces réunions permettent notamment d'identifier les besoins d'EDF notamment en termes d'occupation ou de travaux d'amélioration et de confort. Ainsi, depuis l'acquisition, 15% des sites ont fait l'objet d'allongement de baux (9 ans voire 12 ans ferme) parfois en contrepartie de la prise en charge de travaux. En outre 3 sites ont fait l'objet d'études précises permettant un redéveloppement de l'ordre de 25 000 m<sup>2</sup>.

### Détail EDF

	Valeur d'expertise		Valeur surface		Nombre d'actifs
Île-de-France	167	35 %	62 111	18 %	8
Centre Ouest	59	12 %	59 557	17 %	6
Grand Est	40	9 %	53 060	15 %	7
Nord-Ouest	22	5 %	20 080	6 %	4
PACA	51	11 %	52 457	15 %	7
Rhône-Alpes	104	22 %	76 849	22 %	7
Sud-Ouest	30	6 %	27 798	8 %	4
<b>TOTAL</b>	<b>472</b>	<b>100 %</b>	<b>351 912</b>	<b>100 %</b>	<b>4</b>

#### LE PORTEFEUILLE FRANCE TÉLÉCOM

Suite à l'acquisition en 2006 du portefeuille Technical, Foncière des Régions détient 542 actifs loués à France Télécom pour une surface occupée de 1,7 million de m<sup>2</sup>. L'ensemble de ces actifs est valorisé 2,190 M€ hors droits. L'acquisition de Technical a notamment permis à Foncière des Régions de renforcer significativement son portefeuille tertiaire sur Paris et en Île-de-France. Ainsi 157 actifs pour une valeur de 1 410 M€ hors droits sont situés sur Paris et Ile-de-France, représentant 29% du portefeuille en nombre et 64% en valeur globale. La surface moyenne des actifs parisiens s'élève à 7 100 m<sup>2</sup> pour une surface moyenne des autres actifs hors Paris de 2 900 m<sup>2</sup>.

Dans le cadre de l'accompagnement de la politique immobilière de nos grands locataires, l'année 2006 a vu la mise en place d'un plan d'actions entre Foncière des Régions et France Télécom visant à identifier, pour 60 sites sélectionnés, des opportunités « gagnant-gagnant » permettant :

- à France Télécom de disposer d'une flexibilité en terme d'occupation via des libérations partielles ou totales;
- à Foncière des Régions de bénéficier de potentiels de redéveloppement sur certains fonciers en bureaux, en logements ou autres;
- à Foncière des Régions et France Télécom de pérenniser l'occupation via des allongements de baux.

Ce travail fait l'objet d'une analyse détaillée faite par nos asset managers en étroite collaboration avec les équipes centrales et régionales de France Télécom afin de proposer des solutions sur mesure.

### Détail France Télécom

	Valeur d'expertise		Valeur surface		Nombre d'actifs
Paris	900,4	41 %	199 939	12 %	28
Île-de-France hors Paris	510,4	23 %	450 764	27 %	129
Centre Ouest	169,0	8 %	249 188	15 %	74
Grand Est	133,6	6 %	179 327	11 %	54
Nord-Ouest	108,5	5 %	155 725	9 %	56
PACA	175,8	8 %	215 318	13 %	96
Rhône-Alpes	116,3	5 %	130 896	8 %	53
Sud-Ouest	76,1	3 %	104 124	6 %	52
<b>TOTAL</b>	<b>2 190,1</b>	<b>100 %</b>	<b>1 685 281</b>	<b>100 %</b>	<b>542</b>

#### LE PORTEFEUILLE BUREAUX IBM

Acquis fin 2004 par Morgan Stanley (75 %) et Foncière des Régions (25 %) le portefeuille IBM se compose de cinq sites valorisés 68 M€ avec une superficie de 103 730 m<sup>2</sup>. Ces actifs sont situés en première périphérie de capitales régionales. Certains sites offrent des possibilités importantes de valorisation. Au cours de l'année 2006, des études de marchés et de faisabilités ont été lancées sur plusieurs actifs afin de déceler ce potentiel. Ainsi, sur Montpellier une étude de faisabilité est en cours pour réaliser deux immeubles de bureaux de 10,000 m<sup>2</sup> avec dépôt des permis en 2007 et une opération de logements de plus 50 000 m<sup>2</sup> est à l'étude.

## Indicateurs de gestion

### Recettes locatives

En 2006, les revenus locatifs du patrimoine Bureaux ont atteint 273 M€, soit une augmentation de 1,2 % à périmètre constant par rapport à 2005. Cette augmentation des recettes locatives reflète le niveau des variations de l'indice ICC qui sert de base à l'indexation réalisée en 2006 sur les portefeuilles EDF (+ 0,7 % – Indice T2 2005) et France Télécom (+ 0,47 % – Indice T3 2005). Ces mêmes portefeuilles devraient bénéficier en 2007 des récents indices parus respectivement de 7,05 % et de 8,06 %. L'impact de l'acquisition de Technical sur les loyers 2006 est à lui seul de 118 M€.

### Loyers quittancés 2006 – Bureaux

EDF	37	14 %
FT	166	61 %
Autres	70	25 %
<b>TOTAL</b>	<b>273</b>	<b>100 %</b>

### Taux d'occupation

Avec, au 31 décembre 2006, un taux d'escompte financier en exploitation égale à 99,4 %, contre 99 %, en 2005, les actifs Bureaux de Foncière des Régions bénéficient d'un excellent niveau d'occupation.

Cette amélioration s'explique par l'activité soutenue de nos équipes en 2006 qui ont affiché d'excellents résultats opérationnels. En effet plus de 40 % de ces locations ont été réalisées sans intermédiaire.

En outre, sur les 17 500 m<sup>2</sup> reloués sur l'année, représentant 25 transactions pour un loyer de 3,8 M€, la progression des loyers a été de 3,6 %.

Parmi les locations significatives de l'année on peut noter que :

- la Caisse de Retraite de la RATP a signé un bail commercial de 9 ans fermes pour une surface de 2 225 m<sup>2</sup> et un loyer annuel de 510 k€ sur le site de Fontenay (94) avec prise d'effet du bail à la au 1<sup>er</sup> aout 2006;
- la Société BAYARD a signé un bail commercial de 6 ans ferme pour une surface de 2 225 m<sup>2</sup> et un loyer annuel de 331 k€ sur le site d'Issy-les-Moulineaux (92) avec prise d'effet du bail au 1<sup>er</sup> décembre 2006.

### Arbitrages

Le plan d'arbitrage bureaux en 2006 a porté sur 54 immeubles totalisant 70 000 m<sup>2</sup>, dont 13 actifs issus du portefeuille France Télécom, et majoritairement situés en Ile de France. La marge par rapport à l'expertise au 31 décembre 2005 s'établit à plus de 38 M€ (+26 %) caractérisant la bonne tenue du marché de l'investissement.

## Développement immobilier : une année 2006 riche en grands projets

Foncière des Régions intervient dans des projets d'aménagement urbain complexes grâce à des offres multiproduits qui fédèrent toutes ses expertises.

Depuis quelques années Foncière des Régions mène une stratégie volontariste de création de valeur à travers la réalisation d'importantes opérations de développement.

Celles-ci visent à se positionner en amont du cycle de production immobilier par l'acquisition de fonciers (terrains ou immeubles à restructurer), puis à mener l'intégralité du processus du dévelop-

pement d'une opération immobilière à travers ses différentes phases (montage, réalisation et commercialisation locative).

En conjuguant leurs savoir-faire immobiliers en matière de bureaux, logements, murs d'exploitation, logistique, Foncière des Régions et ses filiales sont en mesure d'accompagner tous les acteurs de l'aménagement urbain dans la conception de leurs projets immobiliers.

Ces grands projets sont développés seuls ou via des partenariats avec d'autres investisseurs institutionnels. La conduite et le suivi de ces opérations sont assurés par les équipes de Foncière des Régions.

Cette activité « Grand Projets » se réalise via deux axes :

■ Le développement de **grands projets de redéveloppement urbains**, en se positionnant comme un interlocuteur privilégié des villes et des communes pour les accompagner sur le long terme dans leurs projets urbains d'envergure.

En 2006, deux opérations ont été initiées :

– Euromed Center, à Marseille : réalisation d'un ensemble immobilier de 70 000 m<sup>2</sup> de bureaux, cinéma, hôtel, parkings... Foncière des Régions et Predica investissent 180 M€ au titre de cette opération d'aménagement de ville;

– ZAC de l'Amphithéâtre, à Metz : à proximité du centre-ville et du futur musée d'art contemporain Georges Pompidou, création d'un nouveau quartier comprenant 60 000 m<sup>2</sup> de bureaux, commerces, logements et parkings livrables en 2010. Foncière des Régions investit 40 M€ au titre de cette opération d'aménagement de ville.

■ La construction, la propriété et la gestion de **grands ensembles tertiaires**, au travers d'opérations neuves ou de restructurations lourdes.

En 2006, Foncière des Régions a poursuivi la réalisation des opérations engagées en 2005 :

– Vélizy Campus : Construction de 60 000 m<sup>2</sup> de bureaux loués à Dassault Systèmes sur la commune de Vélizy-Villacoublay. Livraison : mi-2008;

– Carré Suffren (ex siège du CEA), rue de la Fédération, Paris XV<sup>e</sup>, 25 000 m<sup>2</sup> de bureaux entièrement rénovés aux meilleurs standards du marché. Livraison fin 2008;

– Lyon Gerland : Construction de 23 000 m<sup>2</sup> de bureaux dont la première tranche sera livrée en mars 2007.

Au sein du Groupe, une équipe spécialisée « Grands Projets » a pour mission d'étudier et de construire des offres multiproduits répondant aux demandes des aménageurs et conçues en collaboration avec les équipes de nos sociétés immobilières spécialisées.

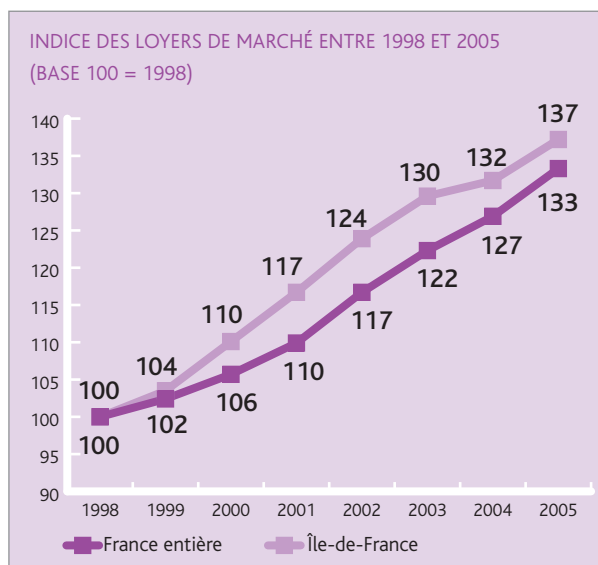
## 1.4.2. L'ACTIVITÉ LOGEMENTS

### Le marché du logement en France

Confortant les tendances amorcées en 2005, la hausse des loyers devient moins vigoureuse sur l'ensemble du territoire. Les appartements, avec une progression annuelle des loyers de 4,4 %, soutiennent la tendance haussière. L'évolution annuelle des loyers des maisons (+ 0,4 %) tend à la stabilisation (sauf en Île-de-France où elle était de - 2,5 % à la fin du 1<sup>er</sup> semestre).

Le loyer moyen français est estimé à 12,1 €/m<sup>2</sup> pour les appartements et à 8,3 €/m<sup>2</sup> pour les maisons.

L'évolution atténuée des valeurs locatives, les exigences accrues des candidats locataires et la légère augmentation du stock d'offres disponibles, constituent les signes annonciateurs. Une stabilisation de la croissance des loyers est à prévoir en 2007.



### Le marché du logement en Allemagne

À la différence des autres pays européens, l'Allemagne n'a pas profité d'une croissance rapide de son marché immobilier. Le poids économique du processus de réunification, une lente chute démographique allée à un niveau bas de la consommation des ménages, sont autant d'éléments ayant contribué à une certaine atonie des prix au cours de la dernière décennie. Les valeurs n'ont pas suivi les tendances constatées dans les autres pays européens : le nombre de transactions a en effet décliné et les prix au mètre carré ont stagné.

Parallèlement, l'Allemagne possède l'un des parcs résidentiels les plus importants d'Europe, construit en grande partie en remplacement des propriétés détruites durant la Seconde Guerre Mondiale. L'accent ayant été mis sur le logement locatif, le taux de propriétaire (moins de 45 %) y est l'un des plus faibles d'Europe.

Or, la situation spécifique de ce marché, caractérisé par des loyers encore bas et par de meilleurs rendements des actifs (compris entre 6 % et 7 %) offre d'importantes opportunités d'investissement confirmées par près de 15 Mds€ de transactions réalisées en 2005/2006.

Ces investissements s'insèrent par ailleurs dans un contexte macroéconomique favorable caractérisé par une baisse sensible du chômage, des exportations records et la présence d'un excédent financier alimentant la croissance intérieure ; ces indicateurs semblent démontrer que l'Allemagne redevient l'un des pays moteurs de l'économie européenne.

Le marché résidentiel allemand présente trois grands caractéristiques immobilières :

- une relative stabilité des valeurs depuis 12 ans ;
- une structuration en cours du marché immobilier ;
- un mouvement d'externalisation de patrimoines détenus par les collectivités locales et les sociétés industrielles (Thyssen-Krupp, Siemens, Eon...).

Pour ces raisons, le secteur de l'immobilier résidentiel allemand présente de nombreux potentiels :

- niveau des loyers et des prix dans le secteur du logement ;
- optimisation des coûts de gestion et d'entretien ;
- liquidité en raison du faible nombre de propriétaires ;
- reprise économique ;
- projet de transparence fiscale : G-REITS.

## L'activité Logements du Groupe Foncière des Régions

Foncière Développement Logements est un acteur de référence dans le secteur de l'immobilier résidentiel en France et en Allemagne. Avec 44 700 logements en Allemagne et 3 321 en France, Foncière Développement Logements dispose d'un patrimoine très diversifié tant en nature qu'en implantations géographiques.

Au 31 décembre 2006, le parc logements total de Foncière Développement Logements (France Allemagne et un actif au Luxembourg) était valorisé 3 042,2 M€ sur la base « valeur en bloc hors droits » et 3 955,5 M€ sur la base d'expertise « détail ».

(en M€)	Valeur bloc HD au 31/12/2006	Valeur détail HD au 31/12/2006
FDL France	632,1	777,1
FDL Allemagne	2 403,1	3 171,4
BATISICA	7,0	7,0
<b>TOTAL</b>	<b>3 042,2</b>	<b>3 955,5</b>

## Faits marquants de l'exercice

En 2006, et au titre de l'activité de Foncière Développement Logements, plusieurs faits marquants sont à rappeler :

### Développement de l'activité en Allemagne

Au titre de Foncière Développement Logements, la principale opération de l'année est intervenue en Allemagne.

Outre-Rhin, Foncière Développement Logements a réalisé une opération de croissance significative : l'acquisition de près de 40 000 logements situés dans le bassin de Düsseldorf pour une valeur de 2,1 Mds€ hors droits.

En parallèle, Foncière Développement Logements s'est portée acquéreur des 5 500 logements jusqu'alors propriété de Foncière des Régions dans l'agglomération de Düsseldorf.

Ces deux portefeuilles allemands génèrent un loyer annualisé au 31 décembre 2006 de 158 M€.

Au terme de ces opérations, et suite aux cessions mesurées réalisées, Foncière Développement Logements est propriétaire au 31 décembre 2006, d'un patrimoine résidentiel de 44 470 logements. Dans le même temps, la société allemande de gestion immobilière, Immeo Wohnen a rejoint le Groupe. Plate-forme opérationnelle du Groupe en Allemagne, Immeo Wohnen emploie plus de 300 collaborateurs.

### Développement de l'activité en France

En France, le premier exercice de Foncière Développement Logements a également été très actif :

- acquisition, auprès de Predica (Groupe Crédit Agricole), de 767 logements pour l'essentiel situés en Île-de-France et valorisé 165 M€ hors droits ;
- fusion avec Sovaklé, filiale non cotée de Foncière des Régions, permettant l'apport à Foncière Développement Logements d'un parc de 2 464 logements implantés dans les principales métropoles régionales ;
- acquisition, auprès de Cardif (Groupe BNP Paribas), d'un portefeuille de 361 logements situés à Paris et dans l'ouest parisien valorisés 104 M€ hors droits.

## Actionnariat élargi

Pour financer ses opérations de développement, FDL a successivement réalisé deux augmentations de capital pour un montant total de près de 1 Md€ :

- mars 2006 : 230 M€;
- novembre 2006 : 760 M€;

Dans le même temps, l'actionnariat de Foncière Développement Logement s'est ouvert à trois nouveaux actionnaires : la Banque Populaire de Lorraine et Champagne, BNP Paribas et Morgan Stanley. Enfin, le reclassement sur le marché d'une partie des parts de FDL détenues par Foncières des Régions et par Predica, a permis d'élargir le flottant, pour le porter à près de 9 % du capital.

## Patrimoine et principaux indicateurs de gestion

### Patrimoine Allemagne (Foncière Développement Logements)

Les 44 470 actifs constitutifs du portefeuille allemand de Foncière Développement Logements, représentant près de 2,9 millions de m<sup>2</sup>, sont situés dans la métropole Rhin-Ruhr comptant plus de 12 millions d'habitants et faisant partie du Land de Rhénanie du Nord-Westphalie, le plus peuplé d'Allemagne. 64 % du patrimoine acquis sont répartis entre les deux grandes villes de Duisburg et d'Essen comptant respectivement 504 000 et 590 000 habitants.

	Nombre	Surface en m <sup>2</sup>
Duisburg	18 230	1 160 390
Essen	10 719	704 389
Mülheim	3 842	234 691
Oberhausen	2 724	180 890
Düsseldorf	2 559	152 364
Gelsenkirchen	1 186	80 104
Dinslaken	988	69 084
Hattingen	822	61 327
Remscheid	802	51 796
Autre	2 598	171 385
<b>TOTAL</b>	<b>44 470</b>	<b>2 866 690</b>

### Recettes locatives

Les recettes locatives annualisées au 31 décembre au titre de ce patrimoine représentent 158 M€ soit un taux de rendement droits inclus de 6,3 %.

### Taux d'occupation

Le taux d'occupation physique est de 97,3 %, la vacance ayant connu, à périmètre constant une diminution d'environ 12 % depuis le 31 décembre 2005.

### Impayés

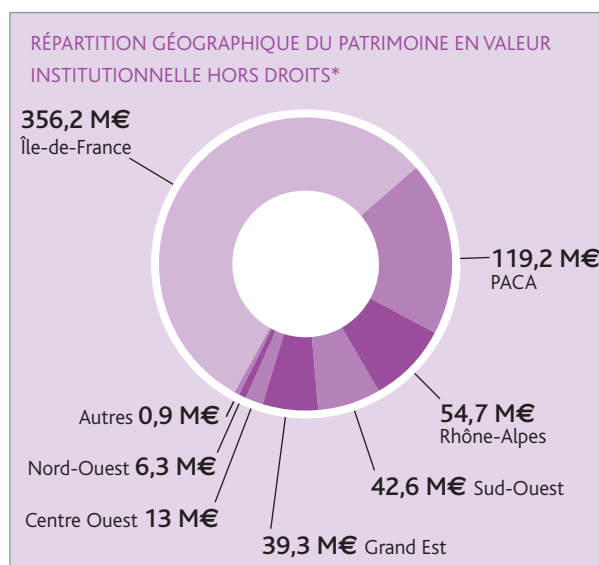
Au 31 décembre 2006, les loyers impayés représentent 2,7 M€.

**Cessions** Une politique de mise en vente mesurée a été initiée en 2006 et se poursuivra en 2007 à hauteur de 2 % à 3 % du portefeuille.

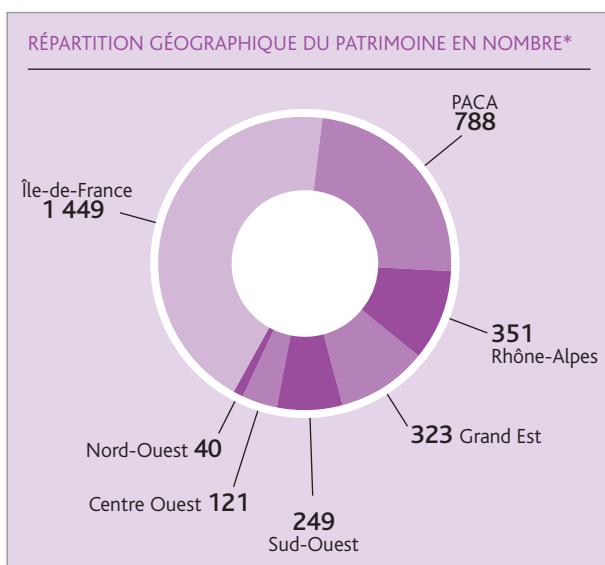
### Patrimoine France

#### Patrimoine Foncière Développement Logements

Au 31 décembre 2006, le patrimoine résidentiel de Foncière Développement Logements en France représente de l'ordre de 3 320 logements d'une surface moyenne de 84 m<sup>2</sup>. Implanté dans les principales métropoles, ce patrimoine présente une répartition équilibrée entre l'Île-de-France et les régions.



\* Valeurs des actifs tertiaires détenus par FDL incluses, soient 2,8 M€.



\*Hors actifs tertiaires.

**Recettes locatives :** le montant des loyers annualisés du patrimoine FDL au 31 décembre 2006 s'élève à 30 M€, soit un rendement droits inclus de 4,5 %.

Par ailleurs, il convient de préciser que parmi les 243 locations réalisées au titre de l'année 2006 sur le patrimoine ex-Sovaklé, 78 ont bénéficié à des agents du CEA pour une décote de 10 % sur le loyer de marché est appliquée en application de la convention signée avec le CEA. En 2006, 1 046 logements, étaient loués à des agents CEA.

**Taux d'occupation :** au 31 décembre 2006, le taux d'occupation physique des logements en exploitation ressort à 98,55 %, comparable à celui au 31 décembre 2005.

**Turnover :** cet indicateur permet de mesurer le taux de rotation (entrées/départs) des locataires. Celui-ci s'élève à 21,2 %, le délai moyen de relocation étant d'environ 55 jours.

**Impayés :** au 31 décembre 2006, les impayés de loyers et de charges représentent 1,7 M€.

**Travaux sur le patrimoine :** afin de maintenir la compétitivité de son offre locative, FDL poursuit une politique de valorisation de son parc immobilier. Celle-ci implique la réalisation de travaux d'entretien courant ou de maintenance (étanchéité, chauffage, fluides, etc.) et de travaux plus importants portant sur des rénovations et des améliorations des parties communes des habitations. Au titre de l'année 2006 ce sont 2,2 M€ de travaux d'entretien et 5,2 M€ de travaux d'investissement (dont 4,1 M€ de travaux de valorisation) qui ont été engagés par FDL.

**Cessions :** fidèle à une stratégie de détention long terme de ses actifs logements, Foncière Développement Logements mène une politique mesurée d'arbitrages par lot. Les 263 cessions réalisées au titre de l'année 2006 illustrent cette politique de mise en vente très mesurée, principalement auprès des locataires en place qui le souhaitent et ce, en l'absence de congés pour vente. Concernant les seuls actifs résidentiels, au titre de l'exercice 2006, le chiffre d'affaires correspondant à ces cessions s'élève à 36,6 M€. La marge brute sur vente réalisée s'établit à 22,5 % par rapport à la valeur bloc et à 4,9 % par rapport à la valeur détail au 31 décembre 2005.

**Pour en savoir plus sur Foncière Développement Logements** Foncière Développement Logements est une société foncière cotée de statut SIIC/marché Eurolist d'Euronext Paris, compartiment A.

Consultez le site Internet de la société : [www.fdllogements.fr](http://www.fdllogements.fr)

### Patrimoine Logements Foncière des Régions

Au 31 décembre 2006, Foncière des Régions restait propriétaire d'un patrimoine résidentiel valorisé 121,2 M€ sur la base d'une valeur bloc hors droits et 146,2 M€ sur la base d'expertise « détail ». Ce patrimoine, d'une surface totale de 60 383 m<sup>2</sup> compte 686 logements répartis entre les régions Rhône-Alpes, Sud-Ouest, Grand-Est et Centre-Ouest. En terme de gestion, le montant des loyers annualisés s'est élevé à 5,7 M€, soit un taux de rendement de 4,74 % hors droits. Le taux d'occupation des logements en exploitation est à 98,10 %.

## 1.4.3. L'ACTIVITÉ MURS D'EXPLOITATION

### Le marché de l'externalisation des murs d'exploitation

#### L'externalisation de murs d'hôtels

Depuis quelques années le secteur de l'hôtellerie connaît une phase d'externalisation qui pourrait encore s'amplifier sous l'effet SIIC 4. En effet, ce secteur, en mutation depuis quelques années, demeure stratégique en France, première destination touristique au monde avec 67 millions de touristes étrangers en 2005 (selon les nouvelles mesures de l'Insee).

Dans ce contexte, les grands groupes hôteliers mondiaux qui misent sur de futurs développements de leurs activités (Accor, Four Seasons, etc.) préfèrent se recentrer sur leur cœur de métier en cédant leurs actifs immobiliers. En 2005 et 2006, Foncière des Murs a largement participé à ce mouvement d'externalisation en devenant propriétaire de 196 hôtels et trois instituts de thalasso-thérapie Accor situés en France et en Belgique.

### L'externalisation de murs d'établissements de soins

À l'horizon de 2015, la France recensera plus de 2 millions de personnes de plus de 85 ans, soit deux fois plus qu'aujourd'hui. Les besoins en termes de maisons de retraite et de santé seront donc nettement plus importants. On estime que 20 % de cette population devra être placée dans une institution. Le manque d'offre sur le marché de l'investissement en immobilier ainsi que l'attractivité des taux de rendement que permettent ces établissements ont suscité l'intérêt des investisseurs : les fonds d'investissement et les foncières notamment.

Les établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) regroupent l'ensemble des structures médico-sociales ou de santé qui reçoivent des personnes âgées pour un accueil permanent, temporaire, de jour ou de nuit. Les effectifs de personnes requérant potentiellement une prise en charge pour cause de perte d'autonomie sont en constante augmentation. Au-delà des facteurs démographiques, cette tendance s'explique notamment par l'allongement continu de la durée de la vie.

### L'externalisation de murs dédiés à la restauration

Depuis 2004, le secteur de la restauration commerciale connaît une amélioration. Entre le 1<sup>er</sup> janvier 2004 et le 1<sup>er</sup> janvier 2006, le chiffre d'affaires du secteur a augmenté de 2 % pour atteindre 37,2 Mds€. Courant 2006, au même titre que l'hôtellerie, la restauration a bénéficié d'une croissance économique mondiale et nationale dynamique ainsi que d'une légère augmentation du pouvoir d'achat des ménages.

Cette augmentation de l'activité a en grande partie été favorable aux chaînes de restauration comme Courtepaille en raison de leurs réseaux, de leur notoriété et de leur positionnement en termes de prix.

## L'activité Murs d'exploitation du Groupe Foncière des Régions

Foncière des Murs a été créée en 2004 sur un positionnement original : la détention de murs d'exploitation auprès de grands opérateurs qui externalisent leurs patrimoines immobiliers dans les secteurs de l'hôtellerie, des loisirs et de la santé.

Devenant locataires de Foncière des Murs, ces partenaires poursuivent la gestion opérationnelle de leurs établissements sous leurs propres enseignes commerciales : hôtels Accor, restaurants Courtepaille et résidences pour personnes âgées Korian.

Filiale de Foncière des Régions, ayant opté pour le statut de SIIC (sociétés d'investissement immobilier cotée), Foncière des Murs s'engage sur de longues périodes aux côtés de ses partenaires-locataires. La société accompagne ces derniers dans leurs développements immobiliers, avec la volonté de participer à une réelle création de valeur partagée.

Foncière des Murs a noué des accords de partenariat long terme avec les groupes Accor, Korian et Courtepaille. Au total, la valeur du patrimoine géré par Foncière des Murs atteint 2,2 Mds€ au 31 décembre 2006.

## Faits marquants de l'exercice

Dans un environnement encore très favorable à l'investissement immobilier, Foncière des Murs a confirmé en 2006 ses choix stratégiques en participant largement aux externalisations immobilières des acteurs principaux des secteurs de l'hôtellerie, de la santé et de la restauration commerciale.

Ce sont ainsi 665 M€ d'investissements nouveaux (hors droits et frais) qui ont été réalisés en 2006, dont 546 M€ dans l'hôtellerie avec notamment l'acquisition de 70 actifs exploités en France et en Belgique par le groupe Accor, et 108 M€ dans la restauration commerciale en concrétisant un nouveau partenariat avec le Groupe Courtepaille pour l'acquisition des murs de 71 restaurants en France.

Cette croissance des investissements a été soutenue par ses actionnaires qui ont réalisé en octobre 2006 une augmentation de capital de 301,8 M€.

Au 31 décembre 2006, le patrimoine de Foncière des Murs compte 323 actifs dont la valeur d'expertise hors droits s'élève à 2,2 Mds€ avec la répartition suivante :

- 80 % dans l'hôtellerie : 1 743 M€ pour 199 actifs ;
- 15 % dans la santé : 326 M€ pour 55 actifs ;
- 5 % dans la restauration : 118 M€ pour 69 actifs.

La valeur du patrimoine a progressé de 816 M€ en 2006, soit une augmentation de 59 % en un an.

Cette progression s'accompagne d'une hausse significative des résultats, avec un cash-flow courant de 58,9 M€, contre 22,0 M€ en 2005, et un ANR droits inclus de 105,3 € par action contre 81,4 € au 31 décembre 2005, soit une hausse de 29 % en un an. Tout en poursuivant le développement des partenariats déjà existants avec trois groupes leaders dans leur secteur d'activité respectif, Foncière des Murs vise pour l'avenir à investir également dans de nouveaux secteurs et à diversifier ses investissements au niveau européen.

## Une année marquée par 665 M€ de nouveaux investissements

### Foncière des Murs/Accor : un partenariat actif

Déjà premier bailleur du groupe Accor en France, Foncière des Murs a signé au printemps 2006 un protocole pour l'acquisition de 76 nouveaux établissements. Ce portefeuille, d'un montant total de 583 M€ hors droits (incluant 39 M€ de travaux sur un plan triennal global de 89 M€), porte à 196 le nombre d'hôtels Accor détenus par Foncière des Murs. Ils continuent d'être exploités par le groupe hôtelier sous les marques Ibis (55 % des chambres), Mercure (20 %), Novotel (20 %) et Sofitel (5 %), avec des baux de 12 ans et un loyer représentant, en moyenne, 14 % du chiffre d'affaires de chaque établissement. Fin 2006, l'opération a été finalisée pour 55 hôtels et trois instituts de thalassothérapie situés en France et pour les 12 hôtels installés en Belgique.

### Un nouveau secteur, un nouveau partenariat : Foncière des Murs est devenu, courant 2006, le premier bailleur de la chaîne de restaurants Courtepaille

Après un accord en juillet portant sur 71 restaurants Courtepaille Foncière des Murs a finalisé l'acquisition des murs de 69 d'entre eux pour 108,5 M€ hors droits. L'opération marque l'ouverture d'un nouveau partenariat de long terme avec un opérateur de premier plan dans son secteur d'activité. Foncière des Murs entend accompagner le développement de cette enseigne, dont le parc immobilier, réparti sur l'ensemble du territoire français, a été entièrement rénové au cours des cinq dernières années.

### Foncière des Murs : premier bailleur du Groupe Korian en France, avec 32 % des établissements exploités

Dans le domaine de la santé, Foncière des Murs est propriétaire de 54 maisons de retraite médicalisées (EHPAD) et d'une clinique psychiatrique exploitée par le Groupe Korian. En accord avec ce leader de la prise en charge globale de la dépendance, Foncière des Murs bénéficie de baux à long terme triple net d'une durée de douze ans.

#### Pour en savoir plus sur Foncière des Murs :

Foncière des Murs est une société foncière cotée de statut SIIC/marché Eurolist d'Euronext Paris, compartiment B. Consultez le site internet de la société : [www.foncieredesmurs.fr](http://www.foncieredesmurs.fr).

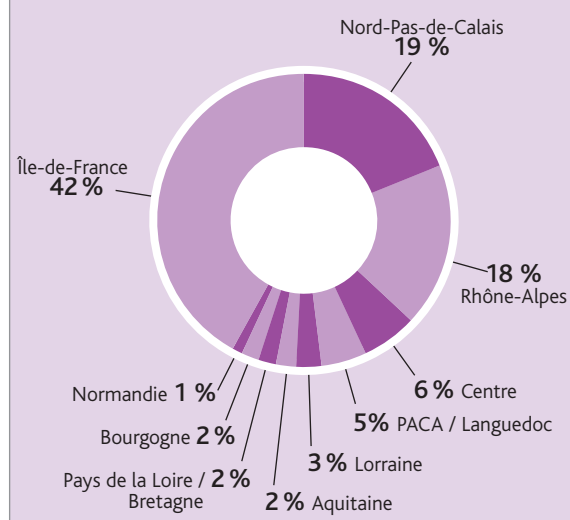
## 1.4.4. L'ACTIVITÉ LOGISTIQUE

### Le marché de la logistique, une année record

Avec 2 331 000 mètres carrés placés en 2006, le marché des grands entrepôts en France a enregistré un excellent volume de commercialisation, dépassant très légèrement celui de l'année 2005 (2 313 000 m<sup>2</sup> qui détenaient jusque-là le record). Le marché national des grands entrepôts demeure concentré autour des principaux pôles formant l'axe Lille/Paris/Lyon/Marseille. Cette dorsale nord-sud domine le marché (80 % des transactions).

Si 2005 avait été « porté » par le dynamisme des marchés régionaux (74 % de la demande placée), en 2006, la part des régions s'amenuise et ne représente plus que 58 % de la demande placée. C'est avant tout le marché francilien qui a bénéficié de l'excellente tenue du marché des grands entrepôts. Au sein de l'Île-de-France, 49 % de la demande placée (19 transactions sur 47) correspond à l'Est. Viennent ensuite les secteurs nord et sud, avec respectivement 25 % (12 transactions) et 20 % (12 transactions). 51 % de la demande placée nationale, soit 1 188 000 m<sup>2</sup>, se situent dans un rayon de 100 km autour de Paris.

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DE LA DEMANDE PLACÉE NATIONALE Source CB Richard Ellis.

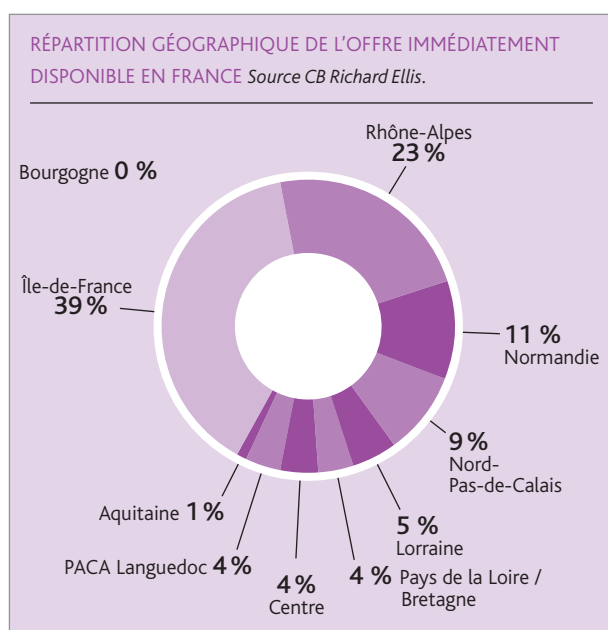


L'ensemble des marchés régionaux a bénéficié de l'activité du marché. La région Nord-Pas-de-Calais conserve sa deuxième place devant Rhône-Alpes, avec respectivement 446 000 m<sup>2</sup> et 420 000 m<sup>2</sup> placés. D'autres régions, comme la Lorraine ou la Normandie, ont enregistré un volume de commercialisation légèrement inférieur à celui relevé en 2005. Il faut toutefois relativiser cette baisse par la part prépondérante de l'Île-de-France. Tout comme l'an dernier, le développement des opérations clés-en-main et en compte propre a été considérable en région renforçant ainsi la multiplication et l'hétérogénéité des sites logistiques en France. Pour répondre à la spécificité technique de leurs besoins, les chargeurs se sont davantage positionnés sur ce type de programmes. La demande est ainsi essentiellement orientée vers des bâtiments de classe A (en première ou seconde main). De façon générale, les utilisateurs maintiennent leurs préférences pour les bâtiments disposant d'autorisations d'exploiter de type 2 662/2 663 (plutôt que de « simples » autorisations 1 510) et de nouveau, « embranchés fer ».

### Baisse de l'offre immédiate en 2006

L'année 2006 aura été caractérisée par un renouvellement de l'offre. Alors que le stock disponible francilien a enregistré une baisse substantielle (passant de 1 037 000 m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> janvier 2006 à 671 000 m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> janvier 2007), l'offre immédiate en région a augmenté (passant de 799 000 m<sup>2</sup> à 1 048 000 m<sup>2</sup> en un an). Au final, l'offre immédiatement disponible nationale a baissé de 6 % et s'élève à 1 719 000 m<sup>2</sup>.

L'excellent niveau de demande placée notamment en Île-de-France a permis d'amputer, en partie, le stock disponible.



Après la région francilienne, les disponibilités immédiates se localisent ensuite dans les régions logistiques « classiques » telles que Rhône-Alpes (23 % du stock disponible total), Normandie (11 %), Nord-Pas-de-Calais (9 %). L'offre immédiate en région PACA/Languedoc est relativement faible et ne représente que 4 % du stock national. L'offre immédiate dans les autres régions est peu importante. Bien que des agglomérations comme Lille, Lyon ou Le Havre disposent d'une offre immédiatement disponible supérieure à 100 000 m<sup>2</sup>, ce volume n'est pas préoccupant dans la mesure où il répond aux critères et aux exigences (qualitatives et sécuritaires) des utilisateurs. D'autres agglomérations (Metz, Nancy, Bordeaux) proposent un niveau très faible d'offre adaptée disponible. Finalement, l'essentiel de l'offre d'entrepôts disponible, de dernière génération, se concentre toujours au cœur du corridor Lille/Paris/Lyon. Les autres régions, malgré quelques disponibilités, restent en dehors de cette attractivité.

Au-delà des disponibilités immédiates, l'offre certaine future s'est également ajustée. L'excellent volume de transactions a encouragé les promoteurs à lancer « en blanc » de nombreux projets. Au niveau national, ils s'élèvent à 857 000 m<sup>2</sup> lancés « en blanc » (+ 124 % en un an) et à 1 349 000 m<sup>2</sup> de projets « en gris », prêts à démarrer (+ 48 % en un an).

Ces hausses correspondent à un rééquilibrage du marché. L'essentiel des mises en chantier se localise en régions Rhône-Alpes, PACA/Languedoc et Nord-Pas-de-Calais.

## L'activité Logistique du Groupe Foncière des Régions

### Des investissements majeurs

L'année 2006 a été marquée par le lancement de quatre opérations d'envergure pour un investissement total de l'ordre de 200 M€ à terme.

#### Parc d'activités de Saint-Martin-de-Crau (Bouches-du-Rhône)

Le Groupe a acquis une plate-forme de 85 000 m<sup>2</sup> pour un montant de 40,2 M€. La totalité des surfaces est louée à Castorama, avec des loyers dont les deux tiers des montants sont sécurisés sur une période de dix ans.

#### Partenariat de long terme avec le port de Dunkerque (Nord)

L'accord signé en 2006 concerne la construction de deux plates-formes logistiques d'une surface totale de 44 000 m<sup>2</sup> qui seront livrées en 2007. L'investissement s'élève à 22 M€. Cette opération s'inscrit dans le cadre d'un partenariat qui envisage l'aménagement progressif des importantes réserves foncières disponibles, pour accompagner le développement de l'activité portuaire.

### Parc multi-modal à Bollène (Vaucluse)

Foncière des Régions a signé un accord avec GTM pour le développement d'un parc logistique de 208 000 mètres carrés, très bien situé dans la vallée du Rhône, au nord de Montélimar. Un premier entrepôt (16 M€ d'investissement) sera livré en 2007. Au total, sept bâtiments devraient être construits sur ce terrain de 70 hectares, au fur et à mesure du remplissage du site.

### Maîtrise de 18 hectares à Pantin (Seine-Saint-Denis)

Depuis 1974, le Groupe (via Bail Investissement) était l'un des associés de la société IBP, concessionnaire de 150 000 m<sup>2</sup> d'entrepôts construits sur des terrains de la SNCF situés dans Pantin, à un kilomètre du boulevard périphérique parisien. Après avoir racheté les parts des autres associés d'IPB, pour un montant de 3,5 M€, le Groupe a passé un accord avec l'entreprise publique pour résilier la convention d'occupation et ainsi devenir propriétaire de l'ensemble moyennant un investissement de 46,6 M€, dont 22 M€ par compensation de l'indemnité due par la SNCF au titre de la résiliation. Foncière des Régions s'est également porté acquéreur, pour 11,7 M€, de deux terrains contigus : l'ancienne halle Sernam, sur une emprise de 6 ha et un centre de tri postal désaffecté occupant une surface de 2 ha.

## Création de Foncière Europe Logistique

Acteur de référence en matière de logistique, Foncière des Régions a décidé d'identifier son patrimoine logistique au sein d'une filiale dédiée, dénommée Foncière Europe Logistique ; en partenariat avec GE Real Estate France. Foncière Europe Logistique a pour ambition d'être une foncière de référence dans son métier en Europe. Elle entend, pour ce faire, mener une politique active de croissance en valorisant ses actifs, en développant des partenariats avec des utilisateurs professionnels, et en réalisant elle-même de nouvelles opérations de développement. À sa création, mi-2007, cette société devrait détenir un portefeuille de plus de un million de mètres carrés, valorisés de l'ordre de 760 M€ sur la base de 31 plates-formes logistiques. Foncière Europe Logistique constituera ainsi le second opérateur spécialisé du secteur en France. Au titre de la période 2007-2012, Foncière Europe Logistique maîtrise un potentiel de développement de 400 000 m<sup>2</sup> supplémentaires représentant un investissement de l'ordre de 250 M€.

## 1.4.5. L'ACTIVITÉ PARKINGS

### Le marché du stationnement en France

Le marché du stationnement en France s'est profondément transformé au cours des dernières années. Deux facteurs sont à l'origine de ces profonds changements :

- un phénomène de concentration : le nombre de gestionnaires de parcs de stationnement s'est fortement concentré entre grands groupes concessionnaires. Fin 2006, près de 55 % du marché du parking en France était détenus par les sociétés Vinci Park et Epolis. Ensemble, ces deux acteurs, gèrent 620 000 places de stationnement. D'autres groupes spécialisés comme Effia (45 000 places), Q-Park (30 000 places) et Interparking (13 500 places), occupent respectivement 4 %, 3 % et 1 % de ce marché national. À côté de ces groupes privés spécialisés, se côtoient d'autres acteurs tels que les sociétés d'économie mixte ou encore des propriétaires institutionnels ;

- un marché soumis aux politiques publiques de déplacements urbains : depuis plusieurs années, la question de la place de l'automobile dans la ville est posée. Sous l'effet des politiques publiques (Plan de déplacement urbain, loi sur l'air...), les grandes villes développent de manière croissante des actions destinées à encourager les transports publics (transports publics en sites propres : tramway, bus, etc.) tout en souhaitant limiter l'accès des centres-villes aux véhicules particuliers ou pour le moins, d'orienter les flux de circulation automobile vers des parkings de périphérie ou situés en souterrain.

### Stratégie de Parcs GFR

Avec près de 10 000 places gérées au sein de 12 parkings en exploitation, Parcs GFR compte parmi les principaux acteurs du stationnement en France. Avec pour objectif de devenir un acteur de référence sur le marché du stationnement en France, Parcs GFR fonde son développement sur plusieurs grands axes :

- le véhicule d'opérations structurantes ;
- l'acquisition de parkings privés accompagnant des opérations de construction neuve, de réhabilitation ou d'aménagement urbain ;
- l'acquisition de parkings existants (concession ou pleine propriété) ;
- la délégation de services publics.

Cet objectif de croissance patrimoniale se réalisera conformément à l'organisation territoriale de Parcs GFR centrée sur l'existence de pôles régionaux de gestion.

Par ailleurs, et pour accompagner sa politique de croissance, Parcs GFR s'appuie sur la société de gestion Urbis Park, filiale de Parcs GFR. Pour l'essentiel, Urbis Park intervient pour le compte de

Parcs GFR au titre des missions de gestion des parkings et d'assistance au développement et à la maîtrise d'ouvrage pour les parkings en construction. L'organisation d'Urbis Park en centres de profits régionaux lui permet d'intervenir en appui de la stratégie de Parcs GFR.

Le capital de Parcs GFR a été ouvert au cours de l'année 2006 :

- à Predica : 40 % ;
- à la Famille Heulin : 1 %.

## L'activité de Parcs GFR en 2006

Au 31 décembre 2006, le patrimoine de Parcs GFR se compose de 8 215 places en exploitation (dont 18 % en pleine propriété) valorisées 216 M€ hors droits.

### Indicateurs de gestion 2006

Le chiffre d'affaires de Parcs GFR s'établit à 16 M€.

### Développement de l'activité de Parcs GFR en 2006

L'année 2006 a été marquée par une forte dynamique de développement avec l'entrée dans le périmètre de 4 500 places : Paris (1 439 places) et Bordeaux (3 043 places). Dans cette dernière ville, Parcs GFR est désormais le premier opérateur privé. Au total 33 % des places nouvelles ont été acquises en pleine propriété.

Le détail de ces opérations de développement est le suivant :

**À Paris**, après avoir acquis le parking Trinité (750 places/IX<sup>e</sup> arrondissement) en février 2006, Parcs GFR a poursuivi sa politique de développement dans cette ville via l'acquisition en pleine propriété, auprès de l'assureur Predica, des parkings Kléber (349 places/XVI<sup>e</sup> arrondissement) et Marché Saint-Germain (411 places/VI<sup>e</sup> arrondissement).

**À Bordeaux**, Parcs GFR s'est porté acquéreur de 100 % du capital de la société BP 3000, concessionnaire jusqu'en 2042 de quatre parcs de stationnement à Bordeaux : Tourny : 999 places, Jaurès : 945 places, Bourse : 675 places, Salinières : 424 places. Parcs GFR devient de ce fait le premier opérateur privé de parc de stationnements à Bordeaux.

Au cours de cette année 2006, de nouvelles opérations ont également été lancées dans les villes de Lyon et Bourges :

**À Lyon**, Parcs GFR construira un parking de 850 places à proximité du futur cinéma multiplexe Pathé qui ouvrira ses portes dans le quartier de Vaise (IX<sup>e</sup>) mi-2008 ;

**À Bourges**, Parcs GFR agira en qualité d'investisseur/exploitant pour un parc de 850 places situé sous le futur centre commercial de Bourges Avaricum situé en centre-ville.

## Perspectives 2007

Parcs GFR entend poursuivre son développement maîtrisé en régions et à Paris. Sous forme de partenariats opérationnels ou de participation à des appels d'offres publics et privés, la société a pour ambition de devenir un acteur reconnu du stationnement en France.

## 1.5. VALORISATION DU PATRIMOINE

Aux investissements détaillés dans les premières pages du présent Rapport de gestion, s'ajoutent les travaux réalisés dans le cadre de la constante politique de revalorisation du patrimoine Bureaux et Logements de Foncière des Régions (rénovations lourdes, travaux d'amélioration, restructurations, etc.).

### Patrimoine Bureaux

(en M€)	2004	2005	2006
Travaux courants	5,1	3,3	1,9
Travaux d'investissement	0,7	3,1	13,8
<b>TOTAL</b>	<b>5,8</b>	<b>6,4</b>	<b>15,7</b>

### Patrimoine Logistique

(en M€)	2005	2006
Travaux courants	0,3	0,5
Travaux d'investissement	7,4	3,7
<b>TOTAL</b>	<b>7,7</b>	<b>4,2</b>

### Patrimoine Logement

(en M€)	2004	2005	2006
Travaux courants	4,9	1,7	0,8
Travaux d'investissement	3,5	3,4	0,4
<b>TOTAL</b>	<b>8,4</b>	<b>5,1</b>	<b>1,2</b>

### Patrimoine Parcs de stationnement

(en M€)	2004	2005	2006
Travaux courants	0,012	0,065	0,004
Travaux d'investissement	0,99	0,38	0,015
<b>TOTAL</b>	<b>1</b>	<b>0,4</b>	<b>0,019</b>

## 1.6. PRESTATIONS DE SERVICES

Le Groupe 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 (Asset Management) alors que la gestion locative (Property Management) est directement assurée par une plate-forme commune constituée de services centraux et du personnel présent dans les sept Délégations Régionales.

Cette activité de prestations de services 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 de Property Management : il s'agit de la gestion de tous les aspects de la vie immobilière des actifs (quittance-ment, entretien courant et préventif, etc.). Le Property Management nécessite des compétences étendues en matière de baux, de gestion des charges, de gestion technique, etc.

## 1.7. ACTIF NET RÉÉVALUÉ (ANR)

La valeur hors droits du patrimoine consolidé détenu par le Groupe au 31 décembre 2006 et la valeur détail ressortent respectivement en valeur de liquidation à 9 835 M€ et 10 774 M€.

Pour le calcul de l'ANR de reconstitution, les droits sont retenus à 6,2% sauf cas particuliers. En outre, la fiscalité différée liée au Groupe Immeo a été exclue de l'ANR de reconstitution.

	Montant en M€	Montant par action en euros	Prime
ANR de reconstitution (bloc droits inclus)	2 902	100,7	47 %
ANR de réalisation (détail hors droits)	2 747	95,3	55 %

Les calculs sont effectués sur la base des actions existantes au 31 décembre 2006 corrigée de l'impact de la dilution. La dilution potentielle résulte de l'exercice des options de souscription en cours et des actions gratuites en application des règles IFRS.

Le cours de Bourse retenu pour le calcul des décotes au 31 décembre 2006 est de 148 €.

Entre le 31 décembre 2005 et le 31 décembre 2006, l'ANR en valeur bloc droits inclus progresse de 1 576 M€ pour atteindre 2 902 M€, soit 100,7 € par action.

	ANR de reconstitution en millions d'euros	ANR de reconstitution par action en euros	Nombre d'actions totale- ment dilué
31/12/2006	2 902	100,7	28 738 783
31/12/2005	1 326	75,9	17 474 411
Écart brut	1 576	24,8	
Écart en %	119	33	
dont principalement :			
Augmentation de capital	728		
Cash-flow comptable	206,8		
Juste valeur des actifs immobiliers droits inclus	603		
Juste valeur des instruments financiers	50		
Dividendes versés	-104,4		

Le passage des capitaux propres consolidés à l'ANR est le suivant :

**ANR 31 décembre 2006 en millions d'euros**

	ANR de reconstitution	ANR de réalisation
Capitaux propres part du Groupe	2 384	2 384
Marge bloc/détail (actifs Logement)	0	356
Retraitement Technical (minoritaire)	0	0
Retraitement du crédit-bail	2	2
Mise à la juste valeur des immeubles d'exploitation	1	1
Mise à la juste valeur des immeubles en stock (MdB)	6	6
Mise à la juste valeur des parts de stationnement	55	47
Plus-value sur titres Altarea	35	29
Commissions sur ventes des actifs cessibles à moins de 6 mois	0	- 3
Retraitement fiscalité latente Allemagne	69	- 74
<b>ANR hors droits</b>	<b>2 551</b>	<b>2 747</b>
Montant total de droits	350	
<b>ANR droits inclus</b>	<b>2 902</b>	

**Méthode de calcul**

Le patrimoine immobilier détenu en direct par le Groupe Foncière des Régions a été intégralement évalué au 31 décembre 2006 par des experts immobiliers membres de l'AFREXIM : DTZ Eurexi, Foncier Expertise, Lasalle... sur la base d'un cahier des charges commun élaboré par la société dans le respect des pratiques professionnelles.

Les actifs sont estimés en valeur hors droits et/ou droits compris, et les loyers en valeur de marché.

Pour les logements, l'expert procède à deux approches de valorisation différentes. D'une part, il calcule une valeur lot par lot des logements et d'autre part une valeur dite institutionnelle, correspondant à la valeur des immeubles entiers.

Pour les bureaux, la logistique et les autres actifs tertiaires, il n'y a pas de distinction entre les valeurs lot par lot et les valeurs institutionnelles. Les estimations sont réalisées sur la base de la méthode comparative, de la méthode de capitalisation des loyers, et de la méthode de l'actualisation des flux futurs (discounted cash flows).

Les parcs de stationnement font l'objet d'une valorisation par capitalisation des EBE dégagés par l'activité. Pour les concessions, ces EBE sont affectés dans le temps d'un coefficient de progression allant de 2 % pour un parc en fin de vie à 1,5 % pour un parc en début de fonctionnement. Il dépend de la configuration du mar-

ché du parc et de son degré de maturité. Les flux sont actualisés à un taux de l'ordre de 6 %.

Pour les parcs en pleine propriété, ces EBE sont affectés d'un coefficient de progression allant de 2 % à 3 % associé à un taux de rendement de l'actif de 6,2 % frais compris.

Les actifs détenus en marchand de biens font l'objet d'une valorisation à la valeur probable de réalisation qui correspond à une valeur lot par lot.

Les autres actifs et passifs sont évalués sur la base des valeurs IFRS des comptes consolidés, l'application de la juste valeur concerne essentiellement la valorisation des couvertures sur la dette.

Le niveau de l'exit tax est connu et appréhendé dans les comptes pour l'ensemble des sociétés ayant opté pour le régime de transparence fiscale.

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

## 1.8. RÉSULTATS FINANCIERS

### 1.8.1. COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2006

#### 1.8.1.1. Fusion Bail Investissement et Foncière des Régions

Le 23 octobre 2006, les Assemblées Générales de Foncière des Régions et de Bail Investissement ont approuvé la fusion-absorption de Bail Investissement Foncière par Foncière des Régions rétroactivement au 1<sup>er</sup> janvier 2006. Cette opération a entraîné la création de 11 107 301 actions au nominal de 3 € en rémunération des 63 % d'actions Bail Investissement Foncière détenus par les minoritaires, soit une augmentation du capital social de Foncière des Régions de 33 M€.

#### 1.8.1.2. Élargissement de l'assise patrimoniale

##### Activité tertiaire

L'activité tertiaire du Groupe, exercée par la société Foncière des Régions a porté sur les développements suivants en 2006 :

##### Acquisition de 100 % des titres de la société Technical

Cette société détient 206 centraux téléphoniques valorisés 1 573 M€ droits inclus, et loués principalement à France Télécom sous forme de baux fermes. L'acquisition a été financée par une dette de 950 M€ sur sept ans et des obligations convertibles en actions au profit de GEREFF qui en cas de conversion détiendra 32,5 % du capital de la structure.

##### Transfert de l'activité commerces à Altarea

Foncière des Régions a cédé ses centres commerciaux à Altarea pour une valeur de 324 M€ hors frais. Cette opération a été rémunérée par une prise de participation à hauteur de 26,2 % dans la holding Altapar, soit une participation indirecte de 15 % dans Altarea, et une soulte en trésorerie.

##### Activité Murs d'exploitation

Les principales acquisitions de la société Foncière des Murs concernent sur les opérations suivantes :

##### Acquisition de 67 hôtels et trois instituts de thalasso- thérapie du Groupe Accor en France et en Belgique

Foncière des Murs a acquis en 2006 un portefeuille de 70 actifs du Groupe Accor dont 58 en France et 12 en Belgique, représentant une valeur de 508 M€ hors droits incluant un montant actualisé de 31 M€ de travaux d'investissements à réaliser par Foncière des Murs dans un plan triennal 2006-2009. Les loyers

perçus sont fixés en pourcentage du chiffre d'affaires des hôtels (14 % en moyenne) et devraient atteindre de l'ordre de 35 M€ en 2007, première année complète d'exploitation. Foncière des Murs espère de ce fait bénéficier pleinement de la place de leader du Groupe Accor et de l'évolution favorable du cycle hôtelier.

##### Acquisition de 69 restaurants Courtepaille

Acquisition de 69 restaurants auprès de Courtepaille pour une valeur hors droits de 108 M€. L'opération, portée par Foncière des Murs SCA, a été financée par une dette de 78 M€ avec une maturité de 7 ans et en fonds propres.

Ces deux opérations ont été financées par une augmentation des fonds propres de la société de 301,8 M€ dont 71 M€ souscrits par Foncière des Régions, par des emprunts bancaires classiques et par le reprise des contrats de crédit-bail en cours.

À l'issue de cette augmentation de capital Foncière des Régions détient 23,74 % de FDM au 31 décembre 2006, contre 23,25 % au 31 décembre 2005.

##### Activité Logement

Foncière Développement Logements s'est fortement développée en 2006.

Cette structure destinée à porter l'activité logements du Groupe s'est fortement développée en 2006 :

- acquisition le 10 janvier 2006 d'un portefeuille de 767 logements en France à Predica pour une valeur hors droits de 165 M€;
- absorption de FDL avec la société Sovaklé filiale à 100 % de Foncière des Régions, et détentrice d'un patrimoine logement évalué à 294 M€, en date du 29 mars 2006 avec effet au 1<sup>er</sup> janvier;
- les 5 500 logements allemands acquis par Foncière des Régions en 2005 ont été transférés à Foncière Développement Logements en novembre 2006 pour une valeur de 309 M€ hors droits;
- acquisition le 30 novembre 2006 d'une part de 40 000 logements en Allemagne évalués à 2 122 M€, auprès de MSREF et Corpus, et d'autre part de la société de gestion Immeo qui emploie environ 300 salariés;
- acquisition le 30 novembre 2006 d'un portefeuille de 361 logements à Paris et banlieue ouest au prix de 104 M€ hors droits.

Ces opérations ont été financées par des emprunts et deux augmentations de capital intervenues le 29 mars et le 1<sup>er</sup> décembre 2006.

Le capital social de FDL a été ouvert à des investisseurs institutionnels. À l'issue de ces opérations, Foncière des Régions détient 36,2 % du capital de FDL, contre 67,17 % au 31 décembre 2005.

### Activité Parking

Foncière des Régions a développé l'activité parking en 2006 grâce aux acquisitions suivantes :

- début 2006, acquisition en crédit-bail du parking Trinité à Paris, via les titres de la SAS du parc Trinité pour 12 M€;
- en avril 2006, acquisition de la société BP 3000, pour 24 M€. Cette société détient 4 parkings en concession pour une valeur de 101 M€;
- le 29 septembre 2006, acquisition pour 11,7 M€ des titres de la société propriétaire en pleine propriété du parking Kléber;
- fusion-absorption par Parcs GFR de la société IMEFA 56 Saint-Germain, filiale de Predica, détentrice d'un parking en pleine propriété à Paris, le 3 novembre 2006 avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> août 2006.

Ces opérations ont été financées par emprunts et par une augmentation de capital réservée à Predica.

Compte tenu de l'ouverture du capital de Parcs GFR en 2006, Foncière des Régions détient 58,50 % de Parcs GFR au 31 décembre 2006, contre 100 % au 31 décembre 2005.

### Activité Logistique

#### Acquisition d'un parc d'activité logistique à Saint-Martin-de-Crau

Le 7 avril 2006, acquisition de 85 000 m<sup>2</sup> d'entrepôts logistiques valorisés 40,2 M€ droits inclus, via l'achat de 100 % des titres des sociétés SCML et Logimag. Cette opération a été financée en fonds propres.

Foncière des Régions a signé en décembre 2006, un protocole d'accord en vue de l'acquisition en 2007 de la SA Citel, société cotée, qui prendra ultérieurement le nom de Foncière Europe Logistique. Foncière des Régions et GE Real Estate France apporteront des actifs logistiques à la société pour respectivement 660 M€ et 100 M€ qui représenteront plus d'1 million de m<sup>2</sup>.

### 1.8.1.3. Périmètre de consolidation

Le périmètre de la consolidation prend en compte les opérations de développement de l'exercice au travers des structures nouvelles suivantes, consolidées en intégration globale, notamment :

- la société Technical;
- la société détentrice des actifs logistiques de Saint-Martin-de-Crau;
- les filiales créées ou acquises dans le sous-groupe Foncière Développement Logements en France et en Allemagne;
- les sociétés créées en Belgique pour les acquisitions d'hôtels de Foncière des Murs et la société SNC René Clair propriétaire de l'hôtel ex-Golden Tulip de Boulogne, les autres actifs ayant été acquis directement par Foncière des Murs SCA;
- les sociétés de parking acquises par Parcs GFR.

Les comptes sont établis en conformité avec les normes comptables internationales édictées par l'IASB et adoptées par l'Union européenne à la date d'arrêté des comptes. Le périmètre de consolidation ainsi que les méthodes de consolidations sont présentées de façon détaillée dans l'annexe des comptes consolidés.

### 1.8.1.4. Compte de résultat

Les comptes consolidés arrêtés au 31 décembre 2006, enregistrent un bénéfice net part du groupe de 576,2 M€, contre 354,5 M€ en 2005.

Le compte de résultat au 31 décembre 2006 traduit les conséquences sur un exercice complet des opérations de développement réalisées en 2005, ainsi que l'impact des opérations de développement de l'exercice 2006, soit :

#### ■ au titre de l'impact en année pleine des principales opérations réalisées en 2005 :

- l'acquisition de 36,97 % du capital de Bail Investissement le 15 février 2005;
- l'acquisition par Foncière des Murs de 128 hôtels Accor en date du 30 juin 2005, et de 31 résidences pour personnes âgées en octobre 2005;
- l'acquisition d'un premier portefeuille de 5 500 logements en Allemagne le 1<sup>er</sup> octobre 2005;

#### ■ au titre du développement de l'exercice 2006 :

- l'acquisition par FDL le 30 novembre 2006 de portefeuilles de logements à Cardiff Assurance Vie en France et à MSREF en Allemagne, et les acquisitions de janvier 2006 à Predica;
- l'acquisition des hôtels Accor par FDM depuis juin 2006 et des restaurants Courtepaille depuis octobre 2006;
- les acquisitions des différentes sociétés de parking au cours de l'exercice.

La fusion Foncière des Régions – Bail Investissement Foncière n'a pas d'impact significatif sur les comptes consolidés, la société était auparavant consolidée en intégration globale.

Nous vous présentons ci-après les principaux soldes de gestion, afin de faciliter la compréhension des éléments significatifs.

Au 31 décembre 2006, le chiffre d'affaires du Groupe atteint 551,9 M€ contre 354,8 M€ l'exercice précédent, et le bénéfice net part du groupe s'élève à 576,2 M€ contre 354,5 M€ en 2005.

(en M€)	31/12/2006	31/12/2005	Écart
<b>Chiffre d'affaires</b>	551,9	345,8	+ 206,1
Résultat opérationnel avant cessions des actifs de placement	448,2	246,8	+ 201,4
Résultat opérationnel courant	894	699,4	+ 194,6
Résultat avant impôts	755,4	619,5	+ 136
Résultat des structures mises en équivalence	25,4	8,2	+ 17,2
Impôt	26,3	28,3	- 2
Bénéfice de l'exercice - part du Groupe	576,2	354,5	+ 221,7
Cash-flow courant récurrent y compris marges sur ventes - part du Groupe	206,8	102,6	+ 103,9

Le tableau ci-dessous explique les évolutions du chiffre d'affaires par nature d'activité :

(en M€)	2006	2005	Écart (en M€)	Écart (en %)
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>551,9</b>	<b>345,8</b>	<b>+ 206,1</b>	<b>+ 60</b>
Recettes locatives	537	328,1	+ 208,9	+ 64
Bureaux	293,1	206,9	+ 86,2	+ 42
Logement	62,6	28,1	+ 34,5	+ 123
Murs d'exploitation	115,8	44,6	+ 71,2	+ 160
Logistique	49,9	41,1	+ 8,8	+ 21
Parcs de stationnement	15,6	7,4	+ 8,1	+ 111
Prestations de services	10,0	5	+ 5	+ 100
Cessions d'immeubles en stocks	4,8	12,7	- 7,9	- 62

L'activité immobilière intègre les loyers générés par les opérations de développement. La progression des recettes locatives par activité s'analyse comme suit :

■ **Bureaux** : + 86,2 M€, générés par les loyers de Technical depuis janvier 2006 soit 118, 3 M€, et l'impact négatif, d'une part de l'effet des ventes des centres commerciaux à Altarea et d'une vingtaine d'immeubles de bureaux pour 20,1 M€, et d'autre part, de l'harmonisation du mode de comptabilisation des refacturations d'impôts fonciers et de taxe sur les bureaux qui ne sont désormais plus comptabilisées en chiffre d'affaires mais en minoration des charges pour 12 M€ en 2006.

■ **Logement** : + 34,5 M€, soit en Allemagne environ 13,5 M€ de loyers complémentaires sur les 5 500 logements acquis en octobre 2005, et 12 M€ pour les 39 500 logements acquis le 30 novembre 2006 ; et en France, 8,9 M€ sur les logements acquis à PREDICA en janvier 2006 et 0,4 M€ sur ceux acquis à Cardif Assurance Vie le 30 novembre 2006.

■ **Murs d'exploitation** : + 71,2 M€, la progression de l'exercice 2006 correspond à l'impact en année pleine des loyers des 128 hôtels Accor acquis le 30 juin 2005 (+ 36,4 M€), et des 31 maisons de retraite achetées d'octobre à décembre 2005 (+ 11,5 M€), ainsi qu'aux loyers des principales opérations de développement de l'exercice soit 20 M€ pour les 70 actifs Accor et 1,5 M€ pour les restaurants Courtepaille.

■ **Logistique** : + 8,8 M€, dont 2,4 M€ au titre des actifs de Saint-Martin-de-Crau acquis en mars 2006, 1,6 M€ d'impact sur un exercice complet de l'acquisition du portefeuille de Saint-Witz courant 2005 et 4,8 M€ au titre de l'impact en année pleine des actifs logistiques de Bail Investissement Foncière acquis le 15 février 2005 et l'indexation annuelle des loyers de ce portefeuille.

■ **Parcs de stationnement** : + 8,1 M€, dont 5,1 M€ pour les parkings de la société BP 3000 depuis le 19 avril 2006, 2 M€ sur le parking Trinité acquis début 2006 et 0,9 M€ sur les parkings Kléber et Saint-Germain acquis au second semestre de l'exercice.

Au 31 décembre 2006, les prestations de services immobilières et financières ont généré un chiffre d'affaires consolidé de 10 M€ contre 5 M€ l'exercice précédent suite notamment à l'acquisition de Technical qui réalise des prestations de services accessoires (+ 2,3 M€) et à une facturation exceptionnelle de 3,5 M€ liée à l'acquisition de Technical.

Les cessions d'actifs dégagent une plus-value nette de 94,7 M€ qui concernent surtout des actifs tertiaires, quelques ventes de logements et de titres. Les actifs sont comptabilisés en juste valeur dans les comptes consolidés, la plus-value dégagée correspond au supplément de prix par rapport aux dernières expertises du 31 décembre 2005. Les ventes d'immeubles continuent à profiter d'une conjoncture favorable des marchés. Les cessions d'actifs en stocks ont dégagé une plus-value nette de 3 M€ pour un prix de vente de 4,8 M€.

■ **Le compte de résultat** enregistre les variations de valeurs des actifs sur la base des expertises réalisées sur le patrimoine. Au titre de l'exercice 2006, la valeur du patrimoine a augmenté de 525,1 M€ (361,9 M€ en part du Groupe) soit une progression moyenne de 12,6 %.

■ **Le résultat opérationnel courant** passe ainsi de 699,4 M€ à 894 M€.

■ **Le résultat financier** est négatif de 164 M€ après prise en charge de 206,8 M€ d'intérêts d'emprunts et de 10,6 M€ de produits nets sur opérations de location-financement.

■ **Les dettes financières brutes** atteignent 5 895 M€ en fin d'exercice. Le taux moyen de la dette ressort à 4,57 % pour une maturité moyenne de 6,1 ans.

Les disponibilités de la Société s'élèvent à 174,6 M€ au 31 décembre 2006. Celles-ci sont placées, en CAT, en CDN court terme (de 10 à 30 jours) et en Sicav monétaires classiques, en fonction de l'horizon des besoins et des opportunités du marché. Les SICAV monétaires font l'objet d'opérations d'achats/ventes en fin d'exercice limiter la plus-value latente. Les produits financiers se sont élevés dans l'exercice à 10,5 M€ et il n'y a pas de produits latents. L'ensemble des placements du groupe ne présente aucun risque en capital et que le groupe s'interdit d'avoir recours à des placements de ce type.

■ **Le cash-flow courant récurrent** y compris marge sur ventes des logements – part du Groupe s'élève à 206,8 M€, contre 102,6 M€ en 2005 en progression de 15 % par action.

L'activité d'externalisation au travers de sociétés détenues en partenariat avec MSREF et Unibail n'apparaît pas au niveau du chiffre d'affaires du groupe mais seulement sous forme de contribution des sociétés mises en équivalence puisque la participation de Foncière des Régions dans ces opérations en partenariat est respectivement de 25 % et 49 %.

La contribution brute au résultat des sociétés mises en équivalence s'élève à 25,4 M€ dont 3,3 M€ pour les actifs de Velozy et 1,2 M€ pour les actifs IBM détenus avec MSREF, et 20,4 M€ pour les centres commerciaux de Vélizy et Rennes détenus en partenariat avec Unibail.

La participation de 15 % dans Altarea via Altapar est incluse dans le périmètre de consolidation. Elle a été consolidée à la valeur d'acquisition frais compris puisque les comptes d'Altarea ne sont publiés qu'après la publication des comptes de Foncière des Régions. La valeur de notre participation a été valorisée pour le calcul de l'ANR sur la base du cours de Bourse d'Altarea au 31 décembre 2006.

### 1.8.1.5. Bilan

■ **Le bilan consolidé** au 31 décembre 2006 évolue significativement par rapport au 31 décembre 2005.

Le total du bilan consolidé du Groupe au 31 décembre 2006 s'élève à 10 683 M€, contre 5 661 M€ au 31 décembre 2005, soit une augmentation de 5 022 M€ principalement marquée par l'impact des principales opérations de développement de l'exercice décrites ci-dessous et de leur financement :

- acquisition par FDL de 39 500 logements en Allemagne et 1 128 logements en France;
- acquisition de la société Technical;
- acquisition par FDM de 70 actifs Accor et de 69 restaurants Courtepaille;
- développement de l'activité Parking.

Les capitaux propres consolidés passent de 1 139,6 M€ au 31 décembre 2005 à 2 384,2 M€ au 31 décembre 2006 soit une progression de 1 244,6 M€ qui s'explique principalement par :

- + 728,4 M€ d'augmentation de capital, primes et réserves suite à la fusion avec Bail Investissement;
- + 3 M€ d'augmentation de capital réservée aux salariés;
- + 576,2 M€ de résultats générés par les sociétés intégrées;
- + 36 M€ d'impact de mise en juste valeur des instruments financiers;
- – 104,4 M€ de dividendes versés aux actionnaires;
- + 5,4 M€ d'autres variations.

■ **La dette nette** au 31 décembre 2006 s'élève à 5 761 M€ ce qui représente 56,1 % du total des actifs réévalués estimés en valeur institutionnelle hors droits.

Au 31 décembre 2006, les participations mises en équivalence concernent les opérations de Vélizy et IBM détenues à 25 %, et les opérations sur les centres commerciaux de Rennes et Vélizy détenues à 49 %. Le bilan consolidé n'intègre donc pas les dettes résiduelles sur ces opérations, qui s'élève globalement à 1 103 M€, ni les actifs représentant 1 953 M€ en valeur d'expertise soit par périmètre :

(en M€)	Valeur de marché des actifs	Dettes financières
Groupe Akama - Vélizy <i>(dont immobilisations en développement en valeurs historiques pour 53 M€)</i>	175	142
Groupe IBM	65	55
SNC Almacie	69	1
SNC VUC	102	2
Altarea <i>(dont immobilisations en développement en valeurs historiques pour 242 M€)</i>	1 542	903
<b>TOTAL</b>	<b>1 953</b>	<b>1 103</b>

Les provisions pour risques et charges de 36,5 M€ correspondent pour l'essentiel à des provisions liées au patrimoine (5,6 M€), des provisions pour litiges (11 M€) et des provisions pour impôt en Allemagne (18,6 M€).

Les dettes consolidées s'élèvent à 6 624 M€, en progression de 3 284 M€. Les dettes financières ont augmenté de 2 960 M€ compte tenu des emprunts nouveaux, des dettes existantes dans les structures acquises et des remboursements de l'exercice.

Les nouveaux emprunts concernent la dette des structures allemandes (1 430 M€), de la société Technical pour 826 M€, des actifs Accor (404 M€), du portefeuille de logements en France (300 M€) et le développement des parkings (86 M€). Le Groupe a poursuivi en 2006 son recours à la dette, afin de bénéficier de l'effet de levier encore possible entre le niveau des loyers nets et la charge d'intérêts, surtout pour les actifs de province dont le taux de capitalisation des loyers est plus élevé qu'à Paris. Dans ces conditions, le recours à la dette permet d'améliorer sensiblement la rentabilité des fonds propres investis.

La dette du Groupe est couverte à 103 % contre une hausse des taux éventuelle soit par le caractère à taux fixe des emprunts souscrits soit par la mise en place de swaps et de caps d'une durée de 7,2 années.

Les autres dettes courantes et non courantes incluent notamment l'exit tax due par le Groupe (102 M€) et l'impôt différé passif sur la fiscalité latente des actifs à l'étranger (267 M€).

À l'actif, les immeubles de placement augmentent de 4 716 M€ nets des cessions. Les acquisitions d'immeubles de placement de l'exercice ont un impact de 4 730 M€ dans le bilan au 31 décembre 2006, soit :

- l'acquisition par FDL du portefeuille de 39 500 logements allemands et les logements achetés à Predica et Cardif Assurance Vie valorisés 2 348 M€ au 31 décembre 2006 ;

- les acquisitions par Foncière des Murs, notamment 70 actifs du groupe Accor, 69 restaurants Courtepaille et divers actifs pour une valeur de 721 M€ au bilan ;

- les actifs de Technical pour 1 618 M€ et Saint-Martin-de-Crau pour 43 M€.

Les immeubles de placement ont généré une plus-value de juste valeur de 525,1 M€ comptabilisé en résultat et en complément de la valeur des actifs.

Les actifs courants s'élèvent à 5 14,8 M€ en diminution de 41,6 M€ principalement liée à l'impact des éléments suivants :

- l'encours à court terme de l'activité de crédit bail diminue de 13,7 M€ ;

- le stock d'immeubles en marchands de biens diminue de 12,1 M€ compte tenu des cessions de l'exercice et de l'option au régime des SIIC d'une des sociétés de marchands de biens ;

- les créances clients augmentent de 26,3 M€ sous l'effet des entrées de périmètres, dont notamment 15 M€ au titre des acquisitions faites par FDL, 4 M€ pour Technical et 6,2 M€ pour les acquisitions de FDM ;

- la trésorerie passe de 350 M€ à 175 M€, les ventes d'actifs intervenues fin 2005 avaient généré une trésorerie significative en attente de réinvestissement début 2006. La trésorerie au 31 décembre 2006 inclut par ailleurs le solde des fonds levés en juin 2005 lors de l'augmentation de capital de Foncière des Murs pour financer le plan de travaux triennal 2005-2008 sur les hôtels Accor qui s'élève à 45 M€ au 31 décembre 2006.

La Trésorerie du Groupe Foncière des Régions est gérée par de façon totalement distincte pour chacune des sociétés cotées que sont Foncière des Régions, Foncière des Murs et Foncière Développement Logements. Il n'existe par conséquent aucun flux financier (comptes courants, prêts intragroupes, etc...) entre les entités cotées du groupe.

Au sein de chaque périmètre une convention de centralisation de trésorerie standard a été signée entre la société pivot et les sociétés membres (sociétés filles) et fixe les règles à respecter en terme de mouvements de trésorerie :

- fusion de compte dans une même banque sur le compte « société pivot » ;

- compte courant entre les « sociétés membres » et la « société pivot » rémunéré à T4M plus marge.

Ces trois périmètres bénéficient des mêmes conditions bancaires Groupe.

Les actifs non courants disponibles à la vente concernent les actifs cessibles à la date d'arrêt des comptes, et s'élèvent à 171,8 M€. Vous trouverez dans l'annexe consolidée l'explication détaillée des différents comptes.

## 1.8.2. COMPTES SOCIAUX AU 31 DÉCEMBRE 2006

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 enregistrent principalement :

■ Les effets de la fusion avec Bail Investissement Foncière en date du 23 octobre 2006 et rétroactivement au 1<sup>er</sup> janvier. L'opération s'est réalisée avec une parité d'échange de une action Foncière des Régions pour deux actions Bail Investissement Foncière assorti d'un dividende exceptionnel de 2 € par action Foncière des Régions, entraînant ainsi la création de 11 107 301 actions Foncière des Régions au nominal de 3 €.

■ Les opérations de développement de l'exercice, sont :

- acquisition de 100 % des titres de la société Technical au prix de 378 M€ frais compris ;
- acquisition pour 26 M€ frais compris des titres des sociétés propriétaires des entrepôts de Saint-Martin-de-Crau, valorisés 40,2 M€ ;
- participation à l'augmentation de capital de Foncière des Murs à hauteur de notre pourcentage de détention, soit 73,6 M€ ;
- l'opération de transfert des commerces en échange de 26,24 % des titres de la holding Altapar, représentant indirectement 15 % d'Altarea, et d'une soulte en trésorerie de 98 M€.

Les comptes de l'exercice se soldent par un bénéfice social de 243,6 M€ en progression de 197,5 M€ par rapport au résultat social publié en 2005.

## 1.8.3. ÉVOLUTION DU COMPTE DE RÉSULTAT SOCIAL

Pour faciliter la comparaison des résultats des exercices 2006 et 2005, nous vous en donnons les éléments constitutifs dans le tableau suivant en tenant compte de la fusion entre Foncière des Régions et Bail Investissement Foncière comme si elle était intervenue en 2005. Le résultat pro forma 2005 correspond au cumul des résultats sociaux 2005 des deux structures.

(en M€)	2006 publié	Pro forma 2005 fusionné	Écart 2006/2005 pro forma	2005 publié Foncière des Régions	Écart 2006/2005 publié	2005 publié BIF	2004 publié Foncière des Régions
Recettes de loyers	171,1	222	- 50,9	16,97	+ 154,1	205	17,59
Prestations de services	35,1	15,1	+ 20	15,14	+ 20	-	5,88
Recettes diverses	20,2	39,6	- 19,4	0,99	+ 20,1	38,6	0,93
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>226,4</b>	<b>276,7</b>	<b>- 50,3</b>	<b>33,1</b>	<b>+ 193,3</b>	<b>243,6</b>	<b>24,4</b>
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>68,3</b>	<b>117,2</b>	<b>- 48,9</b>	<b>1,13</b>	<b>+ 67,2</b>	<b>116</b>	<b>- 0,41</b>
Produits financiers	81,1	96,5	- 15,4	69,96	+ 11,1	26,5	31,72
Charges financières	74,7	76,4	- 1,7	31,32	+ 43,4	45,1	9,25
<b>Résultat financier</b>	<b>6,4</b>	<b>20</b>	<b>- 13,6</b>	<b>38,64</b>	<b>- 32,2</b>	<b>- 18,6</b>	<b>22,46</b>
<b>Résultat courant</b>	<b>74,7</b>	<b>137,2</b>	<b>- 62,5</b>	<b>39,78</b>	<b>+ 34,9</b>	<b>97,5</b>	<b>22,06</b>
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>182,3</b>	<b>- 2,5</b>	<b>184,8</b>	<b>6,88</b>	<b>+ 175,4</b>	<b>- 9,3</b>	<b>2,38</b>
IS	13,4	5,5	7,9	0,58	+ 12,8	5	0,34
<b>BÉNÉFICE</b>	<b>243,6</b>	<b>129,2</b>	<b>+ 114,4</b>	<b>46,08</b>	<b>+ 197,5</b>	<b>83,2</b>	<b>24,11</b>

Le chiffre d'affaires total de l'exercice s'élève à 226,4 M€ dont 171,1 M€ de recettes de loyers (- 50,9 M€) et 35,1 M€ de prestations de services (+ 20 M€).

La diminution des recettes locatives provient de l'effet négatif des ventes de l'exercice sur les loyers, qui a été partiellement compensé par les augmentations de loyers pratiquées lors des nouvelles attributions et par les augmentations intervenues lors des révisions annuelles.

Cette diminution des loyers est due aux cessions intervenues à la fin de l'exercice 2005 et qui impactent en année pleine le chiffre d'affaires 2006 : les centres commerciaux de Vélizy et Rennes Alma, et notamment les actifs tertiaires le Vauban à Vélizy, le Péliissier à Malakoff, Energy Parc, le Tropic à Issy-les-Moulineaux. Par ailleurs, les principales cessions de l'exercice 2006 ont généré des diminutions de loyers notamment les cessions des centres commerciaux à Altarea.

Les prestations de services correspondent aux services rendus aux filiales, et à l'activité de property management et de suivi administratif et comptable des sociétés détenues en partenariat en 2006, ainsi qu'aux commissions d'apporteurs d'affaires facturées aux filiales au titre des opérations de développement menées pour leur compte. Les commissions facturées en 2006 s'élèvent à 19,1 M€, contre 7,6 M€ en 2005 compte tenu des développements importants assurés pour le compte des filiales.

Le résultat d'exploitation passe de 116 M€ à 68 M€. Cette diminution traduit les effets négatifs des ventes d'actifs de 2005 et 2006 et des coûts de structure complémentaires engagés pour assurer le développement du groupe en 2006, minoré toutefois par l'impact positif des facturations complémentaires faites aux filiales en 2006 pour assurer leur développement.

Les produits financiers s'élèvent à 81 M€, contre 70 M€ l'exercice précédent. Ils incluent des dividendes versés par les filiales pour 50,3 M€, principalement FDL (30 M€), GFR Services Management (12,4 M€), FDM (4,4 M€) GFR Ravinelle (0,8 M€) et Parcs GFR (1 M€), contre un total de 59 M€ en 2005. Par ailleurs, l'essentiel des produits financiers est généré par les intérêts sur les prêts et comptes courants des filiales.

Les charges financières sont stables et représentent 72,9 M€, contre 71,4 M€ en 2005. Le solde des emprunts au 31 décembre 2006 est sensiblement équivalent à celui de 2005, les remboursements de l'exercice sont compensés par les emprunts souscrits pour le développement.

Compte tenu de la diminution des dividendes reçus en 2006, le résultat financier passe de 20 M€ en 2005 à 6,4 M€ en 2006, et le résultat courant de 137,2 M€ à 74,7 M€ en diminution de 62,5 M€.

Le résultat exceptionnel de 182,3 M€ s'explique notamment par :

- des plus-values sur cessions d'actifs pour 149,7 M€;
- le boni de fusion de Sovakle dans FDL pour 37,6 M€;
- la dépréciation exceptionnelle du mali technique de fusion avec Bail Investissement pour 34,2 M€ suite à la cession en 2006 des actifs auquel il avait été affecté rétroactivement au 1<sup>er</sup> janvier;
- des reprises de provisions sur l'activité de crédit-bail immobilier pour 30 M€.

### 1.8.3.1 Évolution des principaux postes du bilan

Pour faciliter la comparaison entre les bilans sociaux 2006 et 2005, il a été établi un bilan social pro forma Foncière des Régions au 31 décembre 2005, comme si la fusion avec Bail Investissement Foncière avait eu lieu à cette date.

Les capitaux propres de la société, avant distribution, s'établissent au 31 décembre 2006 à 1 364 M€ en augmentation de 727 M€. Cette progression s'explique essentiellement par les événements suivants :

- l'augmentation de capital réalisée en octobre 2006 suite à la fusion avec Bail Investissement Foncière pour 578 M€ prime d'émission comprise;
- l'augmentation de capital réservée aux salariés pour 3 M€;
- le résultat de l'exercice pour 243,6 M€;
- la distribution aux actionnaires d'un dividende de 104,4 M€.

Les provisions pour risques et charges diminuent du fait des principaux mouvements suivants :

- reprise de provisions pour impôt pour 12 M€ suite à la cession du centre commercial de San Cugat (Espagne);
- reprise de provisions pour grosses réparations à hauteur de 10 M€ suite essentiellement à la cession des actifs concernés;
- reprise de provision sur litiges fiscaux pour 4,4 M€ suite à une évolution favorable des contentieux;
- reprise de provision de 5,5 M€ sur un risque immobilier.

Les dettes augmentent de 737 M€ pour atteindre 1 401 M€ compte tenu de l'impact des dettes de Bail Investissement suite à la fusion. Corrigé de cet impact, le total des dettes au 31 décembre 2006 s'élève à 1,40 Md€, contre 1,44 Md€ en mode pro forma au 31 décembre 2005.

Le montant des emprunts est quasi stable. Les remboursements de l'exercice sont compensés par les emprunts souscrits pour assurer le financement des opérations de développement.

L'augmentation des dettes financières diverses correspond à la hausse des comptes courants avec les filiales.

Les dettes d'exploitation diminuent notamment du fait du règlement annuel de l'exit tax.

Les terrains et constructions qui correspondent essentiellement aux immeubles sous déduction des amortissements pratiqués, passent de 163,2 M€ à 939,5 M€ compte tenu de l'impact de la fusion avec Bail Investissement Foncière. Retraité de l'effet de la fusion, les actifs immobiliers diminuent compte tenu des cessions intervenues, notamment les centres commerciaux à Altarea et un portefeuille de bureaux pour une valeur nette comptable globale de 313 M€.

Les titres de participations s'élèvent à 1 312 M€, contre 631 M€ dans les comptes pro forma 2005 soit une augmentation nette de 681 M€ correspondant essentiellement aux principaux mouvements suivants : 378 M€ pour l'acquisition Technical; 138 M€ suite à l'opération d'échange d'actifs contre des titres avec Altarea, 41 M€ pour Foncière des Régions Deutschland suite à la capitalisation du compte courant avec la filiale, 26 M€ pour les titres des actifs de Saint-Martin-de-Crau, 73 M€ pour Foncière des Murs et 14 M€ pour Parcs GFR suite aux augmentations de capital réalisées par les filiales en 2006.

Les prêts et les prêts subordonnés consentis aux filiales diminuent fortement sur l'exercice :

- la dette sur le portefeuille d'actifs EDF a été renégociée et les prêts subordonnés consentis par Foncière des Régions pour le financement des actifs ont été remboursés à hauteur de 59,9 M€;
- les remboursements sur le portefeuille France Télécom s'élèvent à 13,5 M€;
- l'activité prêts de Bail Investissement Foncière reprise pour 22 M€ lors de la fusion a fait l'objet de 5 M€ de remboursements en 2006.

L'actif circulant s'élève à 372,2 M€, contre 465,6 M€ dans les comptes pro forma 2005 soit une diminution de 93,4 M€ correspondant essentiellement à une augmentation des comptes courants sur les filiales d'environ 48 M€ et à une diminution de la trésorerie de 146 M€. Les ventes d'actifs intervenues fin 2005 avaient généré une trésorerie significative en attente de réinvestissement début 2006.

### Rémunérations brutes des dirigeants au titre de l'exercice 2006

Salaires	Salaire fixe	Part variable	Avantages	TOTAL
			en nature	
Christophe Kullman	235 612	255 400	13 892	504 904
Gilles Bonnier	143 652	95 400	3 659	242 711
Olivier Estève	145 670	47 400	4 439	197 509
			<b>945 124</b>	

Le comité des rémunérations fixe les rémunérations fixes des membres du directoire sur la base d'une étude comparative faite avec des sociétés du secteur par le cabinet Towers Perrin.

La partie variable est composée d'une partie plafonnée à 50 % de la rémunération variable pour le Président du directoire et à 25 % pour les autres membres. Celle-ci est composée pour 2/3 d'un élément lié au pourcentage d'évolution du cash-flow courant par action d'un exercice sur l'autre et pour 1/3 par une appréciation individuelle du comité des rémunérations.

Il peut s'y ajouter une des primes exceptionnelles liées à la réalisation d'opérations de croissance. Elle comprend également l'intéressement et la part variable dans les mêmes modalités et conditions que pour les autres collaborateurs du groupe.

Les avantages en nature concernent la mise à disposition de véhicules de fonction.

Il n'y a par ailleurs aucun régime de retraite spécifique.

### Dépenses non déductibles fiscalement

Conformément aux dispositions de l'article 223 *quater* du Code général des impôts, nous vous signalons que le résultat de l'exercice ne comporte aucune charge non déductible du résultat fiscal selon les dispositions de l'article 39-4 du même Code.

### Montant des dividendes des trois derniers exercices

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, nous vous rappelons que le dividende distribué au titre des trois exercices précédents et les abattements correspondants, ont été les suivants :

Exercice	Nature	Nombre d'actions	Dividende versé	Dividende ouvrant droit à abattement
2004	Courant	14 165 892	2,64 €*	2,64 €*
2005	Courant	17 375 168	4,00 €**	4,00 €**
2006	Exceptionnel	17 426 671	2,00 €**	2,00 €**
2006	Courant	28 547 265	4,70 €***	4,70 €***
2007	Exceptionnel	28 547 265	7,50 €****	7,50 €****

\* Ce dividende a ouvert droit à un abattement de 50 % applicable aux personnes physiques résidentes fiscales en France à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2005, soit 1,32 € par action.

\*\* Ce dividende a ouvert droit à un abattement de 40 % applicable aux personnes physiques résidentes fiscales en France à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2006, soit 1,60 € par action au titre de l'exercice 2005 et 0,80 € par action au titre de l'exercice 2006.

\*\*\* Proposé lors de l'Assemblée Générale du 4 mai 2007. Ce dividende va ouvrir droit à un abattement de 40 % applicable aux personnes physiques résidentes en France, soit 1,88 € par action.

\*\*\*\* Sous réserve de l'approbation de l'apport des actions Beni Stabili. Ce dividende va ouvrir droit à un abattement de 40 % applicable aux personnes physiques résidentes en France, soit 3 € par action.

Au présent rapport est annexé, conformément à l'article 148 du décret du 23 mars 1967, un tableau financier faisant apparaître les résultats de la Société au cours des cinq derniers exercices.

### Observations du Comité d'Entreprise

Néant.

### 1.8.3.2. Filiales et participations

Nous vous prions de bien vouloir trouver ci-après en annexe le tableau des filiales et participations arrêté au 31 décembre 2006 vous donnant les précisions sur les résultats de ces sociétés.

## 1.9. DÉVELOPPEMENT DURABLE

### 1.9.1. LES RESSOURCES HUMAINES

Depuis l'année 2006, et en terme de ressources humaines, le Groupe Foncière des Régions est désormais présent en France et en Allemagne. Au total, et si l'on compare les effectifs globaux sur une année, ces derniers ont progressé de 120 % ; passant de 300 fin 2005 à près de 622 collaborateurs au total au 31 décembre 2006.

#### En France

Après le rapprochement avec Addvim en 2005, l'année 2006 a été marquée par un développement et par la poursuite des chantiers d'organisation initiés fin 2005. Ces opérations ont conduit à l'embauche de nouveaux collaborateurs, à la structuration d'équipes nouvelles ou au renforcement des équipes existantes.

En parallèle, et afin d'accompagner ces changements tout en gardant les principes qui ont fait la force de la société dans le passé, une démarche de mobilisation managériale a été initiée au printemps 2006. Baptisé « GFR + », ce projet est essentiellement axé sur la responsabilisation et le développement managérial des collaborateurs. Il prend appui sur deux axes : la mise en place de groupes de travail thématiques et l'instauration de nouvelles pratiques managériales avec l'aide d'un cabinet spécialisé.

Enfin, la formation, qui a été dans un premier temps centrée sur les systèmes d'information suite à la mise en place d'outils communs début 2006 a connu une dimension nouvelle avec le lancement du programme « Pépinière » destiné aux jeunes cadres.

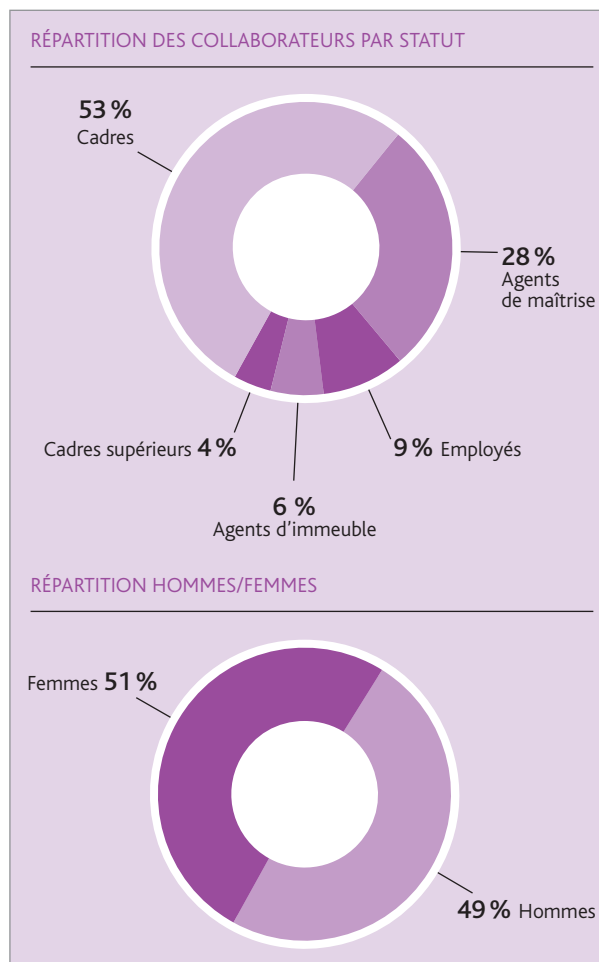
#### Une évolution des effectifs liée au développement du Groupe

En 2006, le développement du Groupe a conduit à créer et à structurer de nouvelles équipes métiers au titre des activités Logements et Parkings. Par ailleurs, les équipes existantes des activités Murs, Activités Immobilières, Développement, Finances et Property ont également fait l'objet de nouveaux recrutements. Au 31 décembre 2006, 310 collaborateurs (dont 178 cadres, 120 Etam, et 12 agents d'immeubles) travaillaient dans le Groupe Foncière des Régions au sein des activités métiers, des sept délégations régionales ou dans les directions fonctionnelles.

#### Effectifs moyens des sociétés du Groupe en France

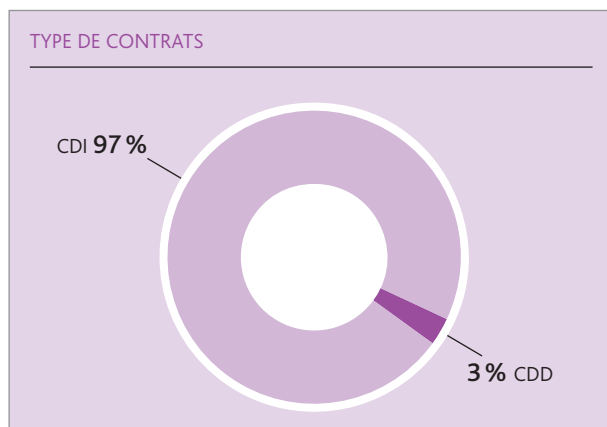
	2004	2005	2006
Groupe GFR France	135	294	312

#### Une communauté humaine diversifiée



### Type de contrats de travail des salariés du Groupe

Le Groupe recrute ses salariés, quels que soient leurs statuts, pour l'essentiel en CDI et ne fait appel aux contrats temporaires que dans des proportions réduites.



### Un développement continu des compétences

#### Optimiser, à tous les âges, les capacités professionnelles des salariés : la formation et la mobilité professionnelle

La politique de formation de Foncière des Régions vise d'une part à accompagner les évolutions professionnelles des salariés et, d'autre part, à développer les compétences collectives du Groupe. Au cours de l'année 2006, l'effort global de formation a représenté 3,6 % de la masse salariale : un investissement significatif qui s'est porté, pour l'essentiel, sur la mise en œuvre d'actions transverses auprès des différents métiers du Groupe.

Les principales **actions réalisées** se sont adressées aux fonctions immobilières, financières, informatiques et administratives. Couvrant des sessions de formation collectives et individuelles, la professionnalisation des équipes du Groupe s'est opérée par la mise en œuvre du plan de formation annuel qui comportait quatre axes principaux :

■ **Axe 1** : des formations « **Outils** » visant à accompagner les utilisateurs dans l'appropriation de nouveaux logiciels se sont déroulés sur le premier semestre. Les formations aux outils techniques et bureautiques ont concerné plus de **85 %** des équipes ;

■ **Axe 2** : des formations « **Métiers** » qui ont participé au développement des compétences collectives et individuelles, ont renforcé l'atteinte des objectifs opérationnels – par exemple fiscalité et ingénierie immobilière, gestion locative et technique (réglementation des baux commerciaux/locatifs), gestion et maîtrise du risque juridique/environnemental, comptabilité (normes IFRS/consolidation des comptes).

■ **Axe 3** : des formations « **Management** » ont été dispensées principalement auprès des cadres juniors à potentiel (*dispositif pépinière présenté ci-dessous*).

Des actions de développement personnel ont été également organisées auprès de la Direction et des managers.

■ **Axe 4** : l'accompagnement du développement du groupe s'est matérialisé par un fort accompagnement à **l'intégration des nouvelles équipes** constituées. L'adaptation aux métiers du Groupe s'est opérée, durant l'année 2006, par l'organisation de séminaires d'intégration visant à rendre opérationnels, dans leurs activités, les nouveaux embauchés.

Ces séminaires d'intégration qui se sont déroulés au Centre de Formation à Metz ont intégré : une présentation des principaux métiers du Groupe, une lisibilité des modes de fonctionnement et un partage des valeurs incarnées par les « managers-animateurs ».

#### Promouvoir l'esprit d'entreprise et la diffusion des savoir-faire : le programme « Pépinière »

En octobre 2006, le programme « Pépinière » a été lancé, et une première promotion de 12 jeunes cadres a ainsi intégré ce programme.

Conçu comme un cycle de formation complet couvrant aussi bien les processus et activités qui sont les nôtres (développement, acquisition, asset management, property management, gestion financière) que le développement de compétences relationnelles et managériales, ce cycle de dix mois doit permettre aux personnes concernées d'accroître leur efficacité personnelle et de mieux connaître le Groupe.

Les différentes sessions qui composent le programme sont pilotées par des membres du Comité exécutif et associent aussi bien des formateurs internes, que des professionnels reconnus de l'immobilier.

#### La mobilité professionnelle

Au cours de l'année 2006, 28 mobilités internes ont été réalisées, soit environ 9 % des effectifs globaux.

Cette mobilité tant géographique que professionnelle trouve son origine dans la réorganisation des différentes équipes, qui a permis d'offrir à de nombreux collaborateurs des opportunités de développement ou de renforcement de compétences.

## Un ensemble de rétributions large et attractif

Foncière des Régions a mis en place, depuis plusieurs années, un ensemble de mesures financières qui permettent à tous les collaborateurs d'être associés au développement et à la croissance du Groupe, ainsi que de développer l'implication personnelle.

### Les rémunérations

La politique de rémunération est fondée sur une politique salariale dynamique, à laquelle s'ajoute une part variable individuelle fondée sur le professionnalisme, les performances et le potentiel de chacun. Cette dernière est comprise entre 0 et 0,5 mois pour le personnel Etam, entre 0 et 3 mois pour le personnel d'encadrement.

Pour le personnel dirigeant, la partie variable de la rémunération est attribuée en cas de réalisation des performances de gestion en matière de progression du cash-flow, ainsi que de la réalisation d'objectifs managériaux spécifiques. Elle peut atteindre de 25 à 50 % de la rémunération annuelle.

### L'épargne salariale

Les dispositifs d'épargne salariale sont généralisés au sein du Groupe Foncière des Régions. Ils permettent aux salariés de partager la croissance de l'entreprise et l'amélioration de sa rentabilité.

■ Au sein de l'UES Foncière des Régions a été mis en place depuis de nombreuses années un accord d'intéressement.

L'intéressement est égal à 0,6 % du cash-flow courant consolidé avant impôt (hors éléments non récurrents). Il est plafonné à titre collectif à hauteur de 8 % de la masse salariale et à titre individuel à 3 500 euros en 2006. Sur la base du volontariat, les salariés qui perçoivent leur intéressement ont la possibilité d'en verser tout ou partie dans le Plan d'Épargne Entreprise (PEE) et ainsi de se constituer une épargne à long terme. Les versements sur le PEE sont abondés par l'entreprise avec un plafond maximal de 1 900 euros par personne en 2006.

■ Les salariés issus de l'UES Addvim ont bénéficié en 2006 d'un dispositif de Participation qui a été mis en place depuis de nombreuses années.

La réserve de participation est plafonnée à 16 % de la masse salariale et est calculée en rapport avec le bénéfice net des sociétés participantes.

Addvim a également mis en place un PEE dont les versements volontaires sont abondés par l'entreprise à hauteur de 1 050 euros par salarié et par an.

Le dispositif actuel sera refondu dans le cadre du rapprochement des statuts sociaux des deux UES par la mise en place d'un Intéressement Groupe qui devrait représenter en 2007 environ 11,5 % de la masse salariale, avec un plafonnement individuel à 7 500 €. Les versements sur le PEE seront abondés par l'entre-

prise avec un plafond maximal de 2 000 € par personne en 2007. Les dispositions du Plan d'Épargne permettent également aux salariés qui le souhaitent d'acheter des actions Foncière des Régions notamment dans le cadre d'augmentations de Capital réservées.

En 2006, cette possibilité a été étendue à la société FDL, et a permis aux salariés le désirant de souscrire des titres FDL à l'occasion de l'augmentation de Capital de cette société.

### Le programme de stock-options

Ce programme ne concerne actuellement que les salariés de l'UES Foncière des Régions.

L'attribution de stock-options vise à associer aux résultats du Groupe les collaborateurs contribuant à son développement. Le nombre de stock-options attribué à chaque salarié varie en fonction de sa catégorie socioprofessionnelle.

L'assemblée générale du 12 avril 2005 a autorisé le Directoire à émettre des titres Foncière des Régions au profit des salariés du Groupe, et ce pour une durée de vingt-six mois, dans la limite de 350 000 titres.

À ce titre, 119 650 options ont été octroyées en 2005 à 166 bénéficiaires, et 142 850 options ont été attribuées en 2006 à 213 bénéficiaires.

Les options octroyées jusqu'ici l'ont été en référence à un prix calculé sur la base des cours de clôture des vingt jours de Bourse précédant l'attribution, avec l'application d'une décote de 5 %. Les options peuvent être exercées dans une période de 2 à 7 ans suivant leur attribution.

Par ailleurs, et dans le cadre de la gouvernance d'entreprise, les décisions relatives aux attributions de stock-options sont soumises à l'appréciation du Comité des rémunérations préalablement à la décision du Directoire. Les plans ont été progressivement ouverts à l'ensemble des collaborateurs du Groupe qui se voient attribuer des options en fonction de leur position hiérarchique.

	Année 2002	Année 2003	Année 2004	Année 2005	Année 2006
Nombre d'actions distribuées au titre des stock-options	25 500	69 375	100 050	119 650	142 850
Nombre de bénéficiaires	11	94	154	166	213
Prix d'exercice d'origine	21,82	25,63	43,62	66,32	94,95
Prix d'exercice réajusté	20,26	23,8	40,5	n/a	n/a
	Plan n°1	Plan n°2	Plan n°3	Plan n°4	Plan n°5
Date de l'Assemblée Générale	09/04/2002	09/04/2002	09/04/2002	12/04/2005	12/04/2006
Date de création	29/07/2002	15/07/2003	14/06/2004	25/05/2005	5/07/2006
Prix d'exercice d'origine	21,82	25,63	43,62	66,32	94,95
Prix d'exercice réajusté	20,26	23,8	40,5	n/a	n/a
Début de la période d'exercice	30/07/2004	16/07/2005	15/06/2006	26/05/2007	6/07/2008
Date d'expiration	30/07/2009	16/07/2010	15/06/2011	26/05/2012	6/07/2013
Nombre de bénéficiaires	11	94	154	166	213
Nombre d'options allouées	24 000	69 375	100 050	119 650	142 850
Nombre d'options allouées après réajustement	27 567	83 388	107 791	n/a	n/a
Nombre d'options exercées	25 768	66 744	42 927	0	0
Nombre d'options annulées	1 799	6 800	9 292	3 375	0
Nombre d'options exerçables	0	9 844	55 572	116 275	142 850
Cumul du nombre d'options exerçables	0	9 844	65 416	181 691	324 541
Nombre d'actions pouvant être souscrites par les dix premiers attributaires	25 883	30 583	27 471	18 000	27 500
<b>Nombre d'actions pouvant être souscrites par les membres du Directoire</b>					
C. Kullmann	5 050	5 397	4 847	4 500	4 500
O. Estève	0	3 598	3 232	3 000	3 000
G. Bonnier	0	0	1 616	3 000	3 000
<b>Nombre d'actions souscrites</b>					
C. Kullmann	5 050	5 397	0	0	0
O. Estève	0	3 598	461	0	0
G. Bonnier	0	0	1 500	0	0
Dix premiers attributaires	24 084	26 172	13 028	0	0

## Les actions gratuites

En 2005, le Groupe a décidé d'utiliser le nouveau dispositif d'attribution d'actions gratuites, créé par la loi de Finances pour 2005. L'Assemblée Générale du 12 avril 2005 a autorisé l'attribution d'actions gratuites, portant sur 70 800 titres, représentant 0,5 % du capital, sur une période de trente-huit mois. Compte tenu de l'augmentation de capital de la Société intervenue le 24 mai 2005, le Directoire a ajusté le nombre d'actions gratuites à attribuer et l'a fixé à 86 569 titres.

La période d'acquisition des titres a été fixée à trois ans, et le délai de conservation à deux ans.

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

Au titre de 2005, 12 900 actions gratuites ont été attribuées.

Au titre de 2006, 20 600 actions gratuites ont été ainsi attribuées :

■ membres du Directoire	4 500
■ dix premiers attributaires	10 500

Sur la base des effectifs présents au 31 décembre 2006, 33 350 titres sont exerçables soit 0,12 % du Capital.

Afin de maintenir à 0,5 % du capital social le nombre d'actions gratuites autorisées après l'augmentation de capital liée à l'apport des titres Beni Stabili, il est proposé à l'Assemblée Générale de porter à 180 347 le nombre d'actions gratuites pouvant être accordées par le Directoire.

## Attribution actions gratuites (membres du Directoire)

nom	prénom	actions gratuites 2005	actions gratuites 2006	total
Kullmann	Christophe	3 000	2 000	5 000
Bonnier	Gilles	2 000	1 500	3 500
Estève	Olivier	1 500	1 000	2 500
<b>TOTAL</b>		<b>6 500</b>	<b>4 500</b>	<b>11 000</b>

## Programme de rachat d'actions (article L. 225-211 alinéa 2 du Code de commerce)

L'Assemblée Générale du 11 avril 2006 a nouvellement autorisé la société à réaliser des opérations sur ses propres actions, dans la limite de 10 % du capital social (article L. 225-209 du Code de commerce) dans les conditions suivantes :

Prix maximal d'achat : 120 €.

Montant maximal des achats de titres réalisés au titre de la présente autorisation : 200 000 000 €.

Validité de l'autorisation de l'Assemblée Générale : dix-huit mois à compter du 11 avril 2006.

Un contrat de liquidation a été signé entre Euronext et Exane BNP Paribas qui intervient en toute indépendance pour régulariser le cours de l'action de Foncière des Régions.

Au cours de l'exercice 2006, la Société a procédé à l'acquisition de 11 409 de ses propres actions au prix moyen de 1 188 677,31 € et 9 709 actions ont été cédées au prix moyen de 990 027,29 €.

Au 31 décembre 2006, le contrat détenait 1 700 actions pour un prix de revient de 198 650,02 €.

## Tableau des délégations en cours en matière d'augmentation de capital

Délégation accordée par l'Assemblée générale du 12 avril 2005	Validité de la délégation	Utilisation de la délégation
1. Autorisation donnée au Directoire pour décider l'augmentation de capital par émission de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires pour un montant maximal nominal de 50 000 000 € et autorisation donnée au Directoire pour décider l'augmentation du nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec droit préférentiel de souscription des actionnaires	26 mois	9 443 928 €
2. Autorisation donnée au Directoire pour décider l'augmentation du capital social de la Société par incorporation de réserves, bénéfices ou primes pour un montant nominal de 10 000 000 € (ce montant s'impute sur la première autorisation)	26 mois	Néant
3. Délégation donnée au Directoire pour attribuer gratuitement des actions ordinaires de la société dans la limite de 70 800 actions et réajusté par le Directoire à 86 569	38 mois	33 500
Délégation accordée par l'Assemblée générale du 11 avril 2006	Validité de la délégation	Utilisation de la délégation
1. Autorisation donnée au Directoire à l'effet de consentir des options de souscriptions ou d'achat d'actions de la Société dans la limite de 350 000 actions	26 mois	142 850
2. Autorisation donnée au Directoire à l'effet d'augmenter le capital social de la société en faveur des salariés adhérant à un Plan d'Épargne Entreprise pour un montant nominal maximal de 500 000 €	26 mois	5 292 €

**Opérations réalisées par les mandataires sociaux sur les titres de la société**

Déclarations annuelles	Achat de titres	Valeur du titre	Vente de titres	Valeur du titre	Nombre de titres détenus au 31/12/2006 (à la connaissance de la société)
M. Ruggieri	0	0,00	0	0,00	132
M. Semin	0	0,00	8 249*	117,57	112 504 (dont 80 165 en usufruit)
Predica	395 224	110,50	0	0,00	1 270 224
M. Duchamp	0	0,00	0	0,00	0
M. Vaquier	0	0,00	0	0,00	NC
M. Vidal	0	0,00	0	0,00	31
Batipart	0	0,00	845 448	111,67	5 219 041
M. Kay	109	112,93	0	0,00	475
Generali Vie	157 500	48	315 000	105	551 250
M <sup>me</sup> de Chalambert	0	0,00	0	0,00	0
GMF Vie	0	0,00	0	0,00	867 294
M. Legros	0	0,00	0	0,00	0
M. Blanc	0	0,00	32 784	99,82	188 354
Banque Populaire Lorraine Champagne	0	0,00	0	0,00	569 514
M. Hausler	0	0,00	0	0,00	0
M. de Feydeau	0	0,00	0	0,00	0
M. Latrobe	1	Échange de titres : fusion BIF avec FDR	0	0,00	1
M. Piani	1	Cession de gré à gré	0	0,00	1
M. Trausch	1	Cession de gré à gré	0	0,00	1
M. Henrion	1	Cession de gré à gré	0	0,00	1
M. Kullmann	6 005	24,07	6 000	106,68	13 570
M. Bonnier de La Chapelle	1 558	42,15	0	0,00	1 641
M. Estève	4 059	25,69	0	0,00	4 466

\* Dont 6 249 au titre de la cession de l'usufruit.

## Un dialogue social constructif

L'année 2006 a été marquée par la négociation engagée pour permettre le rapprochement des statuts des entités composant le Groupe. Les négociations menées avec les organisations syndicales ont permis d'aboutir à la conclusion d'un nouvel accord « Prévoyance-Frais de Santé » qui permet d'harmoniser ces régimes dans les différentes entités qui composent le Groupe au 1<sup>er</sup> janvier 2007.

Les autres sujets abordés ont fait l'objet d'un « relevé de décisions » dont la mise en œuvre est en cours début 2007.

## Des dispositifs favorisant la communication, l'écoute et l'innovation

### Management et accompagnement du changement

Dans un contexte où le Groupe se transforme rapidement (croissance des effectifs, organisation des activités par lignes de produits...), il a été décidé de réfléchir aux moyens devant permettre de clarifier les modes de fonctionnement internes tout en mettant en valeur la contribution de chacune et de chacun des collaborateurs. C'est le sens du projet « GFR + » qui est destiné à améliorer les performances sur le long terme et parfaire l'organisation du Groupe au plus près du terrain.

Sur cette base, 16 groupes de travail internes ont été créés au mois de mai 2006. Regroupant au total près d'une cinquantaine de collaborateurs, l'enjeu principal de ces groupes a été de réfléchir à la manière d'organiser les processus dans des domaines aussi variés que la gestion documentaire, la fonction technique, l'asset management et le property management ou encore le juridique immobilier...

En parallèle, au mois de juillet, un Comité Groupe constitué dans le cadre de la nouvelle organisation et regroupant le Comité exécutif et une quarantaine de managers, s'est réuni pour la première fois en séminaire afin d'identifier les sujets prioritaires.

En complément à ces 16 groupes opérationnels, un travail a été engagé au mois de septembre sur la base de trois thèmes prioritaires :

- la vision et les principes de management du Groupe ;
- l'organisation et le pilotage du Groupe ;
- le développement des ressources humaines.

Au titre de la démarche « GFR + », plusieurs actions ont été engagées dans le domaine des Ressources Humaines. Ainsi, le processus d'entretiens d'évaluation annuels a été complètement refondu, et d'ici à fin mars 2007, chacun des collaborateurs du Groupe aura eu un entretien approfondi avec son manager. Cet entretien permettra de réaliser une évaluation des résultats individuels sur l'année 2006, de fixer les objectifs sur l'année 2007, mais aussi d'apprécier la mise en œuvre des compétences managériales et des comportements clés définis dans le cadre du projet GFR +.

## Communication interne

Les supports de communication interne, *Horizons*, le magazine semestriel du Groupe édité en versions françaises et allemandes, l'intranet *Ses@me* et la lettre électronique bi-mensuelle, *Horizons Express* contribuent à l'information directe des salariés.

Par ailleurs, une fois par an, le Groupe rassemble l'ensemble de ses salariés à l'occasion d'une convention annuelle. En parallèle, des comités groupe sont organisés quatre fois par an. Rassemblant une cinquantaine de managers, ces rencontres permettent de partager informations et retours d'expérience.

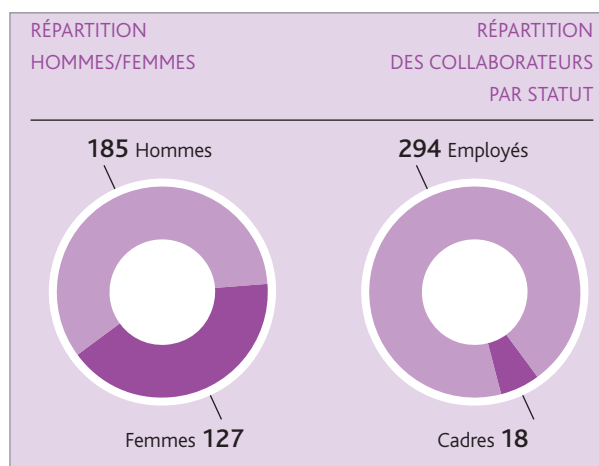
## En Allemagne

Fin 2006, la société Foncière Développement Logements a réalisé une opération immobilière significative en Allemagne : l'acquisition de près de 40 000 logements dans la région de Düsseldorf. En parallèle, Foncière Développement Logements s'est portée acquéreur d'une plate-forme opérationnelle, Immeo Wohnen Service GmbH, employant 312 collaborateurs.

Les principales caractéristiques de ces effectifs qui viennent de rejoindre le Groupe Foncière des Régions sont les suivantes :

### Effectif total

Au 31 décembre 2006, Immeo Wohnen Service GmbH employait 312 personnes dont 281 personnes en temps plein et 31 personnes en temps partiel.



### Formation professionnelle

L'Allemagne possède une longue tradition en matière de formation professionnelle et d'apprentissage en entreprises. Immeo Wohnen Service GmbH développe plusieurs types d'actions de formations de ce type :

- des actions centrées sur les jeunes à la recherche d'une formation professionnelle dans le domaine de l'immobilier. En 2006, Immeo Wohnen Service GmbH a directement pris en charge la formation de cinq nouvelles personnes sur un total de 13 appartenant à cette catégorie ;

- des actions de formation prioritairement tournées vers son personnel. Plus de 200 000 € ont à ce titre été investis en 2006 ; soit plus de 280 jours de formations. Ces dernières ont porté sur l'informatique, le management ou encore la gestion technique immobilière.

### Dialogue social

Une particularité du système allemand des relations professionnelles repose sur un dialogue social à deux niveaux : celui de l'entreprise et celui du secteur. Au niveau de l'entreprise, les salariés sont représentés par des comités d'entreprise. Ces derniers jouent un rôle important dans la gestion des affaires sociales.

Au sein d'Immeo Wohnen Service GmbH, le comité d'entreprise et la direction travaillent en étroite collaboration tant en matière de formation professionnelle que de dialogue social.

### Communication interne

La communication interne locale d'Immeo Wohnen Service GmbH est réalisée via un intranet auquel ont accès tous les salariés du Groupe. Par ailleurs, et en terme d'intégration au sein du Groupe Foncière des Régions, le magazine interne du Groupe, *Horizons*, est traduit en langue allemande et est diffusé aux 312 salariés de l'entreprise.

## 1.9.2. L'ENVIRONNEMENT

Acteur de l'espace urbain, ayant vocation à gérer des actifs immobiliers diversifiés, Foncière des Régions et ses sociétés filiales inscrivent leurs actions dans une démarche de développement durable. Celle-ci a pour vocation d'identifier les risques potentiels tout en développant des plans d'actions au sein d'une politique Environnement à l'échelle du Groupe.

## Maîtriser les impacts environnementaux de nos immeubles

### Suppression du risque amiante

Le Groupe continue à mener une démarche proactive de retrait d'amiante conformément à l'article R. 1334-25 du Code de la santé publique qui impose aux propriétaires des immeubles dont le permis de construire a été déposé avant le 1<sup>er</sup> janvier 1997 de constituer et tenir à jour le dossier technique amiante (DTA) de l'immeuble considéré (parties communes des collectifs résidentiels et tous locaux des immeubles tertiaires). De plus, les fiches récapitulatives des DTA doivent être adressées à tous les occupants locataires.

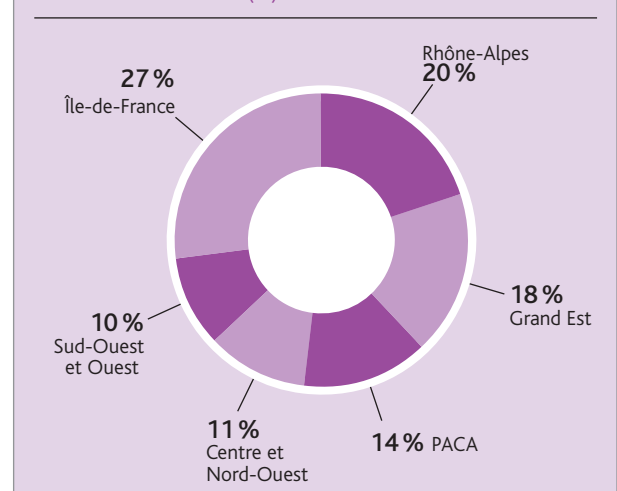
La phase 1 de la mise en conformité des sites a été réalisée en 2006, puisque tous les DAT ont été réalisés sur l'intégralité du patrimoine du Groupe détenu en France.

### Gestion du risque naturel et technologique

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

Compte tenu de la particularité du Groupe Foncière des Régions, dont le patrimoine est réparti sur tout le territoire national et même à l'étranger, il a anticipé cette obligation, avec l'aide de cabinets extérieurs. Les états complétés avec les cartes de risques et les arrêtés préfectoraux sont centralisés, ce qui facilite les mises à jour, la durée de validité des états n'étant que de six mois. De juin à décembre 2006, il a été réalisé 300 états des risques naturels et technologiques sur l'ensemble du territoire national,

RÉPARTITION DES ERNT (%)



répartis comme suit : IDF 27 % ; PACA 14 % ; Sud-Ouest et Ouest 10 % ; Centre et Nord-Ouest 11 % ; Rhône-Alpes 20 % , Grand Est 18 % . Ces états sont réalisés en tenant compte des plans d'arbitrages pour les ventes et des prévisions de mises en locations constamment mises à jour.

### Gestion de la performance énergétique des bâtiments

Le Code de la construction et de l'habitation en application de la directive européenne 2002-1991 du 16 décembre 2002, établit l'obligation, pour le vendeur d'un bien immobilier, d'annexer à l'acte de vente le diagnostic de performance énergétique (DPE), en vue d'informer l'acquéreur sur la consommation en énergie du local ou du bâtiment (résidentiel ou tertiaire). Cette information prend la forme d'une étiquette graduée permettant également de connaître l'impact sur l'effet de serre. Elle est complétée par des recommandations en vue d'économiser l'énergie. Ces diagnostics ont une durée de validité de dix ans et seront étendus aux locations en juillet 2007.

Dans le contexte d'une réglementation entièrement nouvelle, y compris pour les diagnostics, le Groupe a lancé une consultation auprès de différentes sociétés pour répondre dès le 1<sup>er</sup> novembre 2006 aux premières ventes sujettes à cette obligation et a fait réaliser, dès cette date, les diagnostics de performance énergétique d'actifs immobiliers diversifiés :

- 175 pour des logements ;
- 15 pour des immeubles de bureaux totalisant 42 600 m<sup>2</sup> ;
- 5 pour des entrepôts du secteur logistique totalisant 204 600 m<sup>2</sup> utiles.

Les résultats obtenus feront l'objet d'une analyse statistique qui pourrait faire l'objet, dès 2007, d'une communication à destination d'organismes partenaires (Apogee, Afilog, Ademe,...).

### Vers la Haute Qualité Environnementale...

S'impliquer comme un acteur responsable sur les territoires, ce n'est pas, pour GFR, seulement s'assurer de la cohérence de ses actions par rapport aux nombreuses réglementations, mais c'est également prendre en compte l'ensemble de ses impacts locaux et globaux. En matière d'environnement, cette philosophie se traduit pour une société foncière par l'engagement vers des actifs respectueux de l'environnement. Cela passe par le choix de matériaux innovants, d'équipements techniques permettant des économies énergétiques ou plus généralement la mise en œuvre, partielle ou totale, des cibles de la Haute Qualité Environnementale.

En 2006, le Groupe a concrétisé un engagement pris en octobre 2005, avec Dassault Systèmes, de bâtir son futur siège, et d'obtenir la certification Haute Qualité Environnementale.

Couvrant une surface de 60 000 m<sup>2</sup> au total, ce bâtiment, sis à Vélizy, sera livré en juin 2008.

La démarche HQE comprend 14 cibles, dont le niveau d'atteinte est classé en trois groupes :

- très performant ;
- performant ;
- base.

Pour obtenir la certification HQE, les bâtiments doivent être jugés « **très performants** » sur au moins trois cibles.

Ce bâtiment devrait dépasser cette référence, puisque l'objectif est aujourd'hui d'arriver au stade « très performant » pour cinq cibles :

- 1 : relation harmonieuse des bâtiments avec leur environnement ;
- 3 : chantier à faibles nuisances ;
- 4 : gestion de l'énergie ;
- 5 : gestion de l'eau ;
- 7 : gestion de l'entretien et de la maintenance.

Il sera « **performant** » sur les cibles :

- 2 : choix intégré des produits, systèmes, et procédés de construction ;
- 10 : confort visuel ;
- 11 : confort olfactif ;
- 13 : qualité sanitaire de l'air.

La certification environnementale se fait aux trois étapes des projets : programme, conception, réalisation. Le programme a été certifié pendant le troisième trimestre 2006. La conception doit l'être dans le courant du premier trimestre 2007.

Conscient de l'importance des enjeux de la Haute Qualité Environnementale dans le bâtiment, le groupe GFR a décidé de s'engager fortement en ce sens dans ses futurs grands projets de développement.

### Recensement des ICPE et analyse de la sécurité incendie

Foncière des Régions a lancé sur une partie de son patrimoine un audit de vérification des ICPE, une recherche des non-conformités, ainsi qu'un diagnostic de la sécurité incendie des immeubles en pleine propriété.

Cet audit a été réalisé sur la base de visites de ces immeubles, sous-traitées à un cabinet indépendant spécialisé, qui a pu établir des fiches récapitulatives comportant le niveau de conformité, les obligations à respecter, ainsi que des recommandations spécifiques. Ces informations sont mises à disposition de tous les acteurs concernés pour actions : mise en conformité environnementale et amélioration de la sécurité incendie.

Trente-cinq actifs immobiliers ont ainsi pu être traités, dont :

- 13 immeubles tertiaires ;
- 22 groupes mixtes (logements et tertiaire/commerces).

### Prévention du risque de légionelle

L'arrêté ministériel du 13 décembre 2004 (relatif aux installations de refroidissement par dispersion d'eau dans un flux d'air) prescrit des règles strictes des tours aéro-réfrigérantes (TAR), afin de lutter contre le risque de légionellose.

Ces installations ont fait l'objet d'un recensement. Suite à la vente, courant 2006, des centres commerciaux, elles ne sont plus qu'au nombre de quatre :

- Hôtel Ruhl à Nice et Mercure à Metz;
- immeubles de bureaux Le Ponant (Paris) et Condorcet (Villeurbanne).

La société reste attentive au bon suivi de ces installations, notamment en termes de respect réglementaire (utilisation du carnet sanitaire, communication des analyses de laboratoire, contrôles).

### Préservation de l'environnement des sites logistiques

Foncière des Régions a lancé un plan d'actions en 2006, destiné à remettre à niveau toutes les informations concernant ses sites logistiques. La plupart des documents liés à l'environnement (autorisations et déclarations ICPE, études de danger, audits de stocks, analyses phases 1 et 2, suivi des non-conformités, échanges avec les DRIRE...) ont ainsi été numérisés et chargés sur l'intranet Groupe, permettant une excellente communication entre les équipes et le service de l'environnement.

Cette base de données partagée recense 34 sites logistiques, représentant plus de 920 000 m<sup>2</sup> de surfaces utiles :

- 17 sites avec autorisation d'exploiter;
- 4 sites avec l'autorisation en cours d'instruction;
- 4 sites classés « messagerie »;
- 9 sites classés « locaux d'activités ».

### Prévention des sites pollués

Les responsables du patrimoine immobilier de bureaux ont diligencé un recensement complet de tous les documents susceptibles d'apporter des informations concernant le patrimoine acquis auprès d'EDF (37 sites) : concernant les sites potentiellement pollués (6 ont été identifiés), transformateurs pouvant encore contenir des PCB, tours aéro-réfrigérantes.

Cette recherche sera finalisée au début de l'année 2007 et fera l'objet d'une présentation pour actions dès qu'elle sera achevée.

### Prise en compte des immeubles nouvellement acquis

Deux cent six immeubles acquis en 2006 dans le cadre du portefeuille Technical sont concernés par cette action qui porte essentiellement sur le risque amiante et la protection de l'environnement.

En ce qui concerne le premier, la Société a mandaté un prestataire extérieur pour analyser les diagnostics techniques amiante et proposer les actions réglementaires à mener : contrôles périodiques, mesures d'empoussièrement, confinement, retrait...

Tous les rapports ont fait l'objet d'un contrôle et ont été interprétés. Le tout a ainsi pu être présenté avec succès au locataire (France Télécom) au cours du second semestre de cette année.

Foncière des Régions a fait intervenir un bureau d'études spécialisé, à partir des due diligence et audits réalisés précédemment, sur la liste des sites considérés à problèmes ou justifiant d'investigations complémentaires (recherches historiques phases 1 et/ou 2, sols pollués, cuves, transformateurs au PCB, installations classées pour la protection de l'environnement...).

Ce recensement a été finalisé en 2006. Il fera l'objet d'actions concertées en 2007.

### Diverses actions concourant à la protection de l'environnement

Foncière des Régions a par ailleurs :

- assuré le suivi des demandes d'autorisation d'exploiter de deux entrepôts, sis à :

– Vénissieux-le-Pelloutier,  
– Corbas;

- suivi les mises en conformité avec les prescriptions des arrêtés préfectoraux et les rapports de visite de la DRIRE, sur les sites de :

– Trémery;  
– Compans;

- obtenu les récépissés de six déclarations d'installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).

Foncière des Régions a par ailleurs fait réaliser une étude de pollutions des sols à Laxou-Maréville et assuré le suivi d'un dossier de pompage dans les nappes phréatiques sur le programme de Saint-Ouen-Victor-Hugo.

Enfin, elle a diligencé des interventions de bureaux d'études indépendants sur divers dossiers d'acquisition (études phase 1).

### Sécurisation des ascenseurs

La loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 et les décrets et arrêtés d'application qui ont suivi en 2004 ont instauré une réglementation dite « loi SAE » (Sécurité Ascenseurs Existants), en introduisant de nouvelles obligations en matière d'entretien et de sécurité.

La Foncière des Régions accorde une importance particulière à la sécurité des ascenseurs du patrimoine dont elle a la charge, puisqu'elle anticipe la réglementation.

Dès 2006, elle a mené les études de sécurité sur tout le parc, 212 appareils, et mis en place des contrats cadres d'entretien de ses ascenseurs, avec la mise en place d'un contrôle périodique par un cabinet spécialisé.

Les travaux de sécurité ont été poursuivis en 2006 alors que la première échéance réglementaire est fixée à la mi-2008. Ils continueront en 2007 dans le but d'achever les travaux dont la nécessité aura été mise en évidence par ces études.

## Une organisation nouvelle centrée sur la maîtrise du risque environnemental

### Renforcement du Service Environnement

L'année 2006 a vu le renforcement du Service Environnement créé fin 2005.

Le Service Environnement doit, en premier lieu, assurer la veille juridique dans ses domaines de compétences (impacts environnementaux, sanitaires et sécurité), et diffuser les connaissances. Il traite également en direct un certain nombre de problématiques relatives à la gestion des actifs : dossiers techniques amiante, états des risques naturels et technologiques, diagnostics de performance énergétiques...).

Il est également en charge de missions spécifiques à certaines filiales, comme le recensement des installations classées pour la protection de l'environnement, l'analyse de la sécurité incendies, le recensement de sols pollués ou des tours aéro-réfrigérantes, et le suivi environnemental de certains actifs.

Il est enfin chargé de conseiller les différentes entités du Groupe sur les problématiques relevant de sa responsabilité.

L'activité du Service s'est accrue rapidement, au rythme des nouvelles obligations réglementaires, nombreuses en 2006, la plupart liées aux diagnostics immobiliers.

### Mise en place d'une base de données Développement durable sur l'Intranet Groupe

L'ensemble du personnel a maintenant accès à des informations relatives à l'environnement et au Développement durable, classées par produits et par régions, comprenant notamment :

- les Dossiers Techniques Amiante (DTA);
- les États des Risques Naturels et Technologiques (ERNT);
- les fiches des ICPE\* et de sécurité incendie (patrimoine France initial) (en cours);
- les sites de logistique (entrepôts, locaux d'activité) avec autorisations ICPE, déclarations, suivis;
- les états de suivis environnementaux pluriannuels sur le patrimoine Technical (France Télécom);
- les Diagnostics de Performance Énergétique (DPE) (en cours);
- la veille réglementaire (environnement et sécurité).

\* Installations classées pour la protection de l'environnement.

Cet outil facilite la communication entre le Service Environnement et les autres services, directions et délégations régionales du Groupe.

Cette base de données, alimentée à la fois par le Service Environnement et les personnes en charge des actifs, est le gage d'une information à jour en permanence.

### Veille réglementaire

Pour plus de réactivité sur un sujet essentiel, le Service Environnement s'est vu attribuer une fonction de veille réglementaire sur son domaine de compétence. Il adresse ainsi directement aux personnes en charge des dossiers concernés les informations utiles relatives à la réglementation environnement et sécurité.

Courant 2007, cette veille sera renforcée par la souscription d'un abonnement à un service d'informations juridiques et techniques : Juris-alert, relatives à l'environnement, l'hygiène et la sécurité. Elle est développée par les Editions Européennes de Multimedia, en partenariat avec l'APAVE Parisienne.

## 1.9.3. RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE

L'engagement sociétal de Foncière des Régions s'explique par le fait que les activités du Groupe s'inscrivent pleinement dans la société : ses milliers de mètres carrés font partie des tissus économiques régionaux, ses clients particuliers occupent plusieurs milliers d'habitations. À ce titre, Foncière des Régions et ses sociétés filiales ont pleinement conscience qu'elles ont un rôle à jouer en matière d'engagements qui concourent à la sécurité de ses clients, fournisseurs et partenaires.

### Une centralisation pour l'ensemble du Groupe

De par son activité tertiaire, la fonction achat du Groupe Foncière des Régions se concentre dans les achats de services généraux. Dans une optique de mutualisation des coûts et de professionnalisation de la fonction, les achats de services généraux sont centralisés pour l'ensemble des filiales du Groupe.

### Achats et développement durable

À travers l'élaboration du Plan d'actions 2007, la Direction Achat a engagé le Groupe Foncière des Régions dans une démarche Achats responsables où les thématiques environnementales sont bien présentes. Ce plan d'action contribue aux ambitions de développement durable du Groupe, aussi bien au niveau de leur activité que sur leur chaîne d'approvisionnement.

Conscient de l'impact de son activité sur l'environnement, le Groupe Foncière des Régions déploie une politique d'écomanagement volontaire :

- recyclage des papiers usagers couplé avec des actions de sensibilisation du personnel;
- économie de papier avec une généralisation de l'utilisation de papier d'une densité de 80 g/m<sup>2</sup> (contre 100 g/m<sup>2</sup>);
- économie d'eau par l'intégration de chasse d'eau à double débit pour l'ensemble des locaux;
- économie d'électricité avec la mise en place dans tous les locaux d'ampoules à économies d'énergie, d'interrupteurs à détection de présence pour les zones n'étant pas occupées de façon continue (sanitaires, locaux archives, etc.);
- action de sensibilisation interne aux économies de papier et à l'utilisation de papier recyclé.

La généralisation, à compter de 2006, de la fourniture de GPS pour les gestionnaires Property Management et les gestionnaires techniques permet de sécuriser les transports, réduire le temps de recherche d'itinéraire et réduire la consommation de carburant. Cette démarche s'inscrit dans la démarche « achats responsables » déployée par le Groupe Foncière des Régions.

Par ailleurs, la prise en compte de caractéristiques HQE\* dans les achats et la réhabilitation d'actifs immobiliers témoigne de la volonté du Groupe d'intégrer les thématiques inhérentes au développement durable dans sa stratégie de développement.

## Éthique et développement durable

**Le Groupe dispose d'une charte d'éthique diffusée à l'ensemble du personnel. Ce document, « GFR, une manière d'être » définit les règles que chaque collaborateur doit observer dans le cadre de son activité. Il précise le code de déontologie à l'égard des fournisseurs du Groupe mais également en matière d'achats de titres des sociétés cotées du Groupe.**

\* Haute Qualité Environnementale.

## 1.9.4. LA SOCIÉTÉ CIVILE

### S'engager aux côtés d'associations qui militent en faveur de l'environnement

#### Des engagements significatifs

Le Groupe Foncière des Régions est adhérent des associations Orée (qui travaille sur les entreprises, l'environnement et le développement durable), Orié (Observatoire Régional de l'Immobilier d'Entreprise en Île-de-France), Afilog (problématiques de logistique) et Apogee (management immobilier). Au sein de ces associations, il participe à des groupes de travail afin d'améliorer ses pratiques en interne.

Le Groupe a engagé un partenariat avec l'Institut européen d'écologie pour la publication d'un ouvrage pédagogique sur le développement durable; cet ouvrage pourra ensuite être utilisé pour la communication interne et externe sur le développement durable. Dans le cadre de ce partenariat un film à destination des collégiens sur le développement durable est également soutenu.

#### Une prise en compte de toutes les parties prenantes

Une cartographie des risques a été réalisée; elle concerne notamment les problématiques soulevées par la société civile. La rédaction d'un guide et l'organisation de formations dédiées à la communication de crise sont également en cours.

Enfin, une équipe est dédiée au développement de grands projets urbains, et est de ce fait, chargée plus particulièrement du développement des relations avec les collectivités locales, l'identification de leurs besoins et la réponse à leurs attentes.

#### Une volonté constante de progrès

C'est avec la volonté d'identifier ses points forts et ses thèmes d'amélioration que le Groupe a engagé depuis 2005 une démarche d'évaluation de ses performances. Pour cela, et pour la deuxième année consécutive, le Groupe a eu recours à une agence de notation spécialisée, **BMJ Ratings**, dont une synthèse de la mission est présentée ci-après.

L'étude porte sur plusieurs types de critères destinés à examiner l'organisation actuelle de la Société au regard de ses obligations en matière de développement durable : engagement sociétal, transparence de l'information, vision à long terme, règles de gouvernance et indépendance des administrateurs... Domaine par domaine (ressources humaines, fonction achat, fonction commerciale, société civile...) l'étude BMJ Ratings a passé au crible les pratiques de Foncière des Régions.

La progression de la note par rapport à l'année 2005 est sensible, puisque la Foncière des Régions passe de la note BB + à BBB ++. Cette progression nette est due en particulier à l'amélioration perceptible dans les domaines de la transparence (+ 11 points), du leadership (+ 10 points), et de la capacité de l'entreprise à se projeter dans l'avenir (+ 9 points), pour ce qui est des modalités managériales.

En ce qui concerne les domaines du développement durable, c'est de loin une réelle prise en compte, récente, de la société civile, qui a permis à la Foncière des Régions de progresser (+ 15 points en un an), les autres domaines s'améliorant tous, entre 4 et 7 points. Les progrès sont donc globalement homogènes et tous les domaines sont en amélioration sans exception.

Un certain nombre de changements de considération culturelle en interne pour le développement durable expliquent enfin les raisons de la tendance très positive (++) pour l'avenir.

**L'échelle de notation et la note obtenue : BBB+**

> 90	AAA
> 80	AA
> 70	A
> 60	<b>BBB</b>
> 50	<b>BB</b>
> 40	B
> 30	CCC
> 20	CC
> 10	C
> 0	D

**L'échelle de notation et la note obtenue : BB+**

« + + »	L'entreprise a les moyens d'améliorer sa performance à long terme de façon importante.
« + »	<b>L'entreprise a les moyens d'améliorer sa performance à long terme.</b>
« - »	L'entreprise rencontre des difficultés qui dégraderont sa performance à long terme.
« - - »	L'entreprise rencontre des difficultés qui dégraderont fortement sa performance à long terme.

## 1.10. CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Dans le cadre de sa mission d'examen des modalités des différentes conventions liant le Groupe, le Comité d'Audit, créé dans le cadre des principes de gouvernance d'entreprise, a examiné et approuvé les dispositions de la convention de management existant entre Foncière des Régions et Batipart, la holding animatrice présidée par M. Charles Ruggieri, par ailleurs Président du Conseil de Surveillance de Foncière des Régions.

Cette convention a pour objet des prestations assurées par le management de Batipart et a fait l'objet d'un avenant en date du 3 mars 2006, avec effet au 1<sup>er</sup> janvier 2005, en vue de modifier le montant de la rémunération de l'intervention de Batipart dans les conditions suivantes :

- il est prévu une rémunération fixe dont le montant a été arrêté pour 2006 à 0,7 M€ hors taxes sur la base des coûts engagés par BATIPART;

- il est prévu une rémunération variable complémentaire, plafonnée à 2 M€, calculée comme suit :

- part variable liée à l'évolution du cash-flow courant par action :
- 0,25 M€ HT si le cash-flow courant par action progresse entre 3 % et 6 %;

- 0,50 M€ HT si le cash-flow courant par action progresse entre 6 % et 9 %;

- 0,75 M€ HT si le cash-flow courant par action progresse de plus de 9 %;

- part variable liée à l'évolution de l'ANR par action :

- 500 k€ HT si l'ANR par action progresse entre 3 % et 6 %;

- 1 000 k€ HT si l'ANR par action progresse entre 6 % et 9 %;

- 1 500 k€ HT si l'ANR par action progresse de 9 %.

Ces modalités ont été soumises à l'approbation du Comité d'Audit du 14 février 2006 et du Conseil de Surveillance du 22 février 2006.

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-86 du Code de commerce, cette convention est visée dans le rapport spécial des Commissaires aux comptes.

Pour 2007, les éléments de rémunérations ont été révisés par le Comité d'Audit du 25 janvier 2007 et le Conseil de Surveillance du 21 février 2007. Au titre des prestations administratives, la rémunération fixe forfaitaire de 0,7 M€ hors taxes reste inchangée. Au titre de l'assistance au développement, il est prévu une rémunération fixée pour chaque dossier présenté par la société Batipart sur la base du barème dégressif suivant :

Valeur d'entreprise achetée* en millions d'euros	Rémunération en % de la valeur acquise	Montant de rémunération de la tranche en millions d'euros HT
0 à 50	0 %	0
50 à 200	1 %	2,0
200 à 300	0,5 %	0,5
Au-delà de 300	0,25 %	

\* Ou valeur des actifs acquis en cas d'acquisition directe d'actifs.

# 2. CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ

- p. 48 2.1. OBSERVATIONS DU CONSEIL DE SURVEILLANCE
- p. 49 2.2. RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE ET LE CONTRÔLE INTERNE
  - p. 49 2.2.1. Principes d'organisation
  - p. 55 2.2.2. Les comités spécialisés contribuant à l'efficacité des travaux du Conseil de Surveillance
  - p. 58 2.2.3. Les procédures de contrôle interne Groupe
- p. 65 2.3. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LE RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SOCIÉTÉ

## 2.1. OBSERVATIONS DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Le Directoire vous a présenté les comptes et le rapport d'activité de la Société pour l'exercice 2006. Votre Conseil de Surveillance a été régulièrement tenu informé par le Directoire de la marche des affaires et de l'activité de votre Société et de son Groupe, et a été en mesure de procéder, dans le cadre de la mission de surveillance du Conseil, aux vérifications et contrôles qu'il a jugé nécessaires. Le rapport de gestion, établi à cet effet par le Directoire, retrace ces vérifications et contrôles de manière plus détaillée.

### Résultats

Le résultat consolidé part du Groupe de l'exercice 2006 s'établit à 576,2 M€ en progression de 221,7 M€ par rapport à l'exercice précédent. Le cash-flow courant récurrent par action part du Groupe progresse de 15,40 % pour s'établir à 7,24 €. Par ailleurs, l'actif net réévalué par action droits compris est en progression de 33 % par rapport à l'exercice précédent et ressort à 100,7 €. Le Conseil n'a pas d'observations particulières à formuler sur le rapport de gestion du Directoire et les résultats 2006 et vous invite à approuver les comptes de l'exercice 2006, le projet d'affectation du résultat ainsi que l'ensemble des différentes résolutions qui vous sont présentées.

### Activité et faits marquants

L'exercice 2006 a été particulièrement actif tant en matière de croissance qu'en ce qui concerne la consolidation d'une organisation adaptée à la nouvelle taille du Groupe. En effet,

- (i) le développement de Foncière Développement Logements concrétisé par l'acquisition de 767 logements auprès de Predica le 10 janvier 2006, la fusion absorption de Sovaklé (propriétaire de 2 464 logements) le 29 mars 2006 avec effet au 1<sup>er</sup> janvier 2006, les apports des titres de SCI détenues par Cardif et l'acquisition de 45 500 logements en Allemagne;
- (ii) le développement de Foncière des Murs par l'opération Accor II (acquisition de 67 hôtels et 3 instituts de thalassothérapie auprès d'Accor) et l'opération Courtepaille (acquisition de 69 restaurants auprès du Groupe Courtepaille);
- (iii) l'acquisition de la société Technical détentrice de 206 centraux téléphoniques, la fusion absorption de la société Bail Investissement Foncière le 23 octobre 2006 avec effet au 1<sup>er</sup> janvier 2006;
- (iv) l'acquisition des sociétés BP 3000 le 25 avril 2006 et de la Société du Parc Trinité d'Estienne d'Orves le 20 février 2006 et le développement du pôle Parking au travers notamment des opérations d'acquisition du parking Kléber situé à Paris le 29 septembre 2006 et de fusion absorption de la société Iméfa 56, propriétaire du parking Saint-Germain situé à Paris le 6 novembre 2006;

ont changé profondément la configuration patrimoniale du Groupe qui représente désormais de l'ordre de 10 Mds€ d'actifs gérés.

2007 devrait, en outre, marquer la poursuite du développement du Groupe et de son organisation par ligne de produits.

Foncière des Régions mène depuis plusieurs années une politique de diversification de ses actifs, d'abord dans les régions françaises, puis par nature de produits. La diversification concerne désormais la constitution de plateformes de gestion en Allemagne en 2006 puis en Italie en 2007. L'actionnaire de référence de la principale foncière de détention cotée italienne, Beni Stabili, a en effet décidé d'apporter à Foncière des Régions les titres qu'il détient dans cette société afin de constituer un groupe à dimension européenne susceptible d'accompagner le développement de ses grands locataires et d'être un acteur compétitif dans le cadre de l'émergence attendue de foncières de taille européenne.

Après cette opération, Foncière des Régions présentera un patrimoine consolidé d'une valeur de 14 Mds€ dont 7 en France, 4 en Italie et près de 3 en Allemagne. Ce patrimoine sera géré par 750 professionnels regroupés dans 3 plateformes opérationnelles, une dans chaque pays, et générera des loyers annualisés de l'ordre de 850 M€.

Dans le cadre de l'accompagnement de la croissance et de la préparation des nouvelles étapes du développement du groupe, les actions de renforcement des compétences ont été intensifiées. Elles se sont traduites en 2006 par la mise en place d'équipes opérationnelles et de management capables d'assurer la gestion et la poursuite du développement du Groupe.

L'organisation des équipes, l'identification d'une fonction Audit et Contrôle Interne et le renouvellement des systèmes d'information et de reporting ont doté le Groupe de moyens à la mesure de ses ambitions de poursuivre sa politique de croissance dans le respect de ses règles prudentielles et de la sécurisation de sa gestion.

Enfin, nous tenons à exprimer au Directoire et à tous les membres du personnel nos remerciements pour le travail accompli au cours de l'année écoulée.

**Le Conseil de Surveillance**

## 2.2. RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE ET LE CONTRÔLE INTERNE

En application de la loi n° 2003-706 du 1<sup>er</sup> août 2003 de sécurité financière et conformément à l'article L. 225-68 du Code de commerce, ce rapport rend compte des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil de Surveillance ainsi que des procédures de contrôle interne mises en place au sein de Foncière des Régions, incluant celles appliquées à l'égard de ses filiales comptablement consolidées.

### 2.2.1. PRINCIPES D'ORGANISATION

Foncière des Régions est une société organisée en Directoire et en Conseil de Surveillance. Les règles et pratiques du Gouvernement d'entreprise sont fixées par les statuts de la Société et sont complétées par les nouvelles dispositions du règlement intérieur adoptées par le Conseil de Surveillance dans sa séance du 29 novembre 2005 et modifiées par le Conseil de Surveillance du 23 octobre 2006.

#### 2.2.1.1. Direction de la Société

##### 2.2.1.1.1. Composition du Directoire

La Société est dirigée par un Directoire composé d'un maximum de cinq (5) membres choisis ou non parmi les actionnaires et désignés pour une durée maximum de six ans par un Conseil de Surveillance composé d'actionnaires qui exerce le contrôle du Directoire conformément à la loi et aux stipulations statutaires. Les membres du Directoire qui sont obligatoirement des personnes physiques portent le titre de Directeurs. Ceux qui ont reçu pouvoir de représenter la Société portent le titre de « Directeur Général ». Celui d'entre eux que le Conseil de Surveillance désignera comme Président du Directoire portera le titre de « Président et Directeur Général ». Le Conseil de Surveillance peut également désigner un Vice-Président du Directoire qui portera le titre de « Vice-Président ».

Au 31 décembre 2006, le Directoire se compose comme suit :

Nom et prénom	Titre	Date de nomination	Expiration du mandat en
M. Kullmann Christophe	Président du Directoire	02/10/2001	2007
M. Estève Olivier	Directeur Immobilier	12/04/2005	2011
M. Gilles Bonnier de la Chapelle	Directeur Administratif et Financier	25/01/2006	2012

##### 2.2.1.1.2. Obligations du Directoire

Le Directoire se réunit aussi souvent que l'exige la conduite des affaires dans l'intérêt de la Société et de son Groupe.

Il présente au Conseil de Surveillance un rapport trimestriel qui retrace les principaux actes ou faits intervenus dans la gestion de la Société. Ces rapports sont classés dans une reliure spéciale à feuillets mobiles; ils sont signés du Président et Directeur Général et contresignés du Président ou du Vice-président du Conseil de Surveillance.

Le rapport devra contenir tous les renseignements propres à éclairer ledit Conseil sur l'évolution du chiffre d'affaires, des coûts fondamentaux, des commandes et mentionner les opérations ou difficultés sortant de l'ordinaire, l'appréciation de ce caractère étant faite par le Directoire, sous sa responsabilité.

Après la clôture de chaque exercice et dans un délai de trois mois, le Directoire présente au Conseil de Surveillance aux fins de vérification et de contrôle les comptes annuels, ainsi que son rapport destiné à l'assemblée générale annuelle des actionnaires. Cette présentation doit avoir lieu au moins quinze jours avant la publication ou l'envoi de l'avis de convocation de l'assemblée. Le Conseil de Surveillance présente à l'assemblée générale ses observations sur le rapport du Directoire ainsi que sur les comptes de l'exercice.

À la fin de chaque semestre, le Directoire présente au Conseil de Surveillance aux fins de vérification et de contrôle les comptes semestriels.

### 2.2.1.1.3. Pouvoirs du Directoire

Le Directoire est investi de tous les pouvoirs nécessaires à la gestion du patrimoine social et peut, à cet effet, effectuer tous actes et passer tous contrats de toute nature et toute forme engageant la Société. Aucune restriction de ces pouvoirs n'est opposable aux tiers et ceux-ci peuvent poursuivre la Société en exécution des engagements pris en son nom par les Directeurs Généraux dès lors que leur nom a été régulièrement publié.

En conséquence et sous réserve de ce qui est dit ci-dessous, chaque Directeur Général a la signature sociale et peut, dans les limites de l'objet social, et sous sa responsabilité personnelle à l'égard de la Société, souscrire tout contrat, prendre tout engagement, effectuer toute renonciation, signer tout compromis et agir en toute circonstance au nom de la Société, sans avoir à produire de pouvoirs spécialement donnés à cet effet, et ceci même si les actes en question sont soumis à l'autorisation du Conseil de Surveillance par les statuts, les tiers étant déchargés de toute obligation d'avoir à s'assurer que cette autorisation a été obtenue.

Par exception à ce qui précède, le Directoire devra obtenir l'autorisation du Conseil de Surveillance préalablement concernant la mise en œuvre des opérations suivantes :

1. Conformément à l'article L. 225-68 du Code de commerce, les cessions d'immeubles par nature, les cessions totales ou partielles de participations, la constitution de sûretés, les cautions, avals et garanties, dès lors que ces opérations excéderont les limites fixées par les autorisations générales que le Conseil de Surveillance pourrait accorder au Directoire conformément aux articles 113 et 113-1 du décret du 23 mars 1967.
2. Tout investissement réalisé directement par la Société ou par l'intermédiaire de filiales de la Société consolidées par intégration globale, à l'exception des sociétés en commandite par actions, dès lors que la valeur des actifs concernés est supérieure à soixante-quinze millions d'euros (75 000 000 €) part du Groupe.
3. Tout investissement réalisé directement par la Société dans des entités (en ce compris des sociétés en commandite par actions) autres que celles visées au 2 ci-dessus, dès lors que ledit investissement en fonds propres est supérieur à trente millions d'euros (30 000 000 €).
4. Les instructions de vote à donner aux représentants de la Société au sein des conseils de surveillance et des assemblées générales des sociétés en commandite par actions dans lesquelles la Société détient une participation dès lors que lesdits conseils de surveillance et assemblées générales auront à se prononcer sur la réalisation d'un investissement d'une valeur d'actif brute supérieure à quatre cents millions d'euros (400 000 000 €).

### 2.2.1.2. Organisation des travaux du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance est composé au maximum de 15 membres, tous non exécutifs, élus et révoqués par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires parmi ses membres. La durée des fonctions des membres du Conseil de Surveillance est de six années. À titre de règle interne, afin de traduire leur implication dans la gestion de la Société, les membres du Conseil doivent détenir un minimum d'une action de la Société inscrites sous la forme nominative (pure ou administrée). Si, au jour de sa nomination, un membre du Conseil de Surveillance n'est pas propriétaire du nombre d'actions requis ou si, en cours de mandat, il cesse d'en être propriétaire, il est réputé démissionnaire d'office, s'il n'a pas régularisé sa situation dans le délai de trois mois. L'accès aux fonctions de membre du Conseil de Surveillance est soumis aux conditions de cumul de postes édictées par la loi. Il est interdit aux membres du Directoire ainsi qu'aux Commissaires aux comptes anciens ou actuels et à leurs parents et alliés dans les conditions fixées par la loi.

Au moins deux tiers des membres du Conseil de Surveillance doivent être âgés de moins de 70 ans.

Le Conseil de Surveillance élit un Président, personne physique, choisi parmi ses membres et dont les fonctions durent aussi longtemps que celles du Conseil de Surveillance.

Le Président est chargé de convoquer le Conseil de Surveillance et d'en diriger les débats. Le Conseil de Surveillance élit dans les mêmes conditions un Vice-Président pour une même durée et qui remplit les mêmes fonctions que le Président et jouit des mêmes prérogatives en cas d'empêchement du Président ou lorsque celui-ci lui délègue temporairement ses pouvoirs. Le Président du Conseil de Surveillance prend le titre de « Président du Conseil » et le Vice-Président celui de « Vice-Président du Conseil ».

Le Conseil de Surveillance détermine, s'il l'entend, la rémunération du Président et du Vice-Président.

La composition du Conseil de Surveillance au 31 décembre 2006 est détaillée dans le tableau ci-dessous :

Nom et prénom ou dénomination	Titre	Date nomination (N) cooptation (C) ou renouvellement	Expiration du mandat à l'AGO tenue en	Représentant permanent
<b>Membre du Conseil de Surveillance</b>				
M. Jean Augéard	Président d'honneur			
M. Charles Ruggieri	Président	02/04/2001 (N)	2007	
M. Hervé Semin	Vice-Président	23/10/2006 (N)	2012	
Predica	Membre du Conseil	26/07/2005 (C)	2007	M. Jean-Jacques Duchamp
M. Pierre Vaquier	Membre du Conseil	02/04/2001 (N)	2007	
M. Philippe Vidal	Membre du Conseil	02/04/2001 (N)	2007	
Batipart	Membre du Conseil	02/04/2001 (N)	2007	RP M. Hans-Joachim Kay
Generali Vie	Membre du Conseil	22/12/2003 (N)	2007	RP Mme A.-M. de Chalembert
GMF Vie	Membre du Conseil	22/12/2003 (N)	2007	RP M. Bruno Legros
M. Louis Blanc	Membre du Conseil	28/11/2006 (C)	2012	
BPLC	Membre du Conseil	23/10/2006 (N)	2012	RP M. Jacques Hausler
M. Bertrand de Feydeau	Membre du Conseil	23/10/2006 (N)	2012	
M. Pierre Latrobe	Membre du Conseil	23/10/2006 (N)	2012	
M. Olivier Piani	Membre du Conseil	23/10/2006 (N)	2012	
M. François Trausch	Membre du Conseil	23/10/2006 (N)	2012	
M. Marc Henrion	Membre du Conseil	23/10/2006 (N)	2012	

Le Conseil de Surveillance comprend deux membres indépendants au regard des critères d'indépendance visés ci-après, issus de la définition donnée par le rapport Afep/Medef :

- ne pas être salarié ou mandataire social de la société, salarié ou administrateur de sa société mère ou d'une société qu'elle consolide et ne pas l'avoir été au cours des cinq années précédentes;

- ne pas être mandataire social d'une société dans laquelle la société détient directement ou indirectement un mandat d'administrateur ou dans laquelle un salarié désigné en tant que tel ou un mandataire social de la société (actuel ou l'ayant été depuis moins de cinq ans) détient un mandat d'administrateur;

- ne pas être 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;

- ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social;

- ne pas avoir été auditeur de l'entreprise au cours des cinq années précédentes;

- ne pas être administrateur de l'entreprise depuis plus de douze ans, et;

- ne pas représenter un actionnaire détenant plus de 10 % du capital social de la Société.

Le Conseil de Surveillance n'a pas procédé à l'examen de la qualification de ses membres, notamment au regard des critères d'indépendance.

Le Conseil de Surveillance ne comprend pas de membre élus par les salariés de la Société.

La cooptation de Monsieur Louis Blanc en qualité de membre du Conseil de Surveillance sera soumise, conformément à l'article L. 225-24 du Code de commerce, à ratification de l'assemblée générale du 4 mai 2007.

Les règles de fonctionnement et les prérogatives du Conseil de Surveillance sont définies par un règlement intérieur qui complète les dispositions statutaires.

Les principales règles énoncées portent sur les modalités de réunions, les attributions, les devoirs des membres et leurs rémunérations.

### 2.2.1.2.1. Séance et participations

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que nécessaire et au moins une fois chaque trimestre dans les quinze jours qui suivent la remise du rapport périodique du Directoire, sur convocation de son Président et selon un calendrier communiqué aux membres pour l'exercice à venir. S'il s'agit de réunions périodiques à dates fixes, celles-ci sont fixées en début de chaque année par un calendrier établi par le Conseil de Surveillance et consigné dans le procès-verbal de la réunion qui les fixe. L'établissement de ce calendrier dispense de toute convocation dès lors que ni la date, ni le lieu, ni l'heure prévus pour une réunion ne sont modifiés.

Les membres du Conseil sont convoqués quinze jours avant le Conseil pour permettre, qu'à leur demande, des points complémentaires soient inscrits à l'ordre du jour. Le dossier présenté au Conseil de Surveillance est adressé aux participants quelques jours avant chaque séance pour leur permettre d'être pleinement informés de l'activité de la Société et de participer efficacement aux séances.

À l'exception des réunions consacrées à la nomination et la révocation des membres du Directoire, l'élection et la rémunération du Président du Conseil de Surveillance, l'établissement des comptes annuels sociaux et consolidés et du rapport de gestion, et l'examen du budget annuel, les réunions du Conseil peuvent se tenir par des moyens de visioconférence.

Pour le calcul du quorum et de la majorité des membres du Conseil présents, il est tenu compte des membres participant à la réunion par visioconférence, dans les limites suivantes :

- les membres du Conseil participant à la réunion par visioconférence sont exclus pour l'adoption des décisions relatives à la nomination et la révocation des membres du Directoire et à l'élection et la révocation du Président du Conseil, et ;

- en tout état de cause, un quart au moins des membres du Conseil devront être présents physiquement en un même lieu.

Au cours de l'exercice 2006, le Conseil de Surveillance s'est réuni huit fois dont trois fois à titre extraordinaire.

L'assiduité des membres aux réunions du Conseil a été de 70 % en 2006.

### 2.2.1.2.2. Quorum et majorité

Le Conseil de Surveillance ne délibère valablement que si la moitié de ses membres est présente. Les décisions sont prises à la majorité des membres présents ou représentés.

Par exception, les décisions ci-dessus sont prises à la majorité des deux tiers des membres présents ou représentés :

1. Tout investissement réalisé directement par la Société ou par l'intermédiaire de filiales de la Société consolidées par intégration globale, à l'exception des sociétés en commandite par

actions, dès lors que la valeur des actifs concernés est supérieure à soixante-quinze millions d'euros (75 000 000 €) part du Groupe.

2. tout investissement réalisé directement par la Société dans des entités (en ce compris des sociétés en commandite par actions) autres que celles visées au 1 ci-dessus, dès lors que ledit investissement en fonds propres est supérieur à trente millions d'euros (30 000 000 €).

3. les instructions de vote à donner aux représentants de la Société au sein des conseils de surveillance et des assemblées générales des sociétés en commandite par actions dans lesquelles la Société détient une participation dès lors que lesdits conseils de surveillance et assemblées générales auront à se prononcer sur la réalisation d'un investissement d'une valeur d'actif brute supérieure à quatre cents millions d'euros (400 000 000 €). En cas de partage des voix, celle du Président ou du Vice-Président, présidant la séance, est prépondérante.

### 2.2.1.2.3. Rémunération

L'Assemblée Générale peut allouer aux membres du Conseil de Surveillance, en rémunération de leur activité, à titre de jetons de présence, une somme fixe annuelle que cette Assemblée détermine sans être liée par des décisions antérieures. Le montant de celle-ci est porté aux charges d'exploitation.

Le Conseil de Surveillance répartit librement entre ses membres les sommes globales allouées à ceux-ci sous forme de jetons de présence. Il peut notamment allouer aux membres du Conseil de Surveillance qui font partie de comités une part supérieure à celle des autres.

Il peut être alloué, par le Conseil de Surveillance, des rémunérations exceptionnelles pour les missions ou mandats confiés à des membres de ce conseil ; dans ce cas, ces rémunérations, portées aux charges d'exploitation, sont soumises à la procédure spéciale visant les conventions réglementées.

Aucune rémunération permanente ou non ne peut être versée aux membres du Conseil de Surveillance autre que celles prévues ci-dessus. Toutefois, le Conseil de Surveillance peut autoriser le remboursement des frais de voyage et de déplacement et des dépenses engagées par ses membres dans l'intérêt de la Société. Le montant maximal des jetons de présence versés aux membres du Conseil de Surveillance a été arrêté par l'assemblée générale du 11 avril 2006.

Les membres du Conseil de Surveillance perçoivent un montant fixe individuel de 2 600 € majoré de 600 € par participation effective au Conseil.

Le président du Conseil de Surveillance perçoit un montant fixe individuel de 5 200 € majoré de 1 200 € par participation effective au Conseil.

#### 2.2.1.2.4. Devoirs des membres du Conseil de Surveillance – Déontologie

##### ■ Compétence

Avant d'accepter ses fonctions, chaque membre du Conseil doit prendre connaissance des textes légaux ou réglementaires liés à ses fonctions, des statuts de la société, ainsi que des règles de fonctionnement interne au Conseil.

##### ■ Détention d'actions

Les actions de la Société détenues par chacun des membres du Conseil au moment où celui-ci accède à cette fonction doivent être inscrites sous forme nominative (pure ou administrée). Il en est 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.

##### ■ Transparence

Conformément aux dispositions de l'article L. 621-18-2 du Code monétaire et financier, chaque membre du Conseil est tenu de déclarer à la Société et à l'Autorité des marchés financiers les opérations d'acquisition, de cession, de souscription ou d'échange qu'il a réalisées sur les titres de la Société ainsi que sur des instruments financiers qui leur sont liées, dans les cinq jours de négociation qui suivent la réalisation de ladite transaction, dès lors que le montant global des opérations effectuées au cours de l'année civile est supérieur à 5 000 €.

Par ailleurs, toute convention visée par les dispositions des articles L. 225-86 du Code de commerce sont soumises aux formalités de communication.

##### ■ Devoir de loyauté

Chacune des personnes participant aux travaux du Conseil, qu'elle soit membre du Conseil ou quelle soit le représentant permanent d'une personne morale membre du Conseil, a l'obligation de faire ses meilleurs efforts pour déterminer de bonne foi l'existence ou non d'un conflit d'intérêts et a l'obligation de faire part au Président du Conseil, dès qu'elle en a connaissance, de toute situation susceptible de constituer un conflit d'intérêt entre, d'une part, elle-même ou la société dont elle est le représentant permanent, ou toute société dont elle serait salariée ou mandataire social, ou tout société du même groupe, et, d'autre part, la Société ou toute société de son groupe.

Ces dispositions s'appliqueront notamment lorsque, au titre de toute opération étudiée ou engagée par la Société ou toute société de son groupe, un membre du Conseil ou une société dont un membre du Conseil serait salarié ou mandataire social (ainsi que toute société du même groupe) aurait des intérêts concurrents ou opposés de ceux de la Société ou des sociétés de son groupe.

Dans une telle hypothèse, le membre du Conseil concerné (ou le représentant permanent de la personne morale membre du Conseil concernée) devra s'abstenir de participer aux délibérations du Conseil (ou de tout Comité – tel que défini ci-après) relatif à ladite opération, et plus généralement respecter un strict devoir de confidentialité.

En cas de conflit d'intérêt permanent le membre du Conseil concerné (ou le représentant permanent de la personne morale membre du Conseil concerné) devra présenter sa démission.

##### ■ Devoir de diligence

Chaque membre du Conseil est tenu de consacrer le temps et l'attention nécessaires à l'exercice de ses fonctions. Il doit être assidu et participer, dans la mesure du possible, à toutes les réunions du Conseil et, le cas échéant, des Comités dont il est membre.

S'agissant des informations non publiques acquises dans le cadre de ses fonctions, lesquelles sont réputées présenter un caractère confidentiel, chaque membre du Conseil sera astreint au secret professionnel, dépassant la simple obligation de discrétion prévue par l'article L. 225-37 du Code de commerce, et devra en préserver strictement la confidentialité. Il devra également s'abstenir d'intervenir sur les titres de la Société en application des règles relatives aux opérations d'initiés et d'intervenir sur les titres de sociétés à propos desquelles il dispose, en raison de ses fonctions, d'informations privilégiées.

#### 2.2.1.2.5. Limitation apportée au pouvoir du Conseil de Surveillance

Le Comité d'Investissement sera saisi de tout projet d'investissement majeur préalablement à toute réunion du Conseil appelée à se prononcer sur la réalisation dudit investissement majeur. Le Conseil se prononcera sur tout projet d'investissement majeur après avis du Comité d'Investissement sur ledit investissement majeur.

Par ailleurs, l'avis préalable du Comité d'Investissement est requis concernant la mise en œuvre des opérations suivantes :

■ tout investissement réalisé directement par la Société ou par l'intermédiaire de filiales de la Société consolidées par intégration globale, à l'exception des sociétés en commandite par actions, dès lors que la valeur des actifs concernés est comprise entre dix millions d'euros (10 000 000 €) et soixante-quinze millions d'euros (75 000 000 €) part du Groupe;

■ tout investissement réalisé directement par la Société dans des entités (en ce compris des sociétés en commandite par actions) autres que celles visées au 1 ci-dessus, dès lors que ledit investissement en fonds propres est compris entre dix millions d'euros (10 000 000 €) et trente millions d'euros (30 000 000 €).

### 2.2.1.2.6. Pouvoirs et limitation apportés par le Conseil aux pouvoirs du Directoire

Le Conseil de Surveillance procède à la nomination des membres du Directoire, composé d'un maximum de cinq (5) membres choisis ou non parmi les actionnaires pour une durée maximum de 6 ans.

Le Conseil de Surveillance assure en permanence et par tous les moyens appropriés le contrôle de la gestion effectuée par le Directoire. Le président du Conseil exerce ce contrôle et en rend compte au Conseil de Surveillance.

Le déplacement du siège social dans le même département ou dans un département limitrophe peut être décidé par le Conseil de Surveillance sous réserve de ratification de cette décision par la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

Le Conseil peut décider la création en son sein de comités dont il fixe la composition et les attributions et qui exercent leur activité sous sa responsabilité, sans que lesdites attributions puissent avoir pour objet de déléguer à un comité les pouvoirs qui sont attribués au Conseil de Surveillance lui-même par la loi ou les statuts ni pour effet de réduire ou de limiter les pouvoirs du Directoire.

Le Conseil de Surveillance peut conférer à un ou plusieurs de ses membres tous mandats spéciaux pour un ou plusieurs objets déterminés.

Les dispositions des articles L. 225-86 et suivants du nouveau Code de commerce (anciens articles 143 et suivants de la loi du 24 juillet 1966) sont applicables aux conventions conclues entre la Société et l'un de ses membres du Conseil de Surveillance ou Directeurs, directement, ou par personne interposée.

Il est interdit aux membres du Directoire et aux membres du Conseil de Surveillance autres que les personnes morales, de contracter, sous quelque forme que ce soit, des emprunts auprès de la Société, de se faire consentir par elle un découvert, en compte courant ou autrement, ainsi que de faire cautionner ou avaliser par elle leurs engagements envers les tiers.

L'autorisation préalable du Conseil de Surveillance est requise préalablement à la mise en œuvre par le Directoire des opérations suivantes :

1. Conformément à l'article L. 225-68 du Code de commerce, les cessions d'immeubles par nature, les cessions totales ou partielles de participations, la constitution de sûretés, les cautions, avals et garanties, dès lors que ces opérations excéderont les limites fixées par les autorisations générales que le Conseil de Surveillance pourrait accorder au Directoire conformément aux articles 113 et 113-1 du décret du 23 mars 1967.

2. Tout investissement réalisé directement par la Société ou par l'intermédiaire de filiales de la Société consolidées par intégration globale, à l'exception des sociétés en commandite par actions, dès lors que la valeur des actifs concernés est supérieure à soixante-quinze millions d'euros (75 000 000 €) part du Groupe.

3. Tout investissement réalisé directement par la Société dans des entités (en ce compris des sociétés en commandite par actions) autres que celles visées au 2 ci-dessus, dès lors que ledit investissement en fonds propres est supérieur à trente millions d'euros (30 000 000 €).

4. Les instructions de vote à donner aux représentants de la Société au sein des conseils de surveillance et des assemblées générales des sociétés en commandite par actions dans lesquelles la Société détient une participation dès lors que lesdits conseils de surveillance et assemblées générales auront à se prononcer sur la réalisation d'un investissement d'une valeur d'actif brute supérieure à quatre cents millions d'euros (400 000 000 €).

### 2.2.1.2.7. Réunions et thèmes abordés par le Conseil de Surveillance en 2006

Outre les points et décisions relevant légalement de cet organe, le Conseil a débattu de toutes les actions majeures conduites en 2006, tant sur le plan externe (acquisitions, cessions, stratégie du Groupe, évolution de la gestion immobilière...), qu'interne (organisation, fonctionnement, affaires juridiques, fiscales, financières et sociales...).

Les sujets spécifiques suivants ont été traités lors des réunions du Conseil de Surveillance :

■ **Conseil de Surveillance du 25 janvier 2006** : opérations de développement en cours, présentation de la nouvelle organisation du Groupe et de la nouvelle composition du Directoire, rappel de la composition des conseil et comités et présentation du calendrier des réunions 2006.

■ **Conseil de Surveillance du 22 février 2006** : arrêté des comptes consolidés et sociaux au 31 décembre 2005, proposition de versement de dividende, préparation de l'assemblée générale mixte du 11 avril 2006, arrêté du texte du communiqué financier, compte rendu du Comité d'Audit du 14 février 2006 et du comité des rémunérations du 8 février 2006, présentation des principaux axes d'évolution du Groupe et des opérations de développement, rapport d'activité et approbation des conventions entre sociétés liées, présentation des règles d'assouplissement des pouvoirs du Directoire, compte rendu du Comité des Rémunérations du 8 février 2006.

■ **Conseil de Surveillance du 11 avril 2006** : stratégie de la Société avec présentation de l'évolution du Groupe et des opérations en cours, rapport d'activité.

■ **Conseil de Surveillance du 31 mai 2006** : opération de développement du Groupe, arrêté du communiqué financier, complément du plan de vente 2006 autorisé par le Conseil du 29 novembre 2006.

■ **Conseil de Surveillance du 26 juillet 2006** : stratégie du Groupe Foncière des Régions, arrêté des comptes semestriels, compte rendu du Comité d'Audit du 20 juillet 2006, arrêté du texte du communiqué financier, présentation de la mise en

œuvre de la fusion absorption de Bail Investissement Foncière, rapport d'activité, convention réglementées, présentation du projet de calendrier des réunions 2006-2007.

■ **Conseil de Surveillance du 15 septembre 2006** : opération de développement de Foncière Développement Logements, développement des filiales, rapport d'activité, compte rendu du Comité d'Investissement du 27 juillet 2006 et du Comité des Rémunérations du 13 septembre 2006, présentation du projet de calendrier des réunions 2006-2007 et présentation d'une opération de refinancement.

■ **Conseil de Surveillance du 23 octobre 2006** : présentation de la gouvernance de Foncière des Régions, développement des filiales, rapport d'activité et actualisation du plan de vente 2006 autorisé par le Conseil du 29 novembre 2006, présentation du projet de calendrier des réunions 2006-2007 et présentation d'une opération de financement.

■ **Conseil de Surveillance du 28 novembre 2006** : stratégie de la Société et opération de développement en cours, présentation des budgets 2006-2007, rapport d'activité, approbation du plan de vente 2007, cooptation d'un membre du Conseil, présentation du calendrier des réunions 2007.

Chaque année, le plan de ventes de l'exercice à venir est soumis à l'approbation du Conseil de Surveillance.

### 2.2.1.2.8. Procès-verbaux des réunions du Conseil de Surveillance

Chaque séance donne lieu à la rédaction d'un procès-verbal qui indique le nom des membres du Conseil de Surveillance présents, excusés ou absents. Le procès-verbal de chaque réunion est établi par le Secrétaire du Conseil désigné ou son adjoint. Il est retranscrit dans le registre des procès-verbaux des réunions du Conseil.

Le procès-verbal fait état de la présence ou de l'absence des personnes convoquées à la réunion du Conseil en vertu d'une disposition légale et de la présence de toute autre personne ayant assisté à tout ou partie de la réunion. Le cas échéant, le procès-verbal consigne l'obligation de discrétion qui pèse sur les personnes présentes à la réunion.

Le procès-verbal est revêtu de la signature du président de séance et d'au moins un membre du Conseil. En cas d'empêchement du président de séance, il est signé par deux membres du Conseil au moins. Le procès-verbal est également signé du secrétaire du Conseil. Si celui-ci est un membre du Conseil sa signature avec celle du président de séance suffit.

Les procès-verbaux sont conservés et tenus dans les conditions prévues par les dispositions réglementaires en vigueur. Les copies ou extraits de procès-verbal des délibérations sont valablement certifiés par le Président du Conseil de Surveillance, le Vice-Président de ce Conseil, un membre du Directoire ou un fondé de pouvoir habilité à cet effet.

## 2.2.2. LES COMITÉS SPÉCIALISÉS CONTRIBUANT À L'EFFICACITÉ DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Dans le cadre de l'application des principes de la gouvernance d'entreprise, trois comités fonctionnent au sein du Conseil de Surveillance. Modifiés en séance du 23 octobre 2006, les règlements intérieurs relatifs à chaque comité précisent leur organisation, leur fonctionnement et leur attribution.

En application du règlement intérieur de chaque comité, chaque membre des comités spécialisés a perçu une part variable de 500 € par participation effective aux comités.

Les Présidents des comités perçoivent en complément de la part variable de 500 € par participation effective un montant fixe individuel de 1 000 €.

### 2.2.2.1. Comité d'Audit

Le Comité d'Audit a pour mission :

- 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, et;
- d'assurer le contrôle de la gestion et la vérification et la clarté des informations qui seront fournies aux actionnaires et au marché.

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

La présence de la moitié au moins des membres du Comité d'Audit est nécessaire pour la validité des réunions.

Le Comité d'Audit se réunit à l'initiative de son Président ou à la demande du Président du Conseil. Le Président du Comité d'Audit fixe l'ordre du jour des réunions du Comité d'Audit. Le Président du Comité d'Audit dirige les débats et organise le vote des délibérations soumises au Comité d'Audit.

Le Comité d'Audit se réunit au moins deux fois par an pour examiner les comptes semestriels et annuels.

Le Comité d'Audit rend compte de ses travaux à la plus prochaine réunion du Conseil.

Ce Comité s'est réuni deux fois en 2006 préalablement à l'arrêté des comptes afin d'examiner notamment les comptes sociaux et consolidés de Foncière des Régions et les conventions entre sociétés liées.

Jusqu'au 23 octobre 2006, date d'adoption du nouveau règlement intérieur, le Comité était composé de trois membres du Conseil de Surveillance qui ont tous participé à chacune des réunions :

- Christian Delaire (Président);
- Louis Blanc;
- Jean-Claude Halb.

Le Comité a notamment examiné lors de ses séances des 14 février et 20 juillet 2006, les comptes annuels clos le 31 décembre 2005 et les comptes semestriels du 30 juin 2006 (consolidés et sociaux). Il a également analysé les événements réalisés au sein du Groupe, fait un point sur les expertises immobilières, sur les systèmes d'information et sur les conventions réglementées.

Par ailleurs, le Comité s'est prononcé sur l'harmonisation des méthodes comptables au sein du Groupe et des indicateurs financiers et a analysé les changements induits par les nouvelles normes comptables.

Il a également adopté une nouvelle méthode de calcul de l'ANR, mis en place un dispositif d'audit et de contrôle interne et présenté une charte sur l'Audit interne.

Le Comité d'Audit a fait part de ses travaux et conclusions au Conseil de Surveillance.

Le taux de présence des membres du Comité d'Audit au cours de l'exercice 2006 est de 100 %.

Les avis du Comité d'Audit sont adoptés à la majorité des deux tiers (2/3) des membres présents ou représentés.

Au 31 décembre 2006, le Comité d'Audit est composé des personnes suivantes :

- Bertrand de Feydeau, Président;
- Louis Blanc, membre;
- Marc Henrion, membre;
- Bruno Legros, membre;
- Hervé Semin, membre.

## 2.2.2.2. Comité des Rémunérations

Le Comité des Rémunérations est chargé de :

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

La présence de la moitié au moins des membres du Comité des Rémunérations est nécessaire pour la validité des réunions.

Le Comité des Rémunérations se réunit à l'initiative de son Président ou à la demande du Président du Conseil ou du Président du Directoire. Il se réunit au moins deux fois par an. Le Président du Comité des Rémunérations, ou en son absence le Président du Conseil, fixe l'ordre du jour des réunions du Comité des Rémunérations.

Le Comité des Rémunérations rend compte de ses travaux à la plus prochaine réunion du Conseil.

Le Président du Comité des Rémunérations dirige les débats et organise le vote des délibérations soumises au Comité des Rémunérations.

Il s'est réuni à deux reprises en 2006 et comprend trois membres du Conseil de Surveillance ainsi qu'un membre invité qualifié, qui ont tous participé à chacune des réunions :

- Louis Blanc (Président);
- Charles Ruggieri;
- Pierre Vaquier;
- Hervé Semin (invité qualifié).

Ce Comité, chargé de statuer sur les rémunérations des membres du Directoire et plus globalement sur la politique salariale du Groupe, a proposé au Conseil de Surveillance :

- de fixer la rémunération des membres du Directoire;
- de fixer les règles régissant l'intéressement et le Plan d'Épargne Entreprise;
- les conditions d'attribution des options de souscription;
- les conditions d'attribution d'actions gratuites Foncière des Régions.

En 2006, parmi les sujets évoqués, le Comité a notamment précisé les règles s'appliquant au calcul de la rémunération variable des membres du Directoire.

Le taux de présence des membres du Comité des Rémunérations au cours de l'exercice 2006 est de 100 %.

Les avis du Comité des Rémunérations sont adoptés à la majorité des deux tiers (2/3) des membres présents ou représentés.

Au 31 décembre 2006, le Comité des Rémunérations est composé des personnes suivantes :

- Hervé Semin, Président ;
- Olivier Piani, membre ;
- Charles Ruggieri, membre ;
- Pierre Vaquier, membre.

### 2.2.2.3. Comité d'Investissement

Ce Comité d'Investissement est chargé, 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 :

- tout investissement réalisé directement par la Société ou par l'intermédiaire de filiales de la Société consolidées par intégration globale, à l'exception des sociétés en commandite par actions, dès lors que la valeur des actifs concernés est supérieure à dix millions d'euros (10 000 000 €) part du Groupe ;
- tout investissement réalisé directement par la Société dans des entités (en ce compris des sociétés en commandite par actions) autres que celles visées au 1 ci-dessus, dès lors que le montant dudit investissement en fonds propres est supérieur à dix millions d'euros (10 000 000 €) ;
- les instructions de vote à donner aux représentants de la Société au sein des conseils de surveillance et des assemblées générales des sociétés en commandite par actions dans lesquelles la société détient une participation dès lors que lesdits conseils de surveillance et assemblées générales auront à se prononcer sur la réalisation d'un investissement d'une valeur d'actif brute supérieure à quatre cents millions d'euros (400 000 000 €).

La présence de la moitié au moins des membres du Comité d'Investissement est nécessaire pour la validité des réunions.

Le Comité d'Investissement se réunit à l'initiative de son Président ou à la demande du Président du Conseil ou du Président du Directoire. Le Président du Comité d'Investissement, ou en son absence le Président du Conseil, fixe l'ordre du jour des réunions du Comité d'Investissement.

La convocation des membres du Comité d'Investissement est faite par simple lettre envoyée huit jours à l'avance (sauf cas d'urgence manifeste).

Le Président du Comité d'Investissement dirige les débats et organise le vote des délibérations soumises au Comité d'Investissement.

Le Comité d'Investissement rend compte de ses travaux à la plus prochaine réunion du Conseil.

Jusqu'au 23 octobre 2006, il était composé de sept membres du Conseil de Surveillance :

- Charles Ruggieri (Président) ;
- Anne-Marie de Chalambert ;
- Jean-Claude Halb ;
- Hans-Joachim Kay ;
- Bruno Legros ;
- Pierre Vaquier ;
- Philippe Vidal.

Ce Comité s'est réuni trois fois en 2006 afin de délibérer sur la stratégie du Groupe et diverses opérations de croissance.

Le taux de présence des membres du Comité d'Investissement au cours de l'exercice 2006 est de 70 %.

Les avis du Comité d'Investissement sont adoptés à la majorité des membres présents ou représentés.

Par exception, les avis du Comité d'Investissement relatifs aux projets d'investissements majeurs sont adoptés à la majorité des deux tiers (2/3) des membres présents ou représentés.

Au 31 décembre 2006, le Comité d'Investissement est composé des personnes suivantes :

- Charles Ruggieri, Président,
- Anne-Marie de Chalambert, membre ;
- Jean-Jacques Duchamp, membre ;
- Marc Henrion, membre ;
- Hans Joachim Kay, membre ;
- Pierre Latrobe, membre ;
- François Trausch, membre ;
- Pierre Vaquier, membre ;
- Philippe Vidal, membre.

## 2.2.3. LES PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE GROUPE

Le Groupe Foncière des Régions, actif sur les marchés immobiliers de bureaux, de logements, de murs d'exploitation, de parkings, d'activités et de logistique, est exposé à différentes natures de risques, exogènes (cycles immobiliers, marchés financiers, réglementation...) et endogènes, plus ou moins fréquents, importants et prévisibles.

La croissance significative de ses activités sur des marchés cycliques au travers de trois sociétés cotées, a conduit le Directoire à mener en fin d'exercice 2006 une étude d'identification et de cartographie des risques les plus importants.

Les risques systémiques sont, eux, placés sous le dispositif de contrôle interne qui a pour but de fournir une assurance raisonnable de leur maîtrise sur les points suivants :

- que les actes de gestion correspondent bien aux orientations fixées par les organes sociaux;
- que les risques résultant de ses activités sont correctement évalués et suffisamment maîtrisés;
- que les informations financières sont fiables;
- que les activités du Groupe sont conformes en tout point aux lois et règlements.

Le dispositif de contrôle interne est conçu pour renforcer la fiabilité et la réactivité d'équipes en forte croissance, sans freiner leur créativité, les initiatives, et le développement.

Ainsi, chaque Direction Opérationnelle : Logements, Bureaux, Logistique et Activités, Murs d'exploitation, Parkings, ou Fonctionnelle : Comptabilité, Finances, Secrétariat Général, Ressources humaines, Système d'information, est responsable de la mise en place d'un dispositif adapté à son métier allant jusqu'à la rédaction des processus et procédures.

Ce dispositif a fait l'objet d'un soin particulier au cours de l'exercice 2006, pour l'adapter à la croissance du Groupe. Il est ainsi coordonné et actualisé régulièrement, processus par processus, dans le cadre des groupes de travail du projet GFR +, sous la responsabilité de la Direction Administrative et Financière.

Le rapport, qui suit est désormais présenté selon la trame de référence préconisée par l'AMF dans le cadre de l'application de l'article 117 de la loi dite de « Sécurité Financière » du 1<sup>er</sup> août 2003 et des 4<sup>e</sup> et 7<sup>e</sup> directives européennes.

### 2.2.3.1. Référentiel et normes appliqués – Chartes – Périmètre sous revue

Le contrôle interne mis en place au sein du Groupe Foncière des Régions a pour but :

- de veiller à ce que les actes de gestion correspondent aux orientations fixées par les organes sociaux, dans le respect des lois, règlements, normes et procédures définies au sein du Groupe;
- de s'assurer que les informations financières et comptables communiquées aux organes sociaux de Foncière des Régions reflètent avec sincérité son activité.

#### 2.2.3.1.1. Référentiel – Normes

##### Référentiel

Foncière des Régions tend vers l'application du modèle COSO, qui vise à lui fournir une assurance raisonnable quant à la réalisation de ses objectifs, basé sur les cinq points suivants :

- une culture et un environnement de Contrôle interne, des processus et procédures;
- une évaluation des risques : indicateurs, contrôles, tableaux de bord, cartographie;
- des activités de contrôle : missions d'audit et d'inspection;
- une information, un suivi et une diffusion des dispositions prises;
- un pilotage de l'ensemble du système de contrôle effectué au plus haut niveau hiérarchique, par le Président du Directoire.

##### Normes

Le groupe Foncière des Régions applique les normes professionnelles de l'Institut de l'Audit Interne. (Normes IFACI – IIA.)

#### 2.2.3.1.2. Chartes

**La Charte d'Audit interne** : le Groupe dispose d'une Charte d'Audit interne définissant les principes de base du Contrôle interne, la mission de l'Audit interne en matière d'évaluation de la maîtrise des risques et de la qualité du contrôle interne, l'étendue et les limites de ses responsabilités, et le format de ses interventions.

Après approbation, cette Charte a été diffusée à l'ensemble des Directeurs.

**La Charte d'éthique** : la Charte d'éthique, sous-titrée « GFR, une manière d'être », rappelle à l'ensemble des collaborateurs le projet, la mission et l'éthique du Groupe.

Elle précise les principales règles comportementales à observer, notamment en ce qui concerne la confidentialité, les pratiques commerciales, les transactions sur titres, les conflits d'intérêts...

### 2.2.3.1.3. Périmètre sous revue

Le Groupe Foncière des Régions s'attache en priorité à développer le dispositif de contrôle interne au sein des sociétés faisant partie du périmètre de consolidation des comptes, et plus particulièrement à celles de ses filiales qui participent fortement à la formation du résultat : Foncière des Murs et Foncière Développement Logements.

Les règles de Contrôle interne du Groupe s'appliquent à toutes les sociétés qu'il contrôle ainsi qu'à celles dont il maîtrise, en France et en Allemagne, statutairement ou par convention, la gestion opérationnelle.

L'importance des investissements réalisés en Allemagne fin 2006 amènera rapidement le Groupe à examiner les modalités de contrôle mises en œuvre par les structures propriétaires et gérantes de droit allemand (Immeo-Wohnen), qui disposent de leur propre Direction d'Audit interne.

## 2.2.3.2. Organisation générale des procédures de Contrôle interne

### 2.2.3.2.1. Acteurs responsables du Contrôle interne

#### Le Président du Conseil de Surveillance

Le Président du Conseil de Surveillance est, selon l'article L. 225-68 du Code de commerce, le responsable qui doit « rendre compte des procédures mises en place par la Société ».

Il conçoit avec le Conseil et organise avec le Directoire les différents organes de Contrôle interne et propose notamment, en tant que de besoin, d'actualiser les règles de Gouvernement d'Entreprise.

Le Conseil de Surveillance oriente et contrôle l'action du Directoire. Celui-ci rend compte au Conseil de Surveillance par un rapport trimestriel qui précise ses actions ainsi que les principaux faits sur la période et contient les renseignements propres à éclairer le Conseil de Surveillance.

#### Le Directoire

Il incombe au Directoire de définir et mettre en place l'organisation qu'il estime être la plus efficiente pour s'assurer de la réalisation de ses objectifs.

Sur le plan opérationnel, le Président du Directoire de Foncière des Régions s'assure que le dispositif de contrôle interne est adapté aux missions qui lui sont confiées, notamment la gestion des actifs, la gestion opérationnelle, l'établissement des états financiers et comptables.

Le service d'Audit interne lui fournit des analyses et des recommandations concernant les activités examinées.

Dans l'exercice de ses missions, l'Audit interne est le promoteur du Contrôle interne et de son efficacité.

#### Le Comité d'Audit et des Comptes

Le Comité d'Audit et des Comptes de Foncière des Régions veille à la conformité aux lois et à l'éthique et s'assure :

- de la permanence et de la fiabilité des méthodes comptables adoptées pour l'établissement des comptes de l'entreprise;
- de la clarté des informations financières fournies par la société aux actionnaires, aux autorités, et au public;
- de la mise en place de procédures de contrôle interne et externe et de la mesure et maîtrise des risques.

#### Le Comité de Direction

Ce Comité, composé des membres du Directoire et des Directeurs de filiales, se réunit chaque semaine autour du Président du Directoire.

#### Le Comité exécutif

Ce Comité réunit mensuellement les Directeurs opérationnels et fonctionnels afin de partager les informations générales du groupe et de suivre les travaux liés à son organisation et au contrôle interne.

#### Le Comité de Groupe

Ce Comité réunit chaque trimestre l'ensemble des cadres responsables d'entités au sein du Groupe afin de diffuser largement les avancées des travaux relatifs à l'organisation et au contrôle interne, ainsi que les informations clés relatives à la vie du Groupe.

### 2.2.3.2.2. Auditeurs internes affectés aux contrôles de niveau 2

Le service d'Audit interne évalue l'efficacité du Contrôle interne en examinant régulièrement le fonctionnement des processus de management des risques.

- Il étudie les processus sensibles et peut être amené à examiner certains dysfonctionnements suivant les demandes de la Direction de Foncière des Régions.
- N'étant pas directement impliqué dans les activités opérationnelles, l'Audit interne peut donner un point de vue indépendant sur le Contrôle interne.
- Il formule au Président du Directoire des préconisations et effectue des missions de contrôle de niveau 2.

Au cours de l'exercice 2006, le Président du Directoire de Foncière des Régions a disposé d'un service d'Audit comprenant un Directeur, un Auditeur et une assistante.

L'équipe d'Audit interne n'a pas connu de changement significatif au cours de l'exercice.

Son responsable anime la réunion mensuelle d'Audit et de Contrôle interne du Groupe à laquelle participe le Président du Directoire, travaille avec l'ensemble de la Direction Générale et avec les Commissaires aux comptes.

Il rapporte semestriellement aux Comités d'Audit et des Comptes des différentes sociétés du groupe et s'assure que le dispositif de contrôle interne mis en place est performant et adapté aux activités du Groupe et aux attentes du Directoire.

Les auditeurs effectuent des missions de contrôle de régularité, de conformité, de performance, de management, de contrôle et d'inspection, apportant une aide à la décision organisationnelle.

Un programme annuel fixe les principales missions qui leur sont confiées.

Tous les six mois, le Comité spécialisé d'Audit et des Comptes étudie le rapport d'activités de l'Audit Interne, et en fait rapport au Conseil de Surveillance.

### 2.2.3.2.3. Délégations – Autorisations

Les statuts ont fixé des limites aux pouvoirs délégués par le Conseil de Surveillance au Directoire en matière d'acquisitions et de cessions.

Ces principes de délégation de pouvoirs, définis par montant et par nature de décisions, sont appliqués par Foncière des Régions et contrôlés par :

- 1. la mise à jour des habilitations et pouvoirs délégués et sub-délégués;
- 2. les accès logiciels et les limites de bons à payer définis par personne physique;
- 3. la sécurisation informatique des profils par mots de passe;
- 4. la séparation de l'ordonnancement et du lancement des décaissements;
- 5. le système d'information (Ikos de Sopra) qui intègre, dans un processus de décaissements sécurisés, les limites de pouvoirs et le cas échéant l'obligation d'une double signature pilotée par un logiciel de gestion électronique des données.

Les délégations et subdélégations de pouvoirs accordés par le Président du Directoire de Foncière des Régions font l'objet d'actualisation en fonction de l'évolution des périmètres gérés et de l'évolution des organigrammes.

### 2.2.3.2.4. Les réunions activités

Une revue détaillée est faite mensuellement au sein de chaque ligne de produits ou de chaque Direction Opérationnelle.

L'Audit interne et le Contrôle de gestion ont activement participé à ces réunions en 2006.

Le Contrôle de gestion du Groupe suit également mois par mois l'évolution du résultat et des indicateurs de gestion et les présente mensuellement aux membres du Comité de Direction. Les ordres du jour et comptes rendus de ces Comités et réunions mensuelles sont diffusés au Président du Directoire, au Président du Conseil de Surveillance, aux membres du Comité de Direction, aux participants, et à la Direction de l'Audit Interne.

### 2.2.3.3. Actualisation du dispositif de contrôle interne

La croissance du Groupe a naturellement des effets sensibles sur son dispositif de contrôle interne et l'a conduit à mettre en œuvre, courant 2006, trois actions majeures :

- un projet transverse de réorganisation du Groupe, baptisé « projet GFR + » ;
- une refonte de l'organisation et des procédures comptables ;
- une cartographie des risques.

#### 2.2.3.3.1. Le projet GFR +

Dans ce contexte de forte croissance des effectifs et des actifs mais également de réorganisation de ses activités par société produits, le Comité exécutif a décidé de mettre en œuvre des moyens pour :

- actualiser les modes de fonctionnement ;
- parfaire son organisation à court terme au plus près du terrain ;
- améliorer les performances du Groupe sur le long terme.

Sur cette base, 16 groupes de travail internes ont été créés courant 2006.

Ce projet permet de mobiliser l'ensemble des collaborateurs autour d'un projet commun, de renforcer la cohésion managériale, d'accélérer le développement des compétences et de mieux définir les rôles et responsabilités de chacun.

L'enjeu principal pour ces groupes, qui mobilisent le quart des effectifs, est de proposer une réorganisation de l'ensemble des macro-processus. Les solutions mises en œuvre sont le fruit de réflexions très opérationnelles car issues des groupes de travail.

■ Au 31 décembre 2006, 13 groupes avaient présenté leurs conclusions et la plupart des préconisations ont été retenues et sont en voie de mise en application.

■ D'ici la fin du 1<sup>er</sup> trimestre 2007, l'ensemble des groupes de travail aura présenté ses conclusions et préconisations.

Dès lors, un portail des processus et procédures, disponible sur intranet mettra en ligne les nouveaux processus et procédures validés par les directions concernées.

En complément de ces 16 groupes opérationnels, le Comité Exécutif a identifié trois axes de progrès :

- la vision prospective et les principes de management;
- l'organisation et le pilotage du Groupe;
- le développement des ressources humaines.

### 2.2.3.3.2. Organisation et procédures comptables

#### Rappel des procédures de Contrôle interne propres au traitement de l'information financière

Si certaines comptabilités, provenant notamment des anciennes filiales Sovaklé et Bail Investissement Foncière, sont tenues à Paris, la comptabilité des autres sociétés, et notamment celle de Foncière des Régions, ainsi que la consolidation des opérations comptables du Groupe, sont tenues à Metz.

Foncière des Régions dispose sur intranet d'un « portail de clôture comptable » qui permet de centraliser les informations demandées et de suivre instantanément l'état d'avancement des réponses aux points de contrôle.

L'information financière et comptable est mise en forme par la Direction Administrative et Financière, puis présentée au Comité d'Audit et des Comptes.

Le Directoire procède ensuite à l'arrêté des comptes, au vu notamment du rapport du Président du Comité d'Audit et des Comptes, puis communique l'information aux analystes et aux médias.

L'Assemblée des Actionnaires est ensuite appelée à approuver l'arrêté des comptes.

Le processus d'élaboration de l'information financière et comptable est garanti par :

- la validation des schémas comptables;
- le rapprochement des comptes de banques;
- les tableaux de suivi des variations des actifs immobilisés;
- les tableaux de variations des provisions sur risques, charges, emprunts, BMTN, divers;
- les tableaux de contrôle sur les titres, immobilisations, créances douteuses, pertes;
- les tableaux justifiant la détermination des résultats sociaux et fiscaux.

Cette validation est appuyée par les contrôles effectués par les services Comptables, par ceux du Contrôle de gestion de Foncière des Régions ainsi que par :

- l'analyse mensuelle des écarts entre situations comptables et prévisions du contrôle de gestion;
- la justification des provisions pour risques et charges;

- l'appréciation des engagements hors bilan;
- les rapports et commentaires sur les principaux événements de gestion;
- les analyses et commentaires du superviseur comptable;
- les analyses du contrôleur de gestion;
- le rapport de gestion.

#### Réorganisation en cours

En vue notamment de la fusion absorption de Bail Investissement Foncière, une mission de recensement, d'analyse et d'actualisation des processus comptables a été menée au cours du second semestre 2006 avec la participation d'un prestataire spécialisé.

L'organisation comptable a été redéfinie afin de permettre au service d'être moins centré sur les travaux de production et d'évoluer davantage vers un rôle d'aide à la décision pour le management.

Au 31 décembre 2006, les recommandations du prestataire externe intervenant dans ce domaine étaient finalisées, et 40 processus pourront ainsi être actualisés et déployés au cours de l'exercice 2007.

Les missions des équipes comptables seront réorganisées autour de trois types de responsabilités :

- tenue des comptes sur un périmètre donné d'entités;
- prise en charge de sujets transverses et projets;
- gestion des relations intra Groupe, notamment les sociétés de gestion.

Les actions d'améliorations engagées portent sur :

- les processus de fonctionnement de la comptabilité;
- les processus de clôture;
- les processus de consolidation;
- l'optimisation de la comptabilité des opérations de trésorerie et du property.

L'organisation cible a été définie selon les principes suivants :

- définir un cadre et des règles de fonctionnement homogènes afin d'harmoniser les modes de fonctionnement et de maintenir une cohérence Groupe;
- aligner les pôles comptables sur les lignes produits (Bureaux, Logements, Parkings, Murs d'exploitation);
- repositionner les contrôles et validations afin d'améliorer le contrôle interne;
- optimiser les ressources, via l'automatisation de certaines fonctions;
- affecter des comptables par société produits;
- créer un service Fournisseurs Groupe pour gérer l'intégralité des factures reçues;
- gérer au sein d'un pôle spécifique les fonctions d'expertise comptable : normes comptables, veille réglementaire, études spécifiques sur opérations de développement;

- standardiser le mode opératoire des opérations récurrentes, par exemple acquisitions, cessions;
- standardiser et automatiser les opérations afin de passer d'un rôle de production à un rôle de contrôle et d'analyse;
- mettre en place des indicateurs permettant l'appréciation de la performance de la fonction comptable et le suivi de la réalisation des contrôles.

Certaines écritures ne seront validées qu'avec l'aval des Responsables Administratifs et Financiers des Sociétés Produits :

- les provisions pour risques et charges;
- l'enregistrement des actifs à leur juste valeur;
- les cessions et acquisitions;
- les opérations liées aux conventions.

L'actualisation de ces processus majeurs sera déployée courant 2007, avec pour principe de perfectionner les interfaces gestion-comptabilité, de placer plus en amont les contrôles de premier niveau, et d'introduire davantage de contrôles de second niveau en comptabilité.

### 2.2.3.3.3. Cartographie des risques

#### Démarche d'identification et de hiérarchisation

Le Directoire du Groupe a souhaité renforcer son dispositif de contrôle des risques par une approche structurée et formalisée, et, à ce titre, a chargé la Direction de l'Audit interne d'engager une démarche d'identification et de cartographie des risques majeurs.

Cette mission conduite avec l'assistance d'un cabinet spécialisé a eu pour but :

- de disposer d'une vision partagée et hiérarchisée des risques auxquels le Groupe est exposé;
- d'améliorer la maîtrise des opérations quotidiennes via la prise en compte de ces risques;
- de fournir un support méthodologique pour l'élaboration du plan d'Audit interne 2007.

Au terme de la mission, une classification et une hiérarchisation des risques par les membres du Comité exécutif ont permis de dresser une cartographie des risques prioritaires selon deux axes, représentant l'importance des risques et leur niveau de maîtrise.

La démarche a ainsi permis d'identifier 23 familles de risques et de les répartir en quatre catégories :

- la 1<sup>re</sup> catégorie regroupe les risques considérés comme importants et insuffisamment maîtrisés. Ces risques font naturellement l'objet de plans d'actions prioritaires;
- la 2<sup>e</sup> catégorie regroupe les risques considérés comme critiques, mais relativement bien maîtrisés. Cette catégorie doit faire l'objet de contrôles afin de s'assurer que la perception de leur maîtrise est bien fondée;

■ la 3<sup>e</sup> catégorie regroupe les risques considérés comme moins importants dans leurs conséquences, mais perçus néanmoins comme faiblement maîtrisés. Se concentrer sur ces risques ne doit pas être une priorité, mais il importe de les suivre afin de s'assurer qu'ils restent sous contrôle;

■ la 4<sup>e</sup> catégorie, qui regroupe les risques considérés comme moins importants et perçus comme actuellement bien maîtrisés, fera l'objet de simples actions d'optimisation.

Elle a également favorisé la culture de Contrôle interne.

Outre la préparation d'un plan d'action sur les risques les plus importants et les moins bien maîtrisés, et d'un plan d'audit sur ceux considérés comme importants mais bien maîtrisés, cette mission a contribué à la diffusion d'une culture de Contrôle interne via les échanges et les débats, et à une plus grande sensibilité dans le management quotidien des risques.

S'agissant d'une démarche d'évolution, l'exploitation des résultats de cette cartographie se poursuivra sur les deux prochains exercices.

#### Principaux risques pouvant impacter le résultat

##### 1. Asset management : valeurs d'expertise des actifs

Compte tenu de la forte charge capitalistique de Foncière des Régions, ce poste a une importance majeure sur la valorisation du bilan consolidé.

L'ensemble des actifs immobiliers est évalué semestriellement par des experts indépendants selon une procédure écrite détaillée organisant le choix, la rotation des experts, la formalisation de leur reporting et l'appréciation de la qualité de leur travail.

Ces données particulièrement sensibles sont coordonnées par un responsable accrédité RICS et dédié à temps plein à l'organisation des expertises des actifs immobiliers.

##### 2. Gestion locative

###### Fixation des valeurs locatives

En complément des expertises, l'appréciation par les experts des loyers de marchés constitue un outil précieux pour fixer les nouveaux loyers, déterminer les potentiels de réversion, et identifier les actifs à risque.

###### Solvabilité des locataires entrants

■ **Professionnels** : la sélection entre les personnes morales souhaitant prendre à bail des locaux repose sur l'analyse des éléments bilanciaux des candidats.

Cette sélection est effectuée, en fonction du seuil de loyer, soit par le Responsable Régional, soit par l'Asset Manager de la Société Produit sur avis du responsable commercial.

■ **Particuliers** : la sélection entre les personnes physiques souhaitant devenir locataires d'une société du Groupe est effectuée par un Comité ad hoc qui siège au sein de chaque Délégation Régionale.

Ce Comité s'attache à analyser les éléments normalisés que doit contenir le dossier de chaque candidat et veille au respect des lois antidiscrimination.

### **Risque de dépendance à l'égard de certains clients**

Le Groupe Foncière des Régions détient directement, et indirectement par sa filiale spécialisée Foncière des Murs, un nombre significatif d'immeubles loués à un nombre restreint de locataires par des baux de durée ferme. Ces actifs font l'objet d'un suivi très régulier entre l'Asset Management et les équipes des Preneurs.

La spécificité des locaux, voire leur monovalence, n'est toutefois pas de nature à empêcher leur recommercialisation s'ils devenaient vacants. Un arbitrage partiel et régulier est cependant opéré par les Directions produits, en concertation avec les Preneurs.

### **3. Risques financiers**

#### **Risque de change**

Le Groupe réalise la totalité de son chiffre d'affaires en zone euro, en France, en Allemagne et en Belgique, et ne supporte donc pas de risque de change.

#### **Risque de taux et de liquidité**

En phase d'acquisition d'actifs ou de groupe d'actifs, la Direction Financière du Groupe met en œuvre la politique de financement définie par le Comité d'investissement. Cette recherche de financements est assurée par la Direction Financière.

Le suivi des ratios actif-passif (loan to value), le respect des covenants, les opérations de couvertures et de nantissements, et la gestion de la trésorerie à court et moyen terme, sont assurés par des équipes dédiées au sein de la Direction Financière.

### **4. Système d'information**

#### **Risques logiciels**

L'essentiel des données informatisées de gestion et de comptabilité de Foncière des Régions est géré sur le progiciel Ikos de Sopra. L'intégration de la comptabilité et de la gestion par un même progiciel évite les ruptures de flux d'informations et apporte ainsi une réduction des sources d'écarts entre comptabilité et gestion.

■ **Sauvegarde des données informatisées** : un système de sauvegarde assure une copie de toutes les données des serveurs de Paris et de Metz :

– un jeu de copies annuelle, mensuelle et quotidienne est conservé à l'extérieur des sites,

– une copie mensuelle est également conservée sur site,

Afin de permettre à chaque Société Produit et à chaque site de disposer d'un plan de continuation en cas de sinistre majeur, la Direction des Systèmes d'Informations étudie la possibilité d'accéder aux données informatisées sauvegardées à partir du site restant en activité. L'Audit interne suivra l'avancement de ce projet en 2007.

### **5. Autres risques**

#### **Conservation des documents**

Une cellule spécialisée est chargée de la gestion et de la conservation des documents propres à la vie des immeubles : mise à disposition physique et électronique, suivi des durées légales de détention, protection et archivage.

#### **Risque juridique et fiscal**

Une cellule de veille au sein de la Direction Juridique et Fiscale s'assure de la bonne information des dirigeants du Groupe sur toute évolution impactant les conditions d'exercice de leur métier.

#### **Risques environnementaux**

Le contrôle du risque environnemental est particulièrement suivi par une cellule spécialisée de Foncière des Régions. Un inventaire complet des risques existant sur le patrimoine est en cours de rédaction et permettra de proposer un programme pluriannuel de résorption des risques identifiés.

#### **Assurances**

Une cellule spécialisée centralise, au sein du Groupe, l'ensemble des polices couvrant les biens et les risques liés aux différentes activités. Cette équipe dédiée suit également la gestion des sinistres.

### **2.2.3.4. Synthèse des dispositions de Contrôle interne mises en place**

#### **Contrôle interne opérationnel**

L'actualisation du dispositif de Contrôle interne s'est poursuivie tout au long de l'exercice.

En appui du projet GFR +, le dispositif de Contrôle interne des trois foncières cotées FDR, FDL, FDM a été renforcé par la création d'équipes d'Asset Management, de Secrétariat Général, de Contrôle de Gestion, et de Gestion Administrative et Financière, dédiées à chaque société produit.

Les conventions intragroupe ont été complétées et font l'objet d'un suivi régulier.

#### **Rédaction des processus et procédures**

La croissance du Groupe, et sa nouvelle structuration des opérations par produit, au travers de trois sociétés cotées, nécessiteront en 2007 une réécriture des processus et procédures.

Chaque Direction est responsable de la mise en forme et de la mise en œuvre d'un Contrôle interne aux normes du Groupe pour les activités qu'elle contrôle.

### Risques majeurs

Les décisions portant sur les opérations les plus complexes, et/ou comprenant les risques les plus élevés, sont placées sous le contrôle de Comités spécifiques :

- décisions d'acquisitions et de cessions;
- gestion de la trésorerie et des financements à moyen et long terme;
- validation des plans à moyen terme et contrôle budgétaire;
- plan d'investissement pour grosses réparations sur actifs (charges et immobilisations),

### Actualisation du référentiel de Contrôle interne

Les processus ont été redéfinis par les groupes de travail de GFR + ; il apparaît à l'issue de ces travaux que certains devront être redéfinis afin de s'assurer que les risques associés à chaque processus sont suffisamment maîtrisés.

L'actualisation du dispositif de Contrôle interne permet :

- de coordonner et sensibiliser au Contrôle interne les équipes de Foncière des Régions qui sont réparties sur quatre sites administratifs et sept Délégations Régionales;
- de tester l'efficacité des processus et l'adéquation des procédures et contrôles préexistants par métier.

### 2.2.3.3.5. Principaux audits et contrôles opérés au cours de l'exercice

#### Rédaction du plan d'Audit interne pour l'exercice 2006

- Analyse des zones de risques et des faiblesses du filet de contrôles.
- Propositions et hiérarchisation des missions.

#### Audit de deux délégations régionales

- Management des délégations et au sein des délégations.
- Commercialisation des lots vacants et gestion des travaux sur immeubles.
- Étude des coûts.

#### Audit de deux processus du service trésorerie

- Analyse de la gestion des financements.
- Revue des processus de gestion de la trésorerie à court et moyen terme.

#### Audit d'une transmission de dossier entre Property et Asset

- Contrôle des interfaces clients-gestion.

### Audit du traitement des courriers recommandés reçus

- Mise en place d'un suivi du traitement des courriers recommandés reçus.
- Contrôle de la volumétrie, de la typologie des contenus et des délais de traitements.
- Suivi des recommandations.

### Audit et suivi des relations contractuelles avec un prestataire

- Analyse de l'historique de la relation et étude des clauses des contrats.
- Préconisations sur l'évolution des relations contractuelles.

### Audit et préconisations sur le macro-processus « travaux sur immeubles »

- Analyse du plan prévisionnel de travaux.
- Revue de la chaîne de décision et d'engagement des marchés de travaux.
- Pouvoirs et délégations d'engagement et de décaissement.
- Critères de choix et conditions d'envoi ou de remise des offres.

### Animation de la mission d'identification et de cartographie des risques majeurs

## 2.3. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LE RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SOCIÉTÉ.

**Rapport établi en application de l'article L. 225-235 du Code de commerce, sur le rapport du Président du Conseil de Surveillance de la société Foncière des Régions pour ce qui concerne les procédures de Contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.**

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En notre qualité de commissaire 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 du Conseil de Surveillance de votre société conformément aux dispositions de l'article L. 225-68 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2006. Il appartient au Président du Conseil de Surveillance de rendre compte, dans son rapport, notamment des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil de Surveillance et des procédures de Contrôle interne mises en place au sein de la Société. Il nous appartient de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations et déclarations données dans le rapport du Président concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Nous avons effectué nos travaux selon la doctrine professionnelle applicable en France. Celle-ci requiert la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations données dans le rapport du Président concernant les procédures de Contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière. Ces diligences consistent notamment à :

- prendre connaissance des objectifs et de l'organisation générale du Contrôle interne, ainsi que des procédures de Contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, présentés dans le rapport du Président ;
- examiner l'appréciation portée sur l'adéquation et l'efficacité de ces procédures, et notamment considérer la pertinence du processus d'évaluation mis en place et des tests réalisés.

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations et déclarations données concernant les procédures de contrôle interne de la société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, contenues dans le rapport du président du Conseil de Surveillance, établi en application des dispositions du dernier alinéa de l'article L. 225-68 du Code de commerce.

Fait à Montigny-lès-Metz et Courbevoie, le 3 avril 2007

Les Commissaires aux comptes

Batsch-Argilli & Associés  
Serge Argilli

Mazars & Guérard  
Pierre Frenoux                      Julien Marin-Pache

# 3. RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

- p. 68 3.1 COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2006
- p. 72 3.2 ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2006
  - p. 72 3.2.1 Événements significatifs de l'exercice
  - p. 78 3.2.2 Principes et méthodes comptables
  - p. 84 3.2.3 Notes relatives au bilan consolidé
  - p. 108 3.2.4 Notes sur le compte de résultat
  - p. 115 3.2.5 Autres éléments d'information
  - p. 119 3.2.6 Information sectorielle
  - p. 123 3.2.7 Périmètre de consolidation
  - p. 127 3.2.8 Tableau de flux de trésorerie
- p. 129 3.3 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS
- p.130 3.4 COMPTES CONSOLIDÉS PRO FORMA AU 31 DÉCEMBRE 2006
- p.135 3.5 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'INFORMATION PRO FORMA CONSOLIDÉE ÉTABLIE AU 31 DÉCEMBRE 2006
- p.136 3.6 COMPTES CONSOLIDÉS PRO FORMA AU 31 DÉCEMBRE 2005



## 3.1. COMPTES CONSOLIDÉS

### AU 31 DÉCEMBRE 2006

#### BILAN CONSOLIDÉ

(en milliers d'euros)

##### ACTIFS NON COURANTS

	Net au 31/12/2006	Net au 31/12/2005	Net au 31/12/2004
Immobilisations incorporelles			
Goodwill	0	29 331	0
Autres immobilisations incorporelles	30 335	3 918	2 997
Immobilisations corporelles			
Terrains	27 975	15 882	535
Constructions	172 696	34 741	21 742
Autres	3 507	2 812	1 278
Immobilisations en cours	159 239	114 883	109 626
Immeubles de placement			
Terrains et constructions	9 214 572	4 498 826	1 358 320
Immobilisations financières			
Autres actifs disponibles à la vente	9	245	41
Prêts	22 001	25 733	8 028
Autres actifs financiers	1 938	1 901	2 026
Créances de crédit-bail	125 765	185 796	0
Participations dans les entreprises associées	238 009	73 640	1 126
<b>TOTAL ACTIFS NON COURANTS (I)</b>	<b>9 996 046</b>	<b>4 987 708</b>	<b>1 505 719</b>

##### ACTIFS COURANTS

Prêts à court terme et créances crédit-bail court terme	58 834	72 510	0
Stocks et encours	21 580	33 737	43 564
Créances clients	74 356	48 057	20 293
Autres créances	126 891	47 994	18 572
Charges constatées d'avance	3 248	2 182	1 024
Impôts différés actifs	55 279	1 709	103
Trésorerie et équivalents de trésorerie	174 563	350 179	44 264
<b>TOTAL ACTIFS COURANTS (II)</b>	<b>514 751</b>	<b>556 368</b>	<b>127 820</b>

##### ACTIFS NON COURANTS DISPONIBLES À LA VENTE (III)

	171 792	117 074	95 811
<b>TOTAL ACTIFS (I + II + III)</b>	<b>10 682 589</b>	<b>5 661 150</b>	<b>1 729 350</b>

(en milliers d'euros)	Exercice au 31/12/2006	Net au 31/12/2005	Net au 31/12/2004
<b>CAPITAUX PROPRES</b>			
Capital	85 625	52 019	28 317
Primes d'émission, de fusion, d'apport	903 154	416 839	299 328
Actions propres	- 235	- 11	- 40
Écart de réévaluation actifs non courants	561 213	271 318	131 360
Écart de réévaluation sur instruments financiers	13 289	- 22 783	- 17 110
Évaluation des avantages au personnel	2 881	1 174	399
Actualisation des créances et dettes	2 195	2 195	2 195
Réserves consolidées	239 920	64 299	41 042
Résultat	576 164	354 550	192 492
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES GROUPE</b>	<b>2 384 206</b>	<b>1 139 600</b>	<b>677 983</b>
Intérêts minoritaires	1 674 456	1 181 633	42 895
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)</b>	<b>4 058 662</b>	<b>2 321 233</b>	<b>720 878</b>
<b>TITRES PARTICIPATIFS ÉMIS (II)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>			
Emprunts portant intérêts	4 777 779	2 478 644	748 563
Provisions à long terme	0	0	5 242
Passifs d'impôts différés	266 817	51 140	7 915
Engagement de retraite et autres	33 358	1 451	1 001
Autres dettes à long terme	114 502	75 410	18 875
<b>TOTAL PASSIFS NON COURANTS (III)</b>	<b>5 192 456</b>	<b>2 606 645</b>	<b>781 596</b>
<b>PASSIFS COURANTS</b>			
Fournisseurs et comptes rattachés	130 631	108 039	9 122
Emprunt à court terme portant intérêts	1 116 996	455 508	124 327
Dépôts de garantie des locataires	12 948	7 696	6 357
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	37 714	19 278	11 071
Provisions à court terme	36 547	31 986	2 365
Impôt courant	14 866	14 734	2 355
Autres dettes	64 828	86 089	65 981
Compte de régularisation	16 941	9 942	5 298
<b>TOTAL PASSIFS COURANTS (IV)</b>	<b>1 431 471</b>	<b>733 272</b>	<b>226 876</b>
<b>TOTAL PASSIFS (I + II + III + IV)</b>	<b>10 682 589</b>	<b>5 661 150</b>	<b>1 729 350</b>

## RÉSULTATS CONSOLIDÉS

(en milliers d'euros)

### PRODUITS DES ACTIVITÉS ORDINAIRES

	Exercice 2006 IFRS	Exercice 2005 IFRS	Exercice 2004 IFRS
Recettes locatives	405 607	276 066	140 834
Recettes des parcs de stationnement	15 629	7 442	7 357
Recettes des murs d'exploitation	115 795	44 628	2 375
Cessions d'immeubles en stocks	4 815	12 749	34 239
Prestations	10 027	4 950	1 428
<b>MONTANT NET DU CHIFFRE D'AFFAIRES</b>	<b>551 873</b>	<b>345 835</b>	<b>186 233</b>

Autres produits d'exploitation	656	1 418	100
--------------------------------	-----	-------	-----

<b>TOTAL PRODUITS OPÉRATIONNELS COURANTS</b>	<b>552 529</b>	<b>347 253</b>	<b>186 333</b>
--	----------------	----------------	----------------

### CHARGES DES ACTIVITÉS ORDINAIRES

Coûts des cessions de stocks	1 846	9 361	15 843
Autres achats et charges externes	60 288	38 394	20 630
Impôts, taxes et versements assimilés	10 142	18 092	16 986
Charges de personnel	31 270	20 426	10 717
Dotations aux amortissements et aux provisions	8 277	2 919	1 701
Charges nettes des provisions sur actif circulant	- 1 247	1 000	2 036
Charges nettes des provisions pour risques et charges	- 9 949	8 050	732
Autres charges d'exploitation	3 663	2 237	1 580
<b>TOTAL CHARGES OPÉRATIONNELLES COURANTES</b>	<b>104 290</b>	<b>100 479</b>	<b>70 225</b>

<b>1. RÉSULTAT OPÉRATIONNEL AVANT CESSIONS DES ACTIFS DE PLACEMENT</b>	<b>448 239</b>	<b>246 774</b>	<b>116 108</b>
--	----------------	----------------	----------------

Cessions nettes d'actifs non courants	94 730	39 736	8 810
Variation de juste valeur d'actifs de placement	525 151	453 540	109 230
Autres produits et charges non récurrents	- 174 094	- 40 672	- 134
<b>TOTAL AUTRES PRODUITS ET CHARGES OPÉRATIONNELS</b>	<b>445 787</b>	<b>452 604</b>	<b>117 906</b>

### 2. RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT

Produits d'intérêt sur opérations de trésorerie	10 497	4 515	1 312
Produits des opérations de location-financement (CB)	18 637	20 178	0
Produits financiers d'actualisation	5 450	454	312
Variation positive de juste valeur actifs et passifs financiers	26 142	5 796	0
<b>TOTAL PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>60 726</b>	<b>30 943</b>	<b>1 624</b>

Charges d'intérêt sur opérations de financement	206 756	104 565	43 252
Charges des opérations de location-financement (CB)	7 992	4 345	
Charges financières d'actualisation	16 019	5 995	368
Variation négative de juste valeur actifs et passifs financiers	476	1 743	1 147
Charges nettes financières des provisions	- 6 462	2 311	
<b>TOTAL CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>224 781</b>	<b>118 959</b>	<b>44 767</b>
<b>3. RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>- 164 055</b>	<b>- 88 016</b>	<b>- 43 143</b>
Quote-part dans les résultats des entreprises associées	25 427	8 173	1 008
<b>4. RÉSULTAT AVANT IMPÔTS</b>	<b>755 398</b>	<b>619 535</b>	<b>191 879</b>
Impôts sur les résultats	37 147	16 340	2 593
Impôts différés	- 10 820	12 001	- 164
<b>5. RÉSULTAT NET</b>	<b>729 071</b>	<b>591 194</b>	<b>189 450</b>
Part revenant aux intérêts minoritaires	- 152 907	- 236 644	3 042
<b>6. RÉSULTAT NET PART DU GROUPE</b>	<b>576 164</b>	<b>354 550</b>	<b>192 492</b>

## 3.2. ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2006

### 3.2.1. ÉVÉNEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

#### 3.2.1.1. Fusion Bail Investissement Foncière – Foncière des Régions

Le 23 octobre 2006, les Assemblées Générales de Bail Investissement Foncière et de Foncière des Régions ont approuvé la fusion-absorption de Bail Investissement Foncière par Foncière des Régions. Cette fusion a été réalisée avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier 2006.

Bail Investissement Foncière était une filiale à 37 % de Foncière des Régions et détenait au 31 décembre 2005 un patrimoine de 1 526 M€.

Cette opération s'est effectuée dans les conditions prévues aux articles L. 236-1 et suivants du Code de commerce et 254 et suivants du décret n° 67-236 du 23 mars 1967.

L'opération s'est réalisée sur la base d'une parité d'échange de une action Foncière des Régions pour deux actions Bail Investissement Foncière et tient compte de la distribution préalable d'un dividende exceptionnel de 2 € par action versé aux actionnaires existants de Foncière des Régions.

Cette fusion permet de rapprocher les portefeuilles d'actifs de Foncière des Régions et de Bail Investissement Foncière, de favoriser le développement futur du groupe Foncière des Régions et sa visibilité boursière, de renforcer la structure financière du Groupe et de favoriser la liquidité du titre grâce à l'élargissement du flottant.

#### 3.2.1.2. Élargissement de l'assise patrimoniale

##### 3.2.1.2.1. Acquisitions réalisées par Foncière des Régions

###### 3.2.1.2.1.1. Acquisition de la société Technical

Foncière des Régions a acquis, le 18 janvier 2006, 100% des titres de la société Technical, propriétaire de 206 immeubles répartis sur l'ensemble du territoire français (représentant un million de m<sup>2</sup> environ), auprès du Consortium CGW (Caisse des Dépôts, Whitehall [fonds Goldman Sachs] et GE Real Estate). Ces immeubles sont loués principalement à France Télécom sous forme de baux fermes long terme (échéance 2011). Ils génèrent un loyer global annuel de 123 M€ environ.

L'acquisition de la société, constituée d'actifs valorisés à 1 573 M€ droits inclus, a été financée par :

- la mise en place d'une dette bancaire de 950 M€ à sept ans, couverte à plus de 80 % ;
- l'émission d'obligations remboursables en actions (ORA) par Technical au profit de GE Real Estate France à hauteur de 192 M€ ;
- les lignes de crédit disponibles du Groupe.

En cas de conversion des ORA, GE Real Estate France détiendra 32,5 % du capital de Technical.

Cette opération s'inscrit dans la stratégie du Groupe qui privilégie l'acquisition de grands patrimoines loués à des utilisateurs de premier plan.

###### 3.2.1.2.1.2. Acquisition d'un parc logistique

Foncière des Régions a acquis le 7 avril 2006 un parc d'activités logistique composé de trois entrepôts d'une surface totale de 85 000 m<sup>2</sup> situés dans le département des Bouches-du-Rhône, à Saint-Martin-de-Crau. Ces entrepôts, valorisés à 40,2 M€ sont loués à Castorama.

L'opération consiste en l'acquisition par Foncière des Régions des titres des deux sociétés propriétaires des actifs, la SCI Logimag et la SAS SMCL, pour respectivement 11,1 M€ et 14,2 M€ hors droits.

Ces sociétés ont opté pour le régime SIIC au cours du second semestre 2006. Les conséquences fiscales de l'option au régime SIIC ont été intégrées dans les comptes consolidés de Foncière des Régions.

Cette acquisition a été intégralement financée par la trésorerie de Foncière des Régions.

###### 3.2.1.2.1.3. Opération IPB

La SNCF et la société IPB, détenue par Foncière des Régions, avaient conclu le 25 février 1974 une convention de mise à disposition d'un emplacement à Pantin-Bobigny (le Citrail) en vue de la construction de bâtiments destinés à la SNCF et loués sur une durée de 40 ans.

IPB et la SNCF, recherchant une solution d'avenir au site du Citrail ainsi qu'une résolution à l'amiable de leurs différends, ont signé le 14 décembre 2006 un accord et un acte authentique incluant :

- le protocole de désistement réciproque d'instances et d'actions initiées d'une part par IPB et d'autre part par la SNCF ;
- la résiliation de la convention d'occupation moyennant une indemnité due par la SNCF à IPB de 22,0 M€ ;
- la vente par la SNCF à IPB de l'ensemble immobilier (terrain + construction) moyennant le prix de 48,1 M€ dont 22 M€ par compensation de la somme due par la SNCF.

Cette acquisition est intégralement financée par la trésorerie de Foncière des Régions.

#### 3.2.1.2.1.4. Opération Tri Postal

Sur le même site de Pantin-Bobigny, la société Triname, filiale de Foncière des Régions, a acquis, le 14 décembre 2006, un ensemble immobilier dénommé « ex-Halle Sernam » et « Tri Postal » édifié sur un terrain à bâtir d'une surface de 97 496 m<sup>2</sup>.

Cette acquisition moyennant le prix de 11,7 M€, devrait permettre le développement d'un projet de construction logistique de premier plan.

Cette acquisition est intégralement financée par la trésorerie de Foncière des Régions.

#### 3.2.1.2.2. Acquisitions réalisées par le Groupe Foncière des Murs SCA

##### 3.2.1.2.2.1. Acquisition de 67 hôtels et de trois instituts de thalassothérapie du Groupe Accor

Foncière des Murs et Accor ont signé, le 7 mars 2006, un protocole portant sur l'acquisition de 76 actifs.

Au cours des mois de mai et juin 2006, Accor a donc cédé 68 établissements (65 hôtels et trois instituts de thalassothérapie), tout en conservant la propriété de leurs fonds de commerce et leur gestion opérationnelle.

Ces 68 actifs ont été acquis pour 24 d'entre eux dans le cadre d'un contrat de crédit-bail et les 44 restants en pleine propriété, et ce pour un montant global de 462 M€, incluant 31 M€ de travaux d'investissements à réaliser par Foncière des Murs dans un plan de travaux triennal 2006-2009. Les actifs acquis sont situés en France (58 actifs) et en Belgique (10 actifs).

Au troisième trimestre 2006, deux nouveaux actifs sous protocole (deux hôtels situés à Gand, en Belgique) ont été acquis par Foncière des Murs.

Ainsi, au 31 décembre 2006, 70 des 76 actifs du Protocole ont été acquis. Les six actifs complémentaires représentant environ 70 M€ pourraient être acquis d'ici la fin du premier semestre de l'année 2007.

Les 70 actifs sont exploités sous les marques Ibis (58 % des chambres), Mercure (21 %), Novotel (18 %) et Sofitel (3 %), avec un loyer représentant en moyenne 14 % du chiffre d'affaires.

Accor a cédé les actifs français sous la forme de cessions pures et simples :

- ventes d'immeubles en pleine propriété;
- ventes de droits détenus par Accor en qualité de preneur de baux à construction ou de baux emphytéotiques;
- ventes de droits détenus par Accor en qualité de crédit-preneur de contrat de crédit-bail immobilier.

Les 12 actifs situés en Belgique ont été acquis par des sociétés, filiales de FDM créées à cet effet, et détenues par une société

holding située en Belgique. Des augmentations de capital ont été réalisées dans chacune des sociétés afin de financer les acquisitions de leurs actifs respectifs. Le montant total des dotations en capital s'est élevé à 32,4 M€.

L'opération globale a été financée par un crédit bancaire (185 M€) et par une augmentation de capital à concurrence de 230 M€ qui a été réalisée en octobre 2006.

Les actionnaires de référence de FDM SCA – Foncière des Régions et les sociétés d'assurance-vie des groupes Crédit Agricole, Crédit Mutuel et Generali – ont souscrit à cette augmentation de capital.

La maturité de l'emprunt bancaire mis en place pour l'acquisition est de sept ans.

Les contrats de crédit-bail repris par Foncière des Murs dans le cadre de l'acquisition sont à taux fixe ou à taux variable. L'emprunt d'acquisition et la dette de crédit-bail à taux variable sont couverts en totalité depuis le 30 juin 2006.

La valeur des murs des hôtels a été évaluée à 490 M€ au 30 juin 2006 (hors 19,9 M€ de droits, frais d'acquisition et de financement), le prix se décompose de la façon suivante :

- reprise de la dette sur les contrats de crédit-bail en France à la valeur convenue lors de l'acquisition : 132 M€;
- prix des murs : 327 M€;
- préfinancement du plan triennal de travaux d'investissement : 31 M€.

En matière d'impôt sur les sociétés, l'opération a été placée sous le régime de l'article 210-E du Code général des impôts, de telle sorte que les plus-values nettes éventuellement dégagées par les vendeurs ont été soumises à l'impôt sur les sociétés au taux de 16,5 %.

Pour Foncière des Murs, il découle de l'application de ce régime que les actifs acquis ne peuvent être cédés avant l'expiration d'un délai de 5 ans.

##### 3.2.1.2.2.2. Acquisition des restaurants Courtepaille

Suite au protocole d'accord et au partenariat signés le 21 juillet 2006 avec le Groupe Courtepaille portant sur 71 actifs, Foncière des Murs a finalisé le 16 octobre 2006, l'acquisition des murs de 69 restaurants pour un montant de 108,5 M€ hors droits.

Dans le cadre de cette acquisition, le Groupe Courtepaille conserve la propriété du fonds de commerce et la gestion de ces restaurants. La réalisation de cette opération s'accompagne de la signature de baux d'une durée de 12 ans fermes, renouvelables trois fois. Le loyer annualisé sur ce portefeuille s'élève à 7,3 M€.

Foncière des Murs a financé cette acquisition sur fonds propres à hauteur de 42 M€ et par crédit bancaire pour le solde.

L'acquisition des deux actifs encore sous protocole, d'une valeur globale de 4,7 M€ hors droits, devrait intervenir en 2007. Le loyer sur ces deux actifs s'élève à 0,3 M€ par an.

### 3.2.1.2.2.3. Acquisition d'un ex-hôtel Golden Tulip

Dans le cadre du partenariat établi depuis 2005 avec le Groupe Accor, Foncière des Murs a été sollicitée pour participer à un appel d'offres lancé par Sophia concernant la vente d'un hôtel de 180 chambres situé à Boulogne-Billancourt exploité – actuellement en 4\* – sous l'enseigne Golden Tulip. Accor a proposé à Foncière des Murs de reprendre les murs de cet actif situé à Boulogne-Billancourt, tout en se portant acquéreur du fonds de commerce.

Ainsi, le 6 janvier 2006, Foncière des Murs a acquis en partenariat avec Accor les titres de la SCI Hôtel, 37, place René-Clair, détentrice d'un unique hôtel à Boulogne-Billancourt.

Cette opération a été financée par une dette de 14,7 M€, d'une maturité de dix ans. Des instruments de couverture ont été mis en place à hauteur de 14,5 M€.

L'investissement global de 21,4 M€ (hors 0,7 M€ de droits et frais d'acquisition) tient compte d'une renégociation du prix des titres pour 0,6 M€. Il se décompose comme suit :

- prix des titres : 7,2 M€ ;
- actif non immobilisé : – 0,2 M€ ;
- dettes : 14,3 M€ dont le préfinancement du plan de travaux d'investissements immobiliers, dédié principalement à son repositionnement en Mercure 3\* pour 1,3 M€.

### 3.2.1.2.2.4. Acquisition de la clinique Clavette

Le 13 mars 2006, Foncière des Murs a acquis les murs d'un établissement de soins de suite et de réadaptation de 62 lits en Charente-Maritime.

Le prix est de 2,5 M€, hors 0,4 M€ de frais et droits.

L'opération a été financée en fonds propres.

### 3.2.1.2.2.5. Augmentation de capital

Foncière des Murs a finalisé le 6 octobre 2006 une augmentation de capital de 301,8 M€ afin de financer les acquisitions Accor 2, Courtepaille et Meudon-Bellevue.

Après cette augmentation de capital, la capitalisation boursière de Foncière des Murs, sur la base du cours au 27 décembre 2006, est de 988 M€.

### 3.2.1.2.2.6. Acquisition de la clinique Meudon-Bellevue

Foncière des Murs a acquis en octobre 2006 pour 7,15 M€ hors droits les murs d'une clinique psychiatrique située à Meudon et louée à une société du groupe Korian.

### 3.2.1.2.2.7. Acquisition du terrain portant l'hôtel Ibis Berthier

Foncière des Murs a acquis en décembre 2006 l'assiette foncière de l'actif Ibis Berthier pour un montant de 17 M€.

### 3.2.1.2.3. Foncière Développement Logements

Conformément au protocole conclu le 9 novembre 2005 entre Foncière des Régions, Predica, la Fédération Continentale, ACM Vie, GMF Vie et Azur Vie et son avenant en date du 21 décembre 2005, Foncière Développement Logements (anciennement La Soie) s'est structurée au premier semestre 2006 autour de la reprise de deux portefeuilles de logements cédés ou apportés par ses partenaires.

#### 3.2.1.2.3.1. Acquisition d'un portefeuille immobilier auprès de Predica et augmentation de capital

En date du 10 janvier 2006, Foncière Développement Logements a acquis auprès de Predica, un portefeuille d'actifs immobiliers composé de 22 immeubles (via le rachat de 19 SCI et de deux actifs en direct), comprenant 767 logements, pour un montant total hors droits de 165 M€, soit 168 M€ droits inclus.

L'acquisition a été financée :

- par un emprunt bancaire à hauteur de 86 M€, à échéance du 31 mars 2014. Cet emprunt est couvert à hauteur de 93 %, à la date du tirage initial ;
- par un compte courant d'associé d'un montant de 70 M€ mis à disposition par Predica ;
- le solde, par la trésorerie existante à la date d'acquisition.

Le compte courant a été incorporé au capital de Foncière Développement Logements le 29 mars 2006 (concomitamment à la fusion), portant la participation de Predica dans Foncière Développement Logements à 23,8 %, grâce à une augmentation de capital réservée pour un montant équivalent de 70 M€.

#### 3.2.1.2.3.2. Fusion entre Foncière Développement Logements et Sovaklé et augmentation de capital

En date du 29 mars 2006, Foncière Développement Logements a absorbé la société Sovaklé, filiale à 100 % de Foncière des Régions. Cette fusion s'est faite avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier 2006.

Cette opération s'est effectuée dans les conditions prévues aux articles L. 236-1 et suivants du Code de commerce et 254 et suivants du décret n° 67-236 du 23 mars 1967.

Sovaklé disposait au 31 décembre 2005 d'un patrimoine de 2 464 logements pour une valeur d'apport de 294 M€.

Préalablement à la fusion, la société Sovaklé a restructuré son capital afin de valoriser l'apport pour un montant de 230 M€. Cette restructuration du capital a été financée par un endettement bancaire de 60 M€ ainsi que par les fonds propres de la société. Cet emprunt à échéance du 31 mars 2014 est couvert à hauteur de 93 %, à la date du tirage initial.

Cette fusion-absorption a été rémunérée par une augmentation de capital de 230 M€ au profit de Foncière des Régions en date du 29 mars 2006 portant la participation de Foncière des Régions à 74,8 % du capital

Au deuxième semestre, Foncière Développement Logements a réalisé plusieurs opérations structurantes, dont deux opérations de développement majeures, qui font de Foncière Développement Logements la filiale de Foncière des Régions dédiée aux logements, en France et en Allemagne.

### 3.2.1.2.3.3. Acquisition d'un portefeuille immobilier de plus de 2 milliards d'euros en Allemagne et augmentation de capital

Le 1<sup>er</sup> décembre 2006, Foncière Développement Logements a acquis les parts de la société Immeo Wohnen Services pour un montant total de 2 122 M€ (soit 2 137 M€ frais et droits inclus) auprès de Morgan Stanley Real Estate Fund et Corpus. La société Immeo est détentrice :

- d'un portefeuille d'actifs immobiliers en Allemagne composé de 39 400 logements environ, 7 600 garages/places de parkings et 160 locaux commerciaux ;
- d'une société de gestion employant environ 300 salariés.

L'acquisition a été financée :

- par un emprunt bancaire à hauteur de 1 430 M€, à échéance du 1<sup>er</sup> décembre 2013. Cet emprunt est couvert à hauteur de 99,7 % à la date du tirage initial ;
- par une augmentation de capital de Foncière Développement Logements à hauteur de 621 M€, dont 130 M€ ont été souscrits par MSREF ;
- par la reprise d'une dette subventionnée d'Immeo de 72 M€, et des autres dettes de la société.

### 3.2.1.2.3.4. Transfert à Foncière Développement Logements du portefeuille de logements allemands du Groupe Foncière des Régions et augmentation de capital

Le 1<sup>er</sup> octobre 2005, le Groupe Foncière des Régions avait acquis auprès de Morgan Stanley Real Estate Fund et d'Immeo 5 500 logements valorisés à 275 M€ hors droits dans le bassin de la Düsseldorf. Pour réaliser cette opération, Foncière des Régions avait créé une structure allemande, Foncière des Régions holding GmbH, société holding créée pour l'acquisition des parts des sociétés portant les actifs allemands.

En mai 2006, Predica et BPLC ont acquis respectivement 30 % et 10 % des fonds propres investis dans les structures détenant le portefeuille.

Le transfert de ce portefeuille à Foncière Développement Logements a été réalisé via :

- l'apport par Foncière des Régions de 90 % des titres de la société détenant indirectement sa participation dans les actifs allemands, se traduisant par une augmentation de capital de Foncière Développement Logements de 53,5 M€ ;

- l'acquisition en numéraire par Batisica des titres et prêts d'actionnaires détenus par BPLC et Predica, financée en fonds propres.

Pour ces opérations, le portefeuille a été valorisé sur la base des expertises au 30 juin 2006, soit 309 M€ hors droits.

### 3.2.1.2.3.5. Acquisition d'un portefeuille immobilier anciennement détenu par Cardif Assurances Vie et augmentation de capital

En date du 30 novembre 2006 Foncière Développement Logements a acquis auprès de Cardif Assurances Vie, un portefeuille d'actifs immobiliers composé de 11 immeubles (via l'apport par Cardif Assurance Vie de la totalité des titres de 11 SCI), comprenant 361 logements, pour un montant total hors droits de 104 M€, soit 106 M€ droits et frais inclus.

L'acquisition a été financée :

- par un emprunt bancaire à hauteur de 56 M€, à échéance du 31 mars 2014 ;
- par une augmentation de capital de 50 M€ réservée à Cardif en rémunération de ses apports à la société.

L'augmentation de capital totale de Foncière Développement Logements en date du 1<sup>er</sup> décembre 2006 s'est élevée à 760,4 M€ répartie comme suit :

- Foncière des Régions : 157,9 M€ ;
- Predica : 151,6 M€ ;
- Fédération Continentale : 60,7 M€ ;
- ACM Vie : 61 M€ ;
- Groupe Azur GMF : 76,3 M€ ;
- Groupe Banque Populaire : 18,9 M€ ;
- Cardif : 104 M€ ;
- MSREF : 130 M€.

### 3.2.1.2.3.6. Élargissement du flottant

Au 31 décembre 2006, 8,9 % du capital est détenu par le Public. Cet élargissement du flottant a été réalisé à travers :

- une cession par Foncière des Régions (via sa filiale SAS Coëtlosquet) et Predica (via sa filiale GRD3) de 359 712 et 839 229 actions respectivement, au prix de 83,4€ par action ;
- une augmentation de capital réservée aux mandataires sociaux et salariés du groupe Foncière des Régions de 8 655 actions.

## 3.2.1.2.4. Parcs GFR

### 3.2.1.2.4.1. Acquisition de la société Parc Trinité

En février 2006, acquisition de la société du Parc Trinité détentrice d'un parking de 750 places à Paris.

L'acquisition du parking Trinité a été réalisée en acquérant la totalité des 4 000 actions constitutives du capital de la SAS du Parc Trinité d'Estienne d'Orves pour un prix de 12 M€ frais inclus.

L'opération d'acquisition a été financée par fonds propres au moyen d'un compte courant apporté par Foncière des Régions pour 11,7 M€ (compte tenu des frais), ce compte a été remboursé après l'augmentation de capital du 21 avril 2006.

Le prix des titres est fixé à 10,7 M€.

#### **3.2.1.2.4.2. Acquisition de la société BP 3000**

Le 25 avril 2006, acquisition de la société BP 3000, détentrice de 3 043 places de stationnement à Bordeaux, réparties sur quatre ouvrages.

Parcs GFR a acquis 100 % des titres de la société BP 3000.

La société détient ces parkings en concession jusqu'en 2042.

- Parking Tourny : parking construit en 1970 et parc de référence du centre ville bordelais.
- Parkings Salinières, Bourse et Jaurès construits entre 2001 et 2004.

Sur la base de la méthode habituellement pratiquée, soit par capitalisation des flux de trésorerie, la valeur de BP 3000 a été arrêtée à environ 101 M€ et la valeur des titres de la société à 21 M€.

Afin de refinancer la dette existante de BP 3000, Parcs GFR et BP 3000 ont réciproquement contracté des crédits de 25 M€ (dont 23 M€ ont été versés en avance en compte courant chez BP 3000) et 50 M€, le solde étant destiné à financer les besoins généraux du Groupe.

À la date de réalisation des opérations, Parcs GFR doit rembourser les comptes courants de BP 3000.

Une ligne de crédit d'un montant de 97 M€ a été ouverte pour financer le développement de Parcs GFR.

- Parcs GFR se finance pour 47 M€ afin de refinancer en partie la dette existante de BP 3000 (tranche 1 : 25 M€) et le financement de travaux d'extension et de rénovation des parkings messins (tranche 2 : 22 M€).
- Refinancement de BP 3000 à hauteur de 50 M€.

L'acquisition des titres a été financée en fonds propres grâce à une augmentation de capital de Parcs GFR le 21 avril 2006.

Pour la réalisation de ces opérations, le capital de Parcs GFR a été ouvert à d'autres partenaires, les sociétés Predica et Heulin Frères.

#### **3.2.1.2.4.3. Réalisation des étapes du contrat-cadre de partenariat de Parcs GFR**

Le 6 avril 2006, les actionnaires de Parcs GFR ont signé un protocole d'accord visant à définir les modalités de constitution de la société, et poser les bases de son développement futur. Le protocole prévoyait la mise en commun de parcs de stationnement Foncière des Régions et Predica au sein de Parcs GFR, ainsi que les valeurs respectives de chacun des parcs. Cette mise en commun s'est déroulée au deuxième semestre.

#### **Acquisition du parking Kléber auprès de Predica**

Le 29 septembre 2006, Parcs GFR acquiert le parc Kléber, détenteur de 279 places de stationnement en pleine propriété à Paris. L'acquisition est réalisée auprès d'Imefa 109, filiale de Predica.

Conformément au Contrat de Partenariat, la vente a été réalisée au prix de 11,7 M€ droits inclus (soit 11 M€ hors droits).

L'acquisition a été financée 100 % par dette.

#### **Apport du parking Saint-Germain par Predica**

La fusion-absorption de la société Imefa 56, filiale de Predica détentrice de 411 places de stationnement en pleine propriété à Paris, par Parcs GFR, a été réalisée le 3 novembre 2006 avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> août 2006.

Le parc Saint-Germain a été valorisé à 22,3 M€. La société a été apportée pour 19,9 M€ (soit le montant d'actif net) et l'apport a été rémunéré par une augmentation de capital d'un montant équivalent au profit de Predica.

#### **Apport de la participation de Foncière des Régions dans les parcs Gare et Comédie**

Le 21 décembre 2006, Foncière des Régions a apporté à Parcs GFR les parts qu'elle détenait dans les SNC Gare (50,8 % des titres) et SNC Comédie (100 % des titres moins une part).

Les SNC Gare et Comédie exploitent deux parcs de stationnement de 585 et 620 places respectivement à Metz, aux termes de contrats de concession. Ces contrats de concession prennent fin en 2025 pour le parc de la Gare et 2022 pour le parc de la Comédie.

Les apports ont été comptabilisés à la valeur nette comptable des titres dans les comptes de Foncière des Régions au 30 juin, mais rémunérés sur la base de l'actif net réévalué des sociétés, considéré en quote-part des titres apportés :

- Comédie : apport comptabilisé pour 4,7 M€, rémunéré à hauteur de 6,5 M€ ;
- Gare : apport comptabilisé pour 1,1 M€, rémunéré à hauteur de 1,9 M€.

À l'issue de l'ensemble de ces opérations, Foncière des Régions détient 58,5 % du capital de Parcs GFR, Predica 40,5 % et Heulin Frères 1 %.

#### **3.2.1.2.4.4. Au second semestre, Parcs GFR remporte deux appels d'offres pour deux parcs en VEFA**

##### **Parking Lyon-Vaise**

Le 28 décembre, Parcs GFR a acquis en VEFA un parking d'environ 850 places en pleine propriété. Le parking est attenant à un multiplexe de 14 salles (2 850 fauteuils).

L'investissement total est de 12,1 M€ (hors 0,2 M€ de droits et 0,5 M€ de frais), dont 3 M€ déjà payés lors de la signature. Le solde du prix sera payé à la livraison, prévue en janvier 2008.

Il est prévu que l'acquisition soit financée à hauteur de 8 M€ environ par dette.

#### **Parking Bourges-Avaricum**

En décembre 2006, Parcs GFR et Redevco, ont été désignés lauréats d'un appel d'offres de charge foncière lancé par la ville de Bourges dont l'objet est la construction d'un centre commercial de 15000m<sup>2</sup> et d'un parking de l'ordre de 850 places en centre-ville.

L'investissement total est de 10,6 M€ (hors 0,2 M€ de droits et 0,35 M€ de frais), dont 0,5 M€ seront payés lors de la signature au cours du deuxième semestre 2007. Le solde du prix sera payé à la livraison, prévue au second semestre 2010.

Il est prévu que l'acquisition soit financée à hauteur de 7 M€ environ par dette.

### **3.2.1.2.5. Événements postérieurs à l'exercice**

#### **3.2.1.2.5.1. Acquisition des parts Beni Stabili**

Aux termes d'un accord signé le 17 février 2007, Delfin, société contrôlée par M. Leonardo Del Vecchio, Foncière des Régions et Batipart (société holding contrôlée par M. Charles Ruggieri) ont signé un accord par lequel Delfin s'est engagée à apporter à Foncière des Régions sa participation de 35 % au capital de Beni Stabili.

Beni Stabili est l'une des premières sociétés foncières cotées italiennes avec un patrimoine d'une valeur supérieure à 4 Mds€ et une base locative annuelle de plus de 200 M€. Le patrimoine, situé principalement au nord de l'Italie, est composé majoritairement d'immeubles de bureaux, dont des actifs de très grande qualité, loués pour l'essentiel à long terme à de grands acteurs de l'économie italienne (Telecom Italia, Fiat, Prada...).

Le patrimoine consolidé s'élèvera à plus de 14 Mds€, réparti à hauteur de 7 Mds€ en France, 4 Mds€ en Italie et 3 Mds€ en Allemagne. Chaque pays disposera d'une plate-forme de gestion complète, représentant au total près de 750 professionnels.

#### **3.2.1.2.5.2. Création de Foncière Europe Logistique**

Foncière des Régions a décidé d'identifier son patrimoine logistique au sein d'une filiale dédiée, dénommée Foncière Europe Logistique, à laquelle GE Real Estate France apportera également une centaine de millions d'euros d'actifs.

Foncière des Régions a signé, en décembre 2006, un protocole d'accord ayant pour objet l'acquisition du contrôle de la société Citel. Cette dernière verra sa cotation maintenue et optera pour le statut SIIC.

Cette société qui prendra le nom de Foncière Europe Logistique détiendra dès sa création un portefeuille de plus de 1 million de m<sup>2</sup>, valorisés de l'ordre de 760 M€.

#### **3.2.1.2.5.3. Cession du portefeuille « Hexagone »**

En date du 22 décembre 2006, les sociétés Foncière des Régions, Technical (filiale de Foncière des Régions détenue à 67 %) ainsi que 11 sociétés directement détenues par Foncière des Régions ont régularisé une promesse unilatérale de vente au profit de diverses sociétés du Groupe Babcock.

Cette opération porte sur la cession de 21 actifs immobiliers à usage de bureaux, situés en France, moyennant le prix de 87,8 M€.

### **3.2.1.3. Politique d'arbitrage**

#### **3.2.1.3.1. Cession des centres commerciaux de Foncière des Régions**

La société a procédé à la cession et à l'apport de l'intégralité des centres commerciaux qu'elle détenait à la société Altarea. Ces douze commerces et centres commerciaux situés en France (11 actifs) et en Espagne (1 actif) ont été valorisés 324,7 M€ hors droits.

Cette opération est rémunérée par :

- une prise de participation à hauteur de 26,2 % dans Altapar (holding de contrôle d'Altarea), représentant une participation indirecte de 15 % dans Altarea ;
- une soulte en trésorerie de 98 M€.

En date du 12 juin 2006, Foncière des Régions et Altarea ont régularisé par acte authentique, le traité d'apport au profit d'Altarea avec jouissance au 1<sup>er</sup> juillet 2006 et par une promesse de vente, la cession de l'actif espagnol de San Cugat.

#### **3.2.1.3.2. Cession d'un portefeuille de 13 immeubles**

Foncière des Régions a procédé, en date du 12 décembre, à la cession d'un portefeuille composé de 13 immeubles à usage de bureaux, d'activités et de commerces. Ces actifs, situés dans la région parisienne, ont été cédés moyennant le prix de 162,6 M€ hors droits.

Caractéristiques des actifs :

- loyer net 2006 : 10,3 M€ ;
- taux de capitalisation net vendeur : 6,3 %.

#### **3.2.1.3.3. Cession d'un portefeuille de 22 immeubles**

Foncière des Régions a procédé, en date du 15 décembre 2006, à la cession d'un portefeuille composé de 22 immeubles à usage de bureaux.

Ces 22 actifs, situés en France, ont été valorisés à 9,6 M€ hors droits.

## 3.2.2. PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES

### 3.2.2.1. Principes généraux – Référentiel comptable

Les comptes consolidés sont établis en conformité avec les normes comptables internationales édictées par l'IASB (International Accounting Standards Board) et adoptées par l'Union européenne à la date d'arrêté. Ces normes comprennent les IFRS (International Financial Reporting Standards) et IAS (International Accounting Standards) ainsi que leurs interprétations. Ils ont été arrêtés par le Directoire en date du 21 février 2007.

Les nouvelles normes adoptées, entrant en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2006, n'ont pas d'impact sur les comptes au 31 décembre 2006. Il s'agit des normes :

- IFRS 1 et IFRS 6 « Prospection et évaluation des ressources minérales » ;
- IFRS 4 révisée « Contrats d'assurances – Contrats de garantie financière » ;
- IAS 19 « Gains et pertes actuariels, régimes multi-employeurs et informations à fournir » ;
- IAS 21 « Effets des variations des cours des monnaies étrangères » ;
- IAS 39 révisée « Option juste valeur » et « Couverture de flux de trésorerie au titre des transactions intra groupe futurs » et « Instruments financiers, comptabilisation et évaluation – Contrats de garantie financière ».

Les interprétations IFRIC applicables au 1<sup>er</sup> janvier 2006 n'ont pas d'impact sur les comptes du Groupe. Il s'agit des interprétations :

- IFRIC 4 « Déterminer si un accord contient un contrat de location » ;
- IFRIC 5 « Droits aux intérêts émanant de fonds de gestion dédiés au démantèlement, à la remise en état et à la réhabilitation de l'environnement » ;
- IFRIC 6 « Passifs résultants de la participation à un marché spécifique – déchets d'équipements électriques et électroniques ».

Le Groupe n'a pas appliqué de façon anticipée les dernières normes et interprétations publiées dont l'application ne sera obligatoire qu'à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2007 ou ultérieurement. Il s'agit des normes :

- IAS 1 révisée « Amendements relatifs aux informations sur le capital » ;
- IFRS 7 « Instruments financiers : Informations à fournir » ;
- IFRS 8 « Segments opérationnels » (non encore approuvée par l'Union européenne) ;
- IFRIC 8 « Champ d'application d'IFRS 2 » ;
- IFRIC 9 « Réexamen des dérivés incorporés » ;
- IFRIC 12 « Contrats de concession ».

L'interprétation IFRIC 12 sera applicable au titre des exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2008. Les conséquences de l'application de cette interprétation sont analysées ci-après, en paragraphe 2.2.3 « Immobilisations corporelles et immeubles de placement – Immobilisations du domaine concédé ».

À compter de l'exercice ouvert le 1<sup>er</sup> janvier 2006, le Groupe applique la possibilité, offerte par la norme IAS 23 « Coûts d'emprunts », d'incorporer au coût de production des actifs, les coûts d'emprunts directement attribuables à la construction de ces actifs. Au cours de l'exercice 2006, pour la première fois, le Groupe est engagé dans des opérations de développement d'actifs de bureau, destinés à la location.

#### 3.2.2.1.1. Principes de consolidation

Les sociétés pour lesquelles le Groupe exerce directement ou indirectement un contrôle majoritaire sont consolidées par intégration globale. Les sociétés détenues à moins de 50 %, mais sur lesquelles le Groupe exerce un contrôle en substance, c'est-à-dire le pouvoir de diriger les politiques financières et opérationnelles afin d'en obtenir des avantages, sont consolidées selon cette même méthode.

Les sociétés sur lesquelles le Groupe exerce une influence notable sont consolidées par mise en équivalence, ce qui est présumé quand le pourcentage des droits de vote est supérieur ou égal à 20 %. Il n'existe pas, dans le périmètre de consolidation du Groupe, de société contrôlée conjointement.

Les règles et méthodes appliquées par les filiales sont homogènes avec celles de la société mère et les opérations réciproques de l'ensemble consolidé ont été éliminées.

#### 3.2.2.1.2. Conversion des états financiers des sociétés étrangères

Les états financiers des sociétés étrangères sont convertis selon la méthode dite « du taux de clôture ». Les éléments du bilan, hors capitaux propres, sont convertis au cours de change en vigueur à la clôture de l'exercice et les éléments du compte de résultat au cours moyen de la période.

L'écart de conversion obtenu du fait de l'utilisation de cours différents est positionné dans les réserves consolidées.

**Le Groupe ne détient qu'une filiale située au Royaume-Uni, nécessitant la conversion de ses états financiers.**

#### 3.2.2.1.3. 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 le Groupe pour l'établissement des états financiers portent principalement sur :

- les évaluations retenues pour les tests des pertes de valeur notamment de la valeur recouvrable des écarts d'acquisition et des immobilisations incorporelles;
- l'évaluation de la juste valeur des immeubles de placement et des instruments financiers;
- l'évaluation des provisions;
- l'évaluation des engagements de retraite et assimilés;
- la valorisation des options issues des plans de stock-options.

En raison des incertitudes inhérentes à tout processus d'évaluation, le Groupe révisé ses estimations sur la base des informations régulièrement mises à jour. Il est possible que les résultats futurs des opérations concernées diffèrent de ces estimations.

Outre l'utilisation d'estimations, la direction du Groupe fait usage de jugements pour définir le traitement comptable adéquat de certaines activités et transactions lorsque les normes et interprétations IFRS en vigueur ne traitent pas de manière précise des problématiques comptables concernées. En particulier, la direction exerce son jugement pour la classification des contrats de location (location simple et location-financement).

#### 3.2.2.1.4. Information sectorielle

Le Groupe 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 nature de biens.

L'information sectorielle se décline selon les branches suivantes :

- activité Résidentielle : le patrimoine logement du Groupe;
- activité Tertiaire : les bureaux et les commerces;
- activité Murs d'exploitation : les murs d'exploitation dans l'hôtellerie, les loisirs et la santé;
- activité Parcs de stationnement : les parkings détenus en propre ou en concession;
- activité Logistique : les entrepôts et autres locaux d'activité.

Chacun des secteurs d'activité forme un ensemble cohérent exposé à des risques qui lui sont propres.

### 3.2.2.2. Règles et méthodes d'évaluation appliquées par le Groupe

#### 3.2.2.2.1. Regroupements d'entreprises et écart d'acquisition

Les regroupements d'entreprises qui entrent dans le champ d'application de la norme IFRS 3 sont comptabilisés en utilisant la méthode de l'acquisition.

Cette méthode implique la comptabilisation des actifs et passifs des sociétés acquises par le Groupe à leur juste valeur. L'écart constaté entre le coût d'acquisition des titres des sociétés consolidées et la quote-part d'intérêt du Groupe dans l'évaluation à la juste valeur des actifs et passifs identifiés à la date d'acquisition constitue un écart d'acquisition.

L'écart d'acquisition :

- positif, est inscrit à l'actif du bilan et fait l'objet d'un test de dépréciation, détaillé ci-dessous;
- négatif, est comptabilisé directement en produit.

Si l'écart d'acquisition constaté, est constitué intégralement de droits d'enregistrement et de frais d'acquisition, il fait l'objet d'une dépréciation en diminution de la variation de juste valeur des actifs de placement.

Les écarts d'acquisition, constitués d'éléments autres que les droits d'enregistrement et les frais d'acquisition font l'objet d'un test de valeur au minimum une fois par an et à chaque fois qu'apparaît un indice de perte de valeur. Après la comptabilisation initiale, les écarts d'acquisition sont donc évalués à leur coût diminué des pertes de valeur éventuelles. Les pertes de valeur ainsi constatées sont considérées comme définitives et ne peuvent faire l'objet d'une reprise ultérieure.

Les écarts d'acquisition des sociétés mises en équivalence sont inclus dans la valeur des titres mis en équivalence au bilan. En cas de perte de valeur, la dépréciation est intégrée au compte de résultat dans la quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence.

#### 3.2.2.2.2. Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles identifiables sont comptabilisées à l'actif du bilan. Elles 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;
- baux emphytéotiques : 99 ans;
- droits d'occupation : 30 ans.

#### 3.2.2.2.3. Immobilisations corporelles et immeubles de placement

##### A – Immeubles de placement

Les immeubles de placement sont les biens immobiliers détenus pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital, ou les deux, plutôt que pour :

- les utiliser dans la production ou la fourniture de biens ou de services ou à des fins administratives;

- les vendre dans le cadre de l'activité ordinaire.

Les immeubles de placement représentent l'essentiel du patrimoine du Groupe. Les immeubles occupés par le Groupe sont comptabilisés en immobilisations corporelles.

Conformément à l'option offerte par l'IAS 40, les immeubles de placement sont évalués à la juste valeur. Les variations de juste valeur sont enregistrées en résultat. Les immeubles de placement ne sont pas amortis.

Le patrimoine de Foncière des Régions est expertisé par des experts indépendants selon un rythme semestriel, avec deux campagnes réalisées, l'une au 30 juin, l'autre au 31 décembre. Les modalités de calcul des expertises sont fixées par un Cahier des charges interne, fondé sur les directives des instances de tutelle :

- recommandations de l'Autorité des marchés financiers (AMF) ;
- directives du rapport COB du 3 février 2000 sur l'expertise immobilière (« Rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière du patrimoine des sociétés faisant publiquement appel à l'épargne », présidé par M. Georges Barthès de Ruyter).

Le patrimoine immobilier détenu en direct par le Groupe Foncière des Régions a été intégralement évalué au 31 décembre 2006 par des experts immobiliers membres de l'AFRE XIM : DTZ Eurexi, Foncier Expertise, Lasalle, notamment, sur la base d'un cahier des charges commun élaboré par le Groupe dans le respect des pratiques professionnelles.

Les actifs sont estimés en valeur hors droits et/ou droits compris, et les loyers en valeur de marché.

Pour les logements, l'expert procède à deux approches de valorisation différentes. D'une part, il calcule une valeur lot par lot des logements et d'autre part une valeur dite institutionnelle, correspondant à la valeur des immeubles entiers.

Pour les bureaux, la logistique et les autres actifs tertiaires, il n'y a pas de distinction entre les valeurs lot par lot et les valeurs institutionnelles. Les estimations sont réalisées sur la base de la méthode comparative, de la méthode de capitalisation des loyers, et de la méthode de l'actualisation des flux futurs (discounted cash-flows).

## B – Immobilisations corporelles

Ces immobilisations correspondent essentiellement aux immeubles d'exploitation, occupés par le Groupe, aux matériels informatiques, mobilier et aux immobilisations spécifiques des parcs de stationnement. Les immobilisations corporelles comprennent également, le cas échéant, les immeubles de placement en cours.

Les immobilisations corporelles sont comptabilisées à leur coût d'acquisition diminué du cumul des amortissements et des pertes éventuelles de valeur.

## Décomposition et amortissement des immobilisations corporelles

### Modalité

En application des règles IFRS, les actifs d'exploitation sont évalués en coût amorti.

Les composants utilisés pour les immeubles d'exploitation utilisés par le groupe sont les suivants :

Ventilation	Durées d'amortissement
Terrain	–
Gros œuvre	80 ans
Façade et menuiserie extérieure	30 ans
Installations techniques	20 ans
Agencements intérieurs	10 ans

### C – Immobilisations du domaine concédé

L'interprétation IFRIC 12 (qui est la concrétisation des projets IFRIC D12 « accords de concession de services : détermination du modèle comptable », IFRIC D13 « Accords de concessions de services : le modèle de l'actif financier » et IFRIC D14 « Accords de concession de services : le modèle de l'immobilisation incorporelle ») a été publiée le 30 novembre 2006 mais n'est pas encore adoptée par l'Union européenne.

- Le premier projet précise le champ d'application des contrats de concessions et les critères déterminant le modèle comptable en découlant. Ce projet couvre les contrats de concession de service public, pour lesquels le concédant est réputé exercer son contrôle sur les actifs exploités. À ce stade des discussions, le mode de rémunération du concessionnaire est le seul critère retenu pour déterminer la nature des actifs à comptabiliser au bilan et les traitements comptables qui doivent s'appliquer.

- Les deux projets des modèles comptables proposés :
  - intangible asset model (modèle de l'actif incorporel), pour lequel l'actif concédé serait comptabilisé en tant qu'actif incorporel dans le cas où le concessionnaire est payé directement par les usagers. Cet actif peut être considéré comme un droit de percevoir des péages reçu par le concessionnaire en contrepartie du financement, de la construction et de l'entretien de l'infrastructure. Ce traitement pourrait s'appliquer aux parcs de stationnement gérés en concession par le Groupe ;
  - financial asset model : l'actif concédé serait enregistré comme une créance financière amortissable portant intérêts dès lors que le concessionnaire serait rémunéré directement par le concédant et non par l'utilisateur.

L'interprétation IFRIC 12 sera applicable au titre des exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2008. Le Groupe n'applique pas par anticipation l'interprétation IFRIC 12 au titre de l'exercice 2006.

Une analyse des contrats de concession détenus par le Groupe – portant exclusivement sur des concessions de parcs de stationnement – a été menée.

L'application des interprétations définitives de l'IFRIC concernant les contrats de concession est susceptible de modifier le traitement comptable actuel dans les comptes consolidés du Groupe.

Le Groupe a maintenu dans les comptes consolidés, les principes comptables jusqu'à présent utilisés, dans la mesure où ceux-ci ne dérogent pas aux normes IFRS applicables au 31 décembre 2006. Les contrats de concession sont comptabilisés en immobilisations incorporelles et corporelles du domaine concédé, dans les comptes consolidés du Groupe.

#### 3.2.2.2.4. Actifs non courants destinés à la vente

Conformément à la norme IFRS 5, lorsque le Groupe a décidé de céder un actif ou un groupe d'actif, il le classe en tant qu'actif détenu en vue de la vente si :

- l'actif ou le groupe d'actif est disponible en vue de sa vente immédiate dans son état actuel, sous réserve uniquement des conditions qui sont habituelles et coutumières pour la vente de tels actifs;
- sa vente est probable dans un délai de 1 an.

Pour le groupe, seuls les immeubles répondant aux critères ci-dessus et faisant partie du plan de vente arrêté par le Conseil de Surveillance sont classés en actifs non courants destinés à être cédés.

L'actif ou le groupe d'actif destiné à être cédé est évalué à la valeur vénale.

#### 3.2.2.2.5. Créances

Les créances comprennent principalement les créances de crédit-bail et les créances de location simple. Ces éléments sont évalués au coût amorti.

Les créances font l'objet d'un test de dépréciation lorsqu'il existe un indice que l'actif a pu perdre de la valeur.

#### A – Créances d'opérations de location simple

Pour les créances de location simple, dès le premier impayé, une provision est constituée. Les taux de dépréciation appliqués par le groupe sont les suivants :

- 10 % du montant total de la créance pour les locataires dont la créance est inférieure à trois mois d'échéance;
- 50 % du montant total de la créance pour les locataires dont la créance est comprise entre trois et six mois d'échéance;
- 100 % du montant total de la créance pour les locataires dont la créance est supérieure à six mois d'échéance ou concernant un locataire sorti.

Pour les clients du secteur tertiaire, les créances et provisions théoriques qui découlent des règles ci-dessus font l'objet d'un examen au cas par cas afin de tenir compte des situations particulières.

Sur le périmètre allemand, des provisions à caractère général sont constituées sur l'ensemble de l'encours clients (provisions de 5 % de l'encours).

Des provisions sur la base de critères individuels sont constituées pour les locataires considérés comme douteux quoique encore en place.

Pour les locataires sortis, les provisions s'établissent à 80 % de l'encours.

#### B – Créances d'opérations de crédit-bail

Les créances sont comptabilisées à leur coût amorti. Lorsque la situation financière du débiteur laisse apparaître une probabilité de non-recouvrement, une provision est constituée.

Les créances impayées douteuses concernant des contrats financiers sont provisionnées au minimum à hauteur des intérêts facturés selon les termes du contrat.

Les indemnités de résiliation contractuelles sont comptabilisées lors de leur facturation. Compte tenu des perspectives importantes de non-recouvrement, ces produits font l'objet en général d'une dépréciation d'un montant identique.

Par ailleurs, les immeubles de crédit-bail, sous-jacents de contrats douteux présentant des risques de résiliation jugés importants, font l'objet d'une évaluation à la valeur de marché sur la base d'une expertise indépendante. Lorsque les valeurs, hors droits de mutation, et ligne à ligne, sont inférieures à la valeur nette financière, une provision pour dépréciation, égale à la différence constatée, est comptabilisée.

#### 3.2.2.2.6. Stocks

Les stocks détenus par le Groupe concernent les immeubles des structures marchand de biens et sont destinés à être vendus dans le cours normal de l'activité. Ils sont enregistrés pour leur prix d'acquisition et font le cas échéant l'objet de dépréciation par rapport à la valeur de réalisation (valeur d'expertise indépendante).

#### 3.2.2.2.7. Actifs financiers

##### A – Titres disponibles à la vente

La catégorie « Titres disponibles à la vente » comprend les participations et les valeurs mobilières ne satisfaisant pas aux critères de classement en tant qu'équivalent de trésorerie.

Ces titres sont comptabilisés lors de leur acquisition à leur coût d'acquisition majoré des coûts de transaction. Ils sont ensuite évalués à leur juste valeur à la date de clôture. Pour les actions de sociétés cotées, la juste valeur est constituée par le cours de Bourse. Pour les titres non cotés, la juste valeur est appréhendée à partir des techniques d'évaluation reconnues (références à des transactions récentes, actualisation des cash-flows futurs...). Certains titres qui n'ont pas de prix cotés sur un marché actif et

dont la juste valeur ne peut pas être évaluée de manière fiable sont évalués au coût d'acquisition.

Les gains et pertes latents par rapport au prix d'acquisition sont systématiquement comptabilisés dans les capitaux propres jusqu'à la date de cession. Cependant, lorsqu'un test de perte de valeur conduit à reconnaître une moins-value latente par rapport au coût d'acquisition et que celle-ci est assimilée à une perte de valeur significative ou durable, la perte de valeur est comptabilisée en résultat. Elle ne peut pas être reprise ultérieurement en résultat pour les actions et les autres titres à revenus variables.

Un indicateur de perte de valeur peut être, soit une baisse de la valeur de marché des titres, soit un changement dans l'environnement économique ou technique des actifs sous-jacents.

Les dividendes perçus sont enregistrés lorsqu'ils ont été votés. Les intérêts sont enregistrés en résultat sur la base d'un taux d'intérêt effectif.

## B – Prêts

Lors de leur comptabilisation initiale, les prêts sont mesurés à leur juste valeur augmentée des coûts de transaction qui leurs sont directement imputables.

À chaque clôture, les prêts sont évalués à leur coût amorti. Par ailleurs, des provisions pour dépréciation sont constituées et comptabilisées en résultat lorsqu'il existe une indication objective de dépréciation du fait d'un événement intervenu après la comptabilisation initiale de l'actif.

## C – Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent les disponibilités, les dépôts à court terme et les Sicav monétaires.

### 3.2.2.2.8. Actions d'autocontrôle

Les actions de la société mère détenues par elle-même sont comptabilisées en réduction des capitaux propres.

### 3.2.2.2.9. Provisions

#### A – Engagements de retraite

Les engagements de retraite sont comptabilisés selon la norme IAS 19. Les engagements résultant de régimes de retraites à prestations définies sont provisionnés au bilan pour le personnel en activité à la date de clôture. Ils sont déterminés selon la méthode des unités de crédit projetées sur la base d'évaluations effectuées lors de chaque clôture.

Le coût des services passés correspond aux avantages octroyés, soit lorsque l'entreprise adopte un nouveau régime à prestations définies, soit lorsqu'elle modifie le niveau de prestations d'un régime existant. Lorsque les nouveaux droits sont acquis dès l'adoption du nouveau régime ou le changement d'un régime existant, le coût des services passés est immédiatement compta-

bilisé en résultat. À l'inverse, lorsque l'adoption d'un nouveau régime ou le changement d'un régime existant donne lieu à l'acquisition de droits postérieurement à sa date de mise en place, les coûts des services passés sont comptabilisés en charge, selon un mode linéaire, sur la durée moyenne restant à courir jusqu'à ce que les droits correspondants soient entièrement acquis.

Les écarts actuariels résultent des effets des changements d'hypothèses actuarielles et des ajustements liés à l'expérience (différences entre les hypothèses actuarielles retenues et la réalité constatée).

La charge comptabilisée en résultat opérationnel comprend le coût des services rendus au cours de l'exercice, l'amortissement du coût des services passés, l'amortissement des écarts actuariels éventuels ainsi que les effets de toute réduction ou liquidation de régime; le coût de l'actualisation est comptabilisé en résultat financier.

Les évaluations sont réalisées en tenant compte des conventions collectives applicables dans chaque société, compte tenu des différentes activités du groupe.

L'âge de départ à la retraite est, pour chaque salarié, l'âge d'obtention du taux plein Sécurité sociale.

#### B – Provisions pour autres avantages du personnel

Les engagements relatifs aux médailles du travail sont provisionnés au bilan. Cette provision est évaluée selon la méthode actuarielle prospective (méthode des crédits projetés).

### 3.2.2.2.10. Passifs financiers

Les passifs financiers comprennent les emprunts et autres dettes porteuses d'intérêt.

Lors de leur comptabilisation initiale, ils sont évalués à leur juste valeur sur laquelle sont imputés les coûts de transaction qui sont directement attribuables à l'émission du passif. Ils sont ensuite comptabilisés au coût amorti sur la base du taux d'intérêt effectif. Le taux effectif comprend le taux facial et l'amortissement actuariel des frais d'émission et des primes d'émission et de remboursement.

La part à moins d'un an des dettes financières est classée dans le poste dettes financières courantes.

Dans le cas des dettes financières issues de la comptabilisation des contrats de location-financement, la dette financière constatée en contrepartie de l'immobilisation corporelle est initialement comptabilisée à la juste valeur du bien loué ou, si celle-ci est inférieure, à la valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location.

#### Dépôts de garantie des locataires à long terme

Les normes IFRS imposent l'actualisation de toute somme bénéficiant d'un différé de paiement. Le Groupe a actualisé les dépôts de garantie au taux moyen de financement de la structure et sur la durée moyenne des baux déterminée pour chaque type d'immeuble.

### 3.2.2.2.11. Instruments dérivés et instruments de couverture

Les instruments financiers dérivés sont enregistrés au bilan à la juste valeur.

Le Groupe utilise des instruments financiers dérivés pour couvrir son exposition au risque de marché provenant de la fluctuation des taux d'intérêt. Le recours à des produits dérivés s'exerce dans le cadre d'une politique Groupe en matière de gestion des risques de taux.

Le Groupe utilise des instruments dérivés pour la couverture de ses dettes à taux variable contre le risque de taux (couverture de flux de trésorerie futurs) et applique la comptabilité de couverture lorsque les conditions de documentation et d'efficacité (a priori et a posteriori) sont remplies. Dans ce cas, les variations de juste valeur de l'instrument financier dérivé sont comptabilisées nettes d'impôt en capitaux propres, jusqu'à ce que la transaction couverte se produise pour la part efficace de la couverture. La part inefficace est enregistrée en résultat.

Lorsque les instruments financiers dérivés ne satisfont pas les conditions fixées par la norme pour utiliser la comptabilité de couverture, ils sont classés dans la catégorie des actifs et passifs de transactions et les variations de leur juste valeur sont comptabilisées directement en résultat de la période.

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.

### 3.2.2.2.12. Impôts exigibles et impôts différés (y compris Exit tax)

#### A – Régime fiscal SIIC

L'option au régime SIIC entraîne l'exigibilité immédiate d'un impôt de sortie au taux réduit de 16,5 % 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.

La dette d'Exit tax est actualisée en fonction de l'échéancier de paiement déterminé à partir de l'entrée dans le régime SIIC des entités concernées.

La dette initialement comptabilisée au bilan est diminuée de l'actualisation, et une charge d'intérêt est constatée lors de chaque arrêté, permettant de ramener la dette à sa valeur nette actualisée à la date d'arrêté. Le taux d'actualisation retenu est fonction de la courbe des taux, compte tenu du différé de paiement.

#### B – Régime de droit commun et impôts différés

Les impôts différés résultent des décalages temporaires d'imposition ou de déduction et sont calculés selon la méthode du report

variable, et sur la totalité des différences temporaires existant dans les comptes individuels, ou provenant des retraitements de consolidation. L'évaluation des actifs et des passifs d'impôts différés doit refléter les conséquences fiscales qui résulteraient de la façon dont l'entreprise s'attend, à la clôture de l'exercice, à recouvrer ou à régler la valeur comptable de ses actifs et de ses passifs. Les impôts différés portent sur les structures du Groupe qui ne sont pas éligibles au régime SIIC ou qui n'ont pas encore opté pour ce régime.

Un actif d'impôt différé est constaté en cas de pertes fiscales reportables dans l'hypothèse probable où l'entité concernée, non éligible au régime SIIC, disposera de bénéfices futurs imposables sur lesquels ces pertes fiscales pourront être imputées.

### 3.2.2.2.13. Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires consolidé comprend essentiellement les revenus liés aux activités suivantes :

- les recettes locatives ;
- les recettes des parcs de stationnement ;
- les cessions d'immeubles en stock ;
- les prestations de service.

En règle générale, le quittancement est trimestriel pour les biens de nature tertiaire (bureaux) et mensuel pour les actifs résidentiels.

Les revenus locatifs des immeubles de placement sont comptabilisés de façon linéaire sur la durée des baux en cours.

Les éventuels avantages octroyés aux locataires (franchises de loyer, paliers, travaux) font l'objet d'un étalement linéaire sur la durée du contrat de location.

Pour les prestations de service, le chiffre d'affaires est comptabilisé à l'avancement de la prestation.

Pour les cessions se rapportant aux structures marchand de biens, le chiffre d'affaires est comptabilisé à la date où la majorité des risques et avantages inhérents à la propriété sont transférés (date de transfert de propriété).

### 3.2.2.2.14. 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. Les options sont évaluées par le Groupe 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.

### 3.2.3. NOTES RELATIVES AU BILAN CONSOLIDÉ

#### 3.2.3.1. Actifs non courants

##### 3.2.3.1.1. Tableau de variations des actifs non courants bruts (en milliers d'euros)

	Augmentations				Diminutions			Valeur 31/12/2006
	Valeur 31/12/2005	Variation de périmètre	Exercice	Variation de juste valeur	Transfert	Cessions	Variation de juste valeur	
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	<b>68 946</b>	<b>196 119</b>	<b>2 405</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>29 555</b>	<b>0</b>	<b>237 915</b>
Goodwill	60 831	169 072				29 331		200 572
Autres immobilisations incorporelles	8 115	27 047	2 405			224		37 343
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>185 250</b>	<b>128 551</b>	<b>87 190</b>	<b>0</b>	<b>- 4 962</b>	<b>201</b>	<b>0</b>	<b>395 828</b>
Terrains	15 882	5 424	6 669					27 975
Constructions	47 676	122 304	29 821		65			199 866
Autres immobilisations corporelles	6 809	637	1 060		443	201		8 748
Immobilisations en cours	114 883	186	49 640		- 5 470			159 239
<b>IMMEUBLES DE PLACEMENT</b>	<b>4 498 826</b>	<b>4 015 914</b>	<b>739 925</b>	<b>614 143</b>	<b>- 497 013</b>	<b>40 068</b>	<b>117 155</b>	<b>9 214 572</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>	<b>287 513</b>	<b>- 3 683</b>	<b>166 809</b>	<b>0</b>	<b>- 60 842</b>	<b>1 882</b>	<b>0</b>	<b>387 915</b>
Autres actifs disponibles à la vente	443		1		- 231	11		202
Prêts	25 733	- 3 685	3 124		- 2 819	352		22 001
Autres immobilisations financières	1 901	2	58			23		1 938
Créances de crédit-bail	185 796		13		- 58 745	1 299		125 765
Participations dans les entreprises associées	73 640		163 613		953	197		238 009
<b>TOTAL ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>5 040 535</b>	<b>4 336 901</b>	<b>996 329</b>	<b>614 143</b>	<b>- 562 817</b>	<b>71 706</b>	<b>117 155</b>	<b>10 236 230</b>
Actifs non courants disponibles à la vente	117 074	6 680	1 504	10 049	515 867	478 713	669	171 792
<b>TOTAL DES ACTIFS NON COURANTS DISPONIBLES À LA VENTE</b>	<b>117 074</b>	<b>6 680</b>	<b>1 504</b>	<b>10 049</b>	<b>515 867</b>	<b>478 713</b>	<b>669</b>	<b>171 792</b>

	Augmentations				Diminutions			Valeur 31/12/2006
	Valeur 31/12/2005	Variation de périmètre	Exercice	Variation de juste valeur	Transfert	Cessions	Variation de juste valeur	
Prêts	7 205				2 819	5 669		4 355
Créances de crédit-bail	67 937				58 745	70 777		55 905
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>	<b>75 142</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>61 564</b>	<b>76 446</b>	<b>0</b>	<b>60 260</b>

La colonne « transfert » présente un solde de 14614 k€. Cela correspond aux immeubles de BGA Transaction comptabilisés auparavant en stock et passés en immeubles de placement en 2006 pour 13892 k€ et à la variation de juste valeur liée au financier pour Akama et IBM pour 722 k€.

### 3.2.3.1.2. Tableau de variations des amortissements/provisions des actifs non courants (en milliers d'euros)

	Valeur 31/12/2005	Augmentations			Diminutions		Valeur 31/12/2006
		Variation de périmètre	Exercice	Transfert	Variation de périmètre	Cessions	
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	<b>35 697</b>	<b>201 121</b>	<b>2 486</b>	<b>-</b>	<b>31 500</b>	<b>224</b>	<b>207 580</b>
Goodwill	31 500	200 572			31 500		200 572
Autres immobilisations incorporelles	4 197	549	2 486			224	7 008
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>16 932</b>	<b>10 039</b>	<b>5 791</b>	<b>-</b>	<b>178</b>	<b>173</b>	<b>32 411</b>
Terrains							
Constructions	12 935	9 392	4 843				27 170
Autres immobilisations corporelles	3 997	647	948		178	173	5 241
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>	<b>198</b>	<b>-</b>	<b>13</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>18</b>	<b>193</b>
Autres actifs disponibles à la vente	198		13			18	193
Prêts	-						
<b>TOTAL ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>52 827</b>	<b>211 160</b>	<b>8 290</b>	<b>-</b>	<b>31 678</b>	<b>415</b>	<b>240 184</b>

	Valeur 31/12/2005	Augmentations			Diminutions		Valeur 31/12/2006
		Variation de périmètre	Exercice	Transfert	Variation de périmètre	Cessions	
Prêts	2 632					1 206	1 426
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>	<b>2 632</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 206</b>	<b>1 426</b>

### 3.2.3.1.3. Écarts d'acquisition

Lors de l'acquisition de Bail Investissement Foncière le 16 février 2005, un écart d'acquisition de 25 668 k€ a été constaté. Suite à la fusion le 23 octobre 2006 de Bail Investissement Foncière et Foncière des Régions, cet écart d'acquisition n'était plus justifié. L'écart d'acquisition, antérieurement constaté, a été déprécié par autres charges opérationnelles.

Par ailleurs, cette opération de fusion a entraîné la création de 11 107 301 actions nouvelles. Sur la base de la valeur de marché de ces actions comparée aux capitaux propres consolidés correspondants, il en découlerait un impact d'environ 327 M€. L'augmentation du taux de détention de Bail Investissement Foncière, préalable à la fusion, est considérée comme un rachat d'intérêts minoritaires et traité selon la norme IAS 32 et se traduit par un transfert d'intérêts minoritaires en capitaux propres part du Groupe.

Lors de l'acquisition du groupe Immeo par Foncière Développement Logements, un écart d'acquisition de 140 020 k€, correspondant essentiellement à la prise en compte, en consolidation, de la fiscalité latente sur les actifs du portefeuille a été constaté. Cet écart d'acquisition a été éliminé en autres charges opérationnelles.

### 3.2.3.1.4. Contrats de locations simples entreprise bailleur

#### Caractéristiques des contrats de location secteur tertiaire

Les baux commerciaux, sont conformes aux dispositions des articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce et aux dispositions non abrogées du décret 53-960 du 30 septembre 1953. La durée de ces baux est de neuf années, voire dix ou douze années, avec faculté de résiliation triennales ou contractuelles. Le loyer, négocié généralement net de toutes autres charges supportées par le locataire, est indexé sur la base de l'évolution de l'indice Insee du coût de la construction. Le bail précise les mesures éventuelles d'accompagnement.

Le bail précise les mesures éventuelles d'accompagnement (franchise, palier de loyer, travaux...) acceptées par le propriétaire pour l'entrée du locataire dans ses nouveaux locaux et rappelle l'obligation de respecter toutes dispositions contractuelles ou réglementaires.

#### Typologie des baux

	Murs d'exploitation						
	Résidences de personnes âgées	Hôtels	Restaurants	Logements	Tertiaire	Logistique	Parkings
Base de détermination des loyers conditionnels	Suivant bail	Suivant chiffre d'affaires des hôtels	Suivant bail				
Conditions d'options de renouvellement ou d'achat	Proposition de renouvellement 6 mois avant l'échéance du bail	Proposition de renouvellement 6 mois avant l'échéance du bail	Proposition de renouvellement 6 mois avant l'échéance du bail	Proposition de renouvellement 6 mois avant l'échéance du bail	Proposition de renouvellement 6 mois avant l'échéance du bail	Proposition de renouvellement 6 mois avant l'échéance du bail	–
Clauses d'indexation	Indice du coût de la construction	En fonction du chiffre d'affaires des hôtels	IRL	Indice du coût de la construction	Indice du coût de la construction	Indice du coût de la construction	–
Terme	12 ans fermes	12 ans fermes	12 ans fermes	6 ans	6-9 ans	3-6-9 ans	

### Paiements minimaux à recevoir au titre des contrats de location simple non résiliables

(en millions d'euros)	Murs d'exploitation	Logements	Tertiaire	Logistique	Parkings
À moins d'un an	28 604	–	261 889	46 513	–
Entre un et cinq ans	118 769	–	777 889	114 578	–
À plus de cinq ans	200 719	–	18 155	15 292	–
<b>TOTAL</b>	<b>348 092</b>	<b>–</b>	<b>1 057 933</b>	<b>176 383</b>	<b>–</b>

- **Secteur Murs d'exploitation** : loyers correspondant à des baux fermes de douze ans.
- **Secteur Tertiaire et Logistique** : loyers fixes correspondant à la part non résiliable des baux supérieurs à trois ans.
- **Secteur Logements** : les baux étant résiliables avec un préavis de trois mois, aucun loyer n'est pris en recette.
- **Secteur Parkings** : les contrats de location étant résiliables à tout moment, aucun loyer n'est pris en recette.

#### 3.2.3.1.5. Contrat de crédit-bail

##### Caractéristiques des contrats de crédit-bail

La durée des contrats de crédit-bail est de façon générale de quinze ans avec une période irrévocable de sept ans minimum. Tous les contrats contiennent une option d'achat de l'immeuble financé, au terme de la durée du bail. Le crédit-preneur, en cas de levée d'option, devient propriétaire du bien à condition d'acquitter le montant d'une valeur de rachat qui, de façon générale, reste faible et intéressante. Le crédit-preneur est responsable de l'entretien, de la sécurité et de la mise aux normes réglementaires de l'immeuble financé. Les contrats prévoient des pénalités significatives en cas de résiliation anticipée.

Les échéanciers des contrats sont conçus pour financer la totalité du bien immobilier sur la durée du contrat et les loyers sont composés de l'amortissement des capitaux engagés par le crédit-bailleur et du montant des intérêts constituant sa rémunération. Divers types d'échéanciers sont appliqués : loyers et intérêts d'avance, loyers d'avance et intérêts post comptés à terme échu, loyers et intérêts post comptés à terme échu, loyers d'avance et intérêts calculs en post compté mais payés d'avance.

Par ailleurs, le portefeuille de Foncière des Régions se compose de contrats appartenant aux régimes suivants : régime Sicomi (exonéré), régime général (imposable), régime de faveur (depuis 1996, imposable).

##### A – Paiements minimaux restant à recevoir des contrats de crédit-bail/crédit bailleur

(en milliers d'euros)	Au 31/12/2006
Valeurs brutes des contrats de crédit-bail	727 107
Amortissement financiers	– 546 211
<b>Valeur nettes financières des contrats de crédit-bail ou paiements minimaux (minimaux restant à recevoir actualisés aux taux des contrats)</b>	<b>180 896</b>
Valeur du goodwill sur loyers	2 530
Ajustement IFRS des encours de crédit-bail	– 1 769
<b>Valeur nettes financières des contrats de crédit-bail au bilan IFRS</b>	<b>181 657</b>
	<i>Dont à moins d'un an</i> 55 905
	<i>Dont à plus d'un an</i> 125 752

## B – Paiements minimaux au titre des contrats de crédit-bail/crédit preneur

### Foncière des Murs – Accor 1

(en millions d'euros)	31/12/2006		
	Part capital	Part intérêts	Total
<b>Location-financement des immeubles de placement</b>			
À moins d'un an	52,1	33,0	85,1
De un an à cinq ans	409,2	82,0	491,2
Au-delà de cinq ans	170,0	27,1	197,0
<b>Loyers minimaux à payer</b>	<b>631,2</b>	<b>142,0</b>	<b>773,3</b>
À moins d'un an	51,1	32,4	83,5
De un an à cinq ans	362,6	73,8	436,5
Au-delà de cinq ans	124,3	20,8	145,1
<b>Valeur actualisée des paiements au titre des contrats de location-financement</b>	<b>538,00</b>	<b>127,00</b>	<b>665,0</b>

### Foncière des Murs – Accor 2

(en millions d'euros)	31/12/2006		
	Part capital	Part intérêts	Total
<b>Location-financement des immeubles de placement</b>			
À moins d'un an	16,0	6,1	22,1
De un an à cinq ans	48,8	17,9	66,7
Au-delà de cinq ans	54,7	11,5	66,2
<b>Loyers minimaux à payer</b>	<b>119,5</b>	<b>35,5</b>	<b>155,0</b>
À moins d'un an	15,8	6,0	21,8
De un an à cinq ans	39,3	16,5	55,8
Au-delà de cinq ans	40,7	10,0	50,7
<b>Valeur actualisée des paiements au titre des contrats de location-financement</b>	<b>95,7</b>	<b>32,5</b>	<b>128,3</b>

### **Foncière des Murs – Suren 2**

(en millions d'euros)	31/12/2006		
	Part capital	Part intérêts	Total
<b>Location-financement des immeubles de placement</b>			
À moins d'un an	2,4	1,5	3,9
De un an à cinq ans	10,6	4,4	14,9
Au-delà de cinq ans	15,2	2,5	17,8
<b>Loyers minimaux à payer</b>	<b>28,2</b>	<b>8,4</b>	<b>36,6</b>
À moins d'un an	2,3	1,4	3,7
De un an à cinq ans	9,3	3,9	13,2
Au-delà de cinq ans	10,8	1,9	12,7
<b>Valeur actualisée des paiements au titre des contrats de location-financement</b>	<b>22,5</b>	<b>7,2</b>	<b>29,7</b>

### **Parkings**

(en millions d'euros)	31/12/2006		
	Part capital	Part intérêts	Total
<b>Location-financement du parc Trinité</b>			
À moins d'un an	266,2	478,2	744,4
De un an à cinq ans	1 064,8	1 790,6	2 855,4
Au-delà de cinq ans	8 799,6	3 063,8	11 863,3
<b>Loyers minimaux à payer</b>	<b>10 130,6</b>	<b>5 332,6</b>	<b>15 463,2</b>
À moins d'un an	259,9	466,7	726,6
De un an à cinq ans	942,9	1 588,3	2 531,2
Au-delà de cinq ans	5 448,0	2 155,5	7 603,5
<b>Valeur actualisée des paiements au titre des contrats de location-financement</b>	<b>6 650,7</b>	<b>4 210,6</b>	<b>10 861,3</b>

### 3.2.3.1.6. Regroupement d'entreprises : données chiffrées

Les éléments financiers, avant regroupement, sont fondés sur les comptes à l'acquisition pour BP 3000 le 19 avril 2006 et au 1<sup>er</sup> janvier 2006 pour Trinité.

Les actifs et passifs identifiables acquis à la date de prise de contrôle se présentent schématiquement de la façon suivante :

	Trinité			BP 3000		
	Actifs et passifs au 31/12/2005			Actifs et passifs au 19/04/2006		
	Valeurs historiques	Ajustements justes valeurs	Justes valeurs	Valeurs historiques	Ajustements justes valeurs	Justes valeurs
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>						
Immobilisations incorporelles	250	- 250	-	17	-	17
Immobilisations corporelles	1 466	21 010	22 476	76 143	17 532	93 675
Immeubles de placement	-	-	-	-	-	-
Immobilisations financières	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>1 716</b>	<b>20 760</b>	<b>22 476</b>	<b>76 160</b>	<b>17 532</b>	<b>93 692</b>
<b>ACTIFS COURANTS</b>						
Stocks	-	-	-	-	-	-
Créances	684	-	684	1 342	-	1 342
Impôt différé actif	-	-	-	-	-	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	217	-	217	176	-	176
<b>TOTAL ACTIFS COURANTS</b>	<b>901</b>	<b>-</b>	<b>901</b>	<b>1 518</b>	<b>-</b>	<b>1 518</b>
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>						
Emprunts	801	10 480	11 281	68 557	-	68 557
Impôt différé passif	-	3 426	3 426	-	5 840	5 840
Autres passifs non courants	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL PASSIFS COURANTS</b>	<b>801</b>	<b>13 906</b>	<b>14 707</b>	<b>68 557</b>	<b>5 840</b>	<b>74 397</b>
<b>PASSIFS COURANTS</b>	<b>1 846</b>	<b>-</b>	<b>1 846</b>	<b>16 515</b>	<b>-</b>	<b>16 515</b>
<b>Actif net acquis à 100 %</b>	<b>- 30</b>	<b>6 854</b>	<b>6 824</b>	<b>- 7 394</b>	<b>11 692</b>	<b>4 298</b>
Trésorerie décaissée pour l'opération			10 725			24 092
Coûts directs rattachés à l'acquisition			837			1 566
Prix d'acquisition			11 562			25 658
<b>ÉCART D'ACQUISITION</b>			<b>4 738</b>			<b>21 360</b>

Technical			SMCL			Immeo		
Actifs et passifs au 18/01/2006			Actifs et passifs au 31/03/2006			Actifs et passifs au 01/12/2006		
Valeurs historiques	Ajustements justes valeurs	Justes valeurs	Valeurs historiques	Ajustements justes valeurs	Justes valeurs	Valeurs historiques	Ajustements justes valeurs	Justes valeurs
-		-	-		-	12 231	-	12 231
1 333 185	150 777	1 483 962	13 711	26 561	40 272	5 903	-	5 903
-	-	-	-	-	-	1 325 875	770 546	2 096 421
-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>1 333 185</b>	<b>150 777</b>	<b>1 483 962</b>	<b>13 711</b>	<b>26 561</b>	<b>40 272</b>	<b>1 344 009</b>	<b>770 546</b>	<b>2 114 555</b>
-	-	-	-	-	-	-	-	-
2 192	-	2 192	1 934	-69	1 865	28 576	20 739	49 315
-	-	-	-	-	-	60 034	-	60 034
54 868	-	54 868	2 089	-	2 089	36 014	-	36 014
<b>57 060</b>	<b>-</b>	<b>57 060</b>	<b>4 023</b>	<b>-69</b>	<b>3 954</b>	<b>124 624</b>	<b>20 739</b>	<b>145 363</b>
1 127 840		1 127 840	13 480	2 197	15 677	1 573 027	-	1 573 027
122 867	- 122 867	-	-	-	-	-	210 116	210 116
-	97 459	97 459	-	-	-	48 479	-	48 479
<b>1 250 707</b>	<b>- 25 408</b>	<b>1 225 299</b>	<b>13 480</b>	<b>2 197</b>	<b>15 677</b>	<b>1 621 506</b>	<b>210 116</b>	<b>1 831 622</b>
39 524	-	39 524	3 222	4 009	7 231	20 482	-	20 482
<b>100 014</b>	<b>176 185</b>	<b>276 199</b>	<b>1 032</b>	<b>20 286</b>	<b>21 318</b>	<b>- 173 355</b>	<b>581 169</b>	<b>407 814</b>
		346 991			25 327			540 395
		31 536			1 045			7 439
		378 527			26 372			547 834
		<b>102 328</b>			<b>5 054</b>			<b>140 020</b>

### Acquisition de BP 3000

Parcs GFR a acquis 100 % des titres de la société BP 3000.

La société a quatre parkings en concession jusqu'en 2042 qui représentent 3043 places :

- parking Tourny : parking construit en 1970 et parc de référence du centre-ville bordelais ;
- parkings Salinières, Bourse et Jaurès construits entre 2001 et 2004.

Sur la base de la méthode habituellement pratiquée, soit par capitalisation des flux de trésorerie, la valeur de BP 3000 a été arrêtée à environ 101 M€ et la valeur des titres de la société à 21 M€.

Afin de refinancer la dette existante de BP 3000, Parcs GFR et BP 3000 ont réciproquement contractés des crédits de 25 M€ (dont 23 M€ ont été versés en avance en compte courant chez BP 3000) et 50 M€, le solde étant destiné à financer les besoins généraux du Groupe.

À la date de réalisation des opérations, Parcs GFR doit rembourser les comptes courants de BP 3000.

Calyon a ouvert une ligne de crédit à Parcs GFR-BP 3000 d'un montant de 97 M€ pour financer le développement de Parcs GFR et refinancer la dette existante dans BP 3000.

- Parcs GFR se finance pour 47 M€ afin de refinancer en partie la dette existante de BP 3000 (tranche 1:25 M€) et le financement de travaux d'extension et de rénovation des parkings messins (tranche 2:22 M€).
- Refinancement de BP 3000 à hauteur de 50 M€.

L'acquisition des titres a été financée en fonds propres grâce à une augmentation de capital de Parcs GFR le 21 avril 2006.

L'acquisition de BP 3000 fait apparaître un écart d'acquisition de 21360 k€.

### Acquisition du parking Trinité

L'acquisition du parking Trinité a été réalisée en acquérant la totalité des 4000 actions constitutives du capital de la SAS du Parc Trinité d'Estienne d'Orves pour un prix de 12 M€ frais inclus.

L'opération d'acquisition a été financée par fonds propres au moyen d'un compte courant apporté par Foncière des Régions pour 11672 k€ (compte tenu des frais), ce compte a été remboursé à Foncière des Régions après l'augmentation de capital du 21 avril 2006.

Le prix des titres est fixé à 10 725 k€ coupon de l'exercice 2005 attaché, soit 2 681,25 € par action. Aucun dividende n'a été versé ultérieurement. Le capital de la société est composé de 4000 actions.

L'acquisition de Trinité fait apparaître un écart d'acquisition de 4739 k€.

### Acquisition de logements par Foncière Développement Logements

En date du 10 janvier 2006 FDL a acquis auprès de Predica, un portefeuille d'actifs immobiliers composé de 22 immeubles (via le rachat de 19 SCI et de 2 actifs en direct), comprenant 767 logements, pour un montant total hors droits de 165 M€, soit 168 M€ droits inclus.

L'acquisition fait apparaître un écart d'acquisition de 2684 k€, déprécié à 100 %.

### Acquisition de la société Technical par Bail Investissement

Bail Investissement a acquis, le 18 janvier 2006, 100 % des titres de la société Technical, propriétaire de 206 immeubles mixtes activités/bureaux répartis sur l'ensemble du territoire français (représentant 1 million de m<sup>2</sup> environ), auprès de CGW.

L'acquisition de la société, constituée d'actifs valorisés à 1573 M€ droits inclus, a été financée par :

- la mise en place d'une dette bancaire de 950 M€ à sept ans, couverte à plus de 80 % ;
- l'émission d'obligations remboursables en actions (ORA) par Technical au profit de Geref à hauteur de 192 M€.

Après conversion des ORA, Geref détiendra 32,5 % du capital de Technical et augmentera sa participation dans un portefeuille immobilier qu'elle connaît bien en sa qualité actuelle d'actionnaire de CGW.

### Acquisition d'un parc logistique

Bail Investissement a acquis le 7 avril 2006 un parc d'activité logistique composé de trois entrepôts d'une surface totale de 85 000 m<sup>2</sup> situés dans le département des Bouches-du-Rhône, à Saint-Martin-de-Crau. Ces entrepôts, valorisés à 40,2 M€ sont loués à Castorama.

L'opération consiste en l'acquisition par Bail Investissement des titres des deux sociétés propriétaires des actifs, la SCI Logimag et la SAS SMCL, pour respectivement 11,1 M€ et 14,2 M€ hors droits.

### Acquisition d'Immeo

Le 1<sup>er</sup> décembre 2006, FDL a acquis les parts de la société Immeo Wohnen Services pour un montant total de 2 122 M€ (soit 2 137 M€ frais et droits inclus) auprès de Morgan Stanley Real Estate Fund et Corpus. La société Immeo est détentrice :

- d'un portefeuille d'actifs immobiliers en Allemagne composé de 39 500 immeubles environ, 7 600 garages/places de parkings et 160 locaux commerciaux ;
- d'une société de gestion employant 300 salariés.

L'acquisition a été financée :

- par un emprunt bancaire à hauteur de 1 430 M€, à échéance du 1<sup>er</sup> décembre 2013. Cet emprunt est couvert à hauteur de 99,7 % à la date du tirage initial;
- par une augmentation de capital de FDL à hauteur de 621 M€, dont 130 M€ ont été souscrits par MSREF;
- par la reprise d'une dette subventionnée d'Immeo de 72 M€, et des autres dettes de la société.

Conformément au référentiel IFRS, les tableaux présentés ci-après visent à mettre en perspective les incidences sur les états financiers consolidés de la période des opérations de développement présentées au chapitre I de l'annexe aux états financiers (« Événements significatifs du semestre »).

### Impact des acquisitions sur le bilan consolidé

	2006 IFRS Publié	2006 Dont contribution des acquisitions de l'exercice
Immeubles de placement	9 214 572	4 730 556
Immobilisations corporelles (terrains et constructions)	200 671	150 014
Dettes financières	5 894 775	2 905 239

	2006
Trésorerie nette encaissée à l'occasion de l'augmentation de capital	0
Frais affectés aux opérations réalisées	0
Trésorerie disponible pour les opérations d'acquisition (1)	1 196 149
Coût d'acquisition des actifs et des titres (2)	992 926
Remboursement des comptes courants	440 059
<b>CASH NET POST OPÉRATION (3) = (1) – (2)</b>	<b>– 236 836</b>

	2006
Trésorerie décaissée (3)	– 236 836
Emprunts souscrits et financements divers (4)	529 473
Trésorerie des sociétés acquises (5)	40 286
Dettes des sociétés acquises (6)	– 2 762 531
<b>INVESTISSEMENT FINANCIER NET (3) + (4) + (5) + (6)</b>	<b>– 2 429 608</b>
Reprise de dette de crédit-bail et dettes relatives aux travaux à effectuer	173 061

### Impact des acquisitions sur le compte de résultat consolidé

	31/12/2005 IFRS		31/12/2006 IFRS	
	Publié	Périmètre constant	Contribution des acquisitions	Publié
Chiffre d'affaires	345 835	375 781	176 092	551 873
Résultat opérationnel avant cessions	246 774	301 753	146 486	448 239
Résultat financier	- 88 016	- 114 645	- 49 410	- 164 055
<b>RÉSULTAT NET – PART DU GROUPE</b>	<b>354 550</b>	<b>592 036</b>	<b>- 15 872</b>	<b>576 164</b>

	2006 IFRS Publié	2006 Avec effet des acquisitions en année pleine
Chiffre d'affaires	551 873	717 005
Résultat opérationnel avant cessions	448 239	562 834
Résultat opérationnel courant	894 026	1 008 700
Résultat financier	- 164 055	- 240 545
<b>RÉSULTAT NET – PART DU GROUPE</b>	<b>576 164</b>	<b>589 119</b>

Informations complémentaires au titre des regroupements d'entreprises (IFRS 3)

Tableau de synthèse	BP 3000	Trinité	SMCL	Technical	Immeo
Chiffre d'affaires de l'entreprise acquise inclus dans le résultat consolidé	5 064	2 055	2 428	120 589	11 911
Résultat de l'entreprise acquise inclus dans le résultat consolidé – part du Groupe	- 1 175	- 143	- 561	77 145	- 50 999
Chiffre d'affaires de l'entreprise acquise entre le 1 <sup>er</sup> janvier et la date d'acquisition	2 127	0	810	5 850	129 706
Résultat complémentaire si l'entreprise avait été détenue sur un exercice complet – part du Groupe	- 490	0	278	1 523	8 468

### 3.2.3.2. Actifs courants

#### 3.2.3.2.1. Prêts et créances de crédit-bail à court terme

Les prêts et créances de crédit bail sont répartis selon le référentiel IFRS en actif non courant pour la partie à plus d'un an et en actif courant pour la partie à moins de 1 an. Le résultat relatif aux prêts est comptabilisé selon la méthode du réescompte.

La part dont l'échéance est exclusivement inférieure à 1 an est constituée de :

- prêts (2 929 k€);
- créances de crédit-bail (55 905 k€).

### 3.2.3.2. Stocks

Les stocks correspondent aux actifs détenus dans les structures de marchand de biens du Groupe.

Répartition par activités	31/12/2006			Au 31/12/2005
	Tertiaire	Logements	Total	
Sociétés marchand de biens			0	
SARL Ravinelle		1 267	1 267	2 174
BGA Transactions			0	11 579
SNC Télimob Transactions	21 661		21 661	22 600
<b>TOTAL BRUT</b>	<b>21 661</b>	<b>1 267</b>	<b>22 928</b>	<b>36 353</b>
Provisions SNC Télimob Transactions	1 282		1 282	2 526
Provisions SARL Ravinelle		66	66	90
<b>TOTAL NET</b>	<b>20 379</b>	<b>1 201</b>	<b>21 580</b>	<b>33 737</b>

Les stocks correspondent aux actifs détenus dans les structures de marchand de biens du Groupe. Ils s'élèvent à 21 580 k€ au 31 décembre 2006, contre 33 737 k€ au 31 décembre 2005.

La société BGA Transaction est sortie du régime des sociétés marchands de biens et a opté pour le régime des SIIC.

Le montant des stocks nantis s'élève 21 580 k€ et représente 100 % du total des stocks au bilan.

### 3.2.3.3. Clients et autres créances

	2006			2005
	Montant brut au bilan	Provisions	Net	Net
<b>CRÉANCES CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS ORDINAIRES</b>	94 493	20 137	74 356	48 057
<b>AUTRES CRÉANCES</b>	<b>126 895</b>	<b>4</b>	<b>126 891</b>	<b>47 994</b>
Fournisseurs avances et acomptes	846		846	165
Créances sur personnel	26		26	294
Créances organismes sociaux	103		103	17
Créances sur l'État	62 207		62 207	22 783
Comptes courants actifs	1 458		1 458	1 013
Créances sur cession d'immobilisations	4 565		4 565	6 145
Autres créances	57 690	4	57 686	17 577
<b>TOTAL</b>	<b>221 388</b>	<b>20 141</b>	<b>201 247</b>	<b>96 051</b>

Les provisions sur créances clients et comptes rattachés correspondent essentiellement au provisionnement des indemnités de résiliation. Il ne s'agit pas d'un risque sur une défaillance d'un locataire.

### 3.2.3.2.4. Impôts différés actifs à la clôture

Le tableau ci-dessous résume les impacts des retraitements d'impôts différés de l'exercice. Les impôts différés ont été retraités suite à l'option pour le régime fiscal des SIIC.

Il n'existe pas de différence temporaire déductible, perte fiscale ou crédit d'impôt non utilisé pour lesquels aucun actif d'impôt différé n'a été comptabilisé au bilan.

	Bilan								Impact résultat		
	Augmentation			Diminution					IDA à la clôture	Charges	Produits
	IDA à l'ouverture	Variations de périmètre	Exercice	Reprises	Cession	Différentiel taux	Autres				
<b>IDA SUR ACQUISITION DE TITRES</b>	<b>72</b>	<b>57 323</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5 471</b>	<b>51 924</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
Externalisation (Gie Electron)	71							71			
Foncière des Murs	1						0	1			
Immeo report déficitaire		57 323					5 471	51 852			
<b>IDA SUR ÉCART TEMPORAIRES</b>	<b>1 637</b>	<b>2 711</b>	<b>26</b>	<b>1 019</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 355</b>	<b>1 019</b>	<b>26</b>	
Marchand de biens Ravinelle	1			0				1		0	
Addvim	1 636	0	26	1 019				643	1 019	26	
Immeo		2 711						2 711			
	<b>1 709</b>	<b>60 034</b>	<b>26</b>	<b>1 019</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5 471</b>	<b>55 279</b>	<b>1 019</b>	<b>26</b>	

### 3.2.3.2.5. Impôts différés passifs à la clôture

	Bilan								Impact résultat		
	Augmentation				Diminution				IDP à la clôture	Charges	Produits
	IDP à l'ouverture	Variations de périmètre	Exercice	Transfert	Reprises	Cession	Différentiel taux	Autres			
<b>IDP SUR ÉCART DE RÉÉVALUATION</b>	<b>42 230</b>	<b>219 154</b>	<b>12 238</b>	<b>0</b>	<b>527</b>	<b>83</b>	<b>83</b>	<b>6 430</b>	<b>266 499</b>	<b>11 951</b>	<b>693</b>
EB2	6							0	6		
Parcs	3 589				90		18	0	3 481		108
SNC Comédie	560				33		19	0	508		52
BP 3000		5 844			158				5 686		158
Parc Trinité		3 426			242				3 184		242
Batisica	216				0			0	216		0
Palier EDF	776				4	0	10	688	74		14
Foncière des Murs	274	0	1 755					271	1 758	1 755	
La Soie Limited	178		52						230	52	
Immeo		209 884	3 531					5 471	207 944	3 531	
Kennedy	34 451	0	6 900					0	41 351	6 613	
Télimob	2 180				0	83	36	0	2 061		119

IDP SUR ÉCARTS TEMPORAIRES	8 910	232	- 253	0	0	11 519	0	- 2 948	318	83	23 154
Foncière des Régions			- 225	9 662	0	11 519		- 2 948	866		23 043
Parking	- 19		0		0				- 19	0	
Foncière des Murs			- 111						- 111		111
Palier											
Bail Investissement	9 662	0	0	- 9 662	0	0			0	0	
Fédérismo	20								20		
Immeo		232	0					0	232		
Kennedy	- 753		83					0	- 670	83	0
	<b>51 140</b>	<b>219 386</b>	<b>11 985</b>		<b>527</b>	<b>11 602</b>	<b>83</b>	<b>3 482</b>	<b>266 817</b>	<b>12 034</b>	<b>23 847</b>

L'impôt différé net enregistré au compte de résultat s'élève à + 10 820 k€.

### 3.2.3.2.6. Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie brute s'élève à 174 709 k€ dont 114 348 k€ de disponibilités et 60 361 k€ de valeurs mobilières de placement.

(en milliers d'euros)	31/12/2006		2005
	Montant brut au bilan	Valeur de marché	Montant brut au bilan
CDN	28 140	28 140	103 580
Sicav	31 447	31 447	162 338
Autres	774	774	470
<b>TOTAL</b>	<b>60 361</b>	<b>60 361</b>	<b>266 388</b>

Le portefeuille de Valeurs Mobilières de Placement est constitué, au 31 décembre 2006, de Sicav monétaires classiques et de certificats de dépôts négociables. Les sociétés du Groupe ne détiennent aucun placement présentant un risque en capital.

### 3.2.3.3. Tableau de variation des capitaux propres

	Notes	Capital	Primes	Titres de l'entreprise consolidante	Écarts de réévaluation de actifs non courants	Écarts de réévaluation sur instruments financiers	Évaluation des avantages au personnel	Actualisation des créances et dettes	Réserves consolidées	Résultat de l'exercice	Totaux capitaux propres Groupe	Intérêts des minoritaires	Totaux capitaux propres
<b>SITUATION À LA CLÔTURE AU 31/12/2004</b>		28 317	299 328	- 40	131 360	- 17 110	399	2 195	41 042	192 492	677 983	42 895	720 878
<b>MOUVEMENTS</b>													
Variations de capital de l'entreprise consolidante :													
- augmentation (modification, valeur nominale du titre)		14 166	- 9 609						- 4 557		0		0
- augmentation en numéraire		9 444	141 659								151 103		151 103
- frais imputés sur primes			- 847								- 847		- 847
- augmentation réservée aux salariés		7	133								140		140
- augmentation en numéraire (stock-options)		85	624								709		709
Résultat consolidé de l'exercice (part du Groupe)										354 550	354 550	236 644	591 194
Distributions effectuées par l'entreprise consolidante			- 13 289						- 24 110		- 37 399		- 37 399
<b>AUTRES MOUVEMENTS</b>													
Écart de réévaluation actifs non courants SIIC et autres											0		0
Écart de réévaluation actifs non courants					139 958				- 139 958		0		0
Écart d'évaluation sur actifs financiers											0		0
Écart de réévaluation sur instruments financiers						- 5 673					- 5 673	- 13 188	- 18 861
Avantage au personnel							775				775		775
Actualisation des créances et dettes											0		0
Dotation à la réserve légale			- 1 160						1 160		0		0
Autres variations actions propres				29							29		29
Autres variations									- 1 770		- 1 770		- 1 770
Variations capitaux propres des minoritaires												915 282	915 282
Affectation du résultat N - 2									192 492	- 192 492	0		0
<b>SITUATION À LA CLÔTURE AU 31/12/2005</b>		52 019	416 839	- 11	271 318	- 22 783	1 174	2 195	64 299	354 550	1 139 600	1 181 633	2 321 233

## MOUVEMENTS

Variations de capital de l'entreprise consolidante :												
- augmentation réservée aux salariés	284	2 717						3 001		3 001		
- fusion GFR/Bail Investissement	33 322	551 403			149 930			734 655		734 655		
- frais imputés sur primes		- 6 182						- 6 182		- 6 182		
Résultat consolidé de l'exercice (part du Groupe)							576 164	576 164	152 907	729 071		
Distributions effectuées par l'entreprise consolidante		- 58 280			- 46 070			- 104 350		- 104 350		
<b>AUTRES MOUVEMENTS</b>												
Écart de réévaluation actifs non courants			289 895		- 287 395			2 500		2 500		
Écart de réévaluation sur instruments financiers			36 072					36 072	21 472	57 544		
Avantage au personnel				1 707				1 707		1 707		
Dotation à la réserve légale		- 3 343			3 343			0		0		
Transfert produits de dilution Foncière des Murs					0			0		0		
Autres variations actions propres		- 224						- 224		- 224		
Autres variations					1 263			1 263		1 263		
Variations capitaux propres des minoritaires								0	318 444	318 444		
Affectation du résultat N - 1					354 550	- 354 550		0		0		
<b>SITUATION À LA CLÔTURE</b>												
AU 31/12/2006	85 625	903 154	- 235	561 213	13 289	2 881	2 195	239 920	576 164	2 384 206	1 674 456	4 058 662

Les réserves correspondent aux réserves sociales et report à nouveau de la société mère, ainsi qu'aux réserves issues de la consolidation.

L'augmentation du capital de la société Foncière des Régions est consécutive aux opérations suivantes :

- augmentation consécutive à la levée des stock-options de l'année;
- création d'actions suite à la fusion-absorption de Bail Investissement Foncière par Foncière des Régions.

Foncière des Régions détient 1 700 titres dans le cadre d'un contrat d'apporteur de liquidité signé entre la société Exane BNP Paribas et Euronext Paris.

Le capital s'élève à 85 625 346 € au 31 décembre 2006, contre 52 018 575 € au 31 décembre 2005.

Au cours de l'exercice, le capital a évolué de la façon suivante :

- augmentation de capital consécutive à la levée de 94 956 options de souscription d'actions attribuées par les plans de stocks options dont la période d'exercice court du 30 juillet 2004 au 15 juin 2011 (valeur nominale de 3 € soit 284 868 €) réservée aux salariés dans le cadre du plan d'épargne entreprise mis en place sur les actions de la société dans les conditions prévues à l'article L. 443-5 du Code du travail;

- augmentation de capital consécutive à la fusion-absorption de Bail Investissement Foncière par Foncière des Régions. L'opération s'est réalisée avec une parité d'échange de une action Foncière des Régions pour deux actions Bail Investissement qui provoque la création de 11 107 301 actions pour un nominal de 33 321 903,00 €.

Au 31 décembre 2006, le capital social est composé de 28 541 782 actions, toutes de même catégorie, au nominal de 3 euros soit 85 625 346,00 €.

Au 31 décembre 2006, le capital est composé comme suit :

- nombre d'actions autorisées : 28 541 782
- nombre d'actions émises et entièrement libérées : 28 541 782
- nombre d'actions émises et non entièrement libérées : 0
- valeur nominale des actions : 3,00 €
- les actions sont de même catégorie
- aucune restriction à la distribution de dividendes
- actions détenues par la société ou ses filiales : 1 700

### 3.2.3.4. Tableau de variation des provisions passif

	Augmentation				Diminution			Provision à la clôture	Dont courants	Dont non courants
	Provision à l'ouverture	Variation de périmètre	Dotations	Transfert	Reprises utilisées	provisions non utilisées	Variation de périmètre			
Provisions pour développement durable	442	–	–		88	–	–	354	354	
Provisions sur titres et participations	196	–	–		34	–	–	162	162	
Provisions pour risques sur immeubles	11 482	3 815	694		8 251	2 011	114	5 615	5 615	
Provisions pour litige personnel	1 480	112	476		1 434	56	–	578	578	
Provisions pour impôts	23	18 450	99		–	–	–	18 572	18 572	
Provisions pour contrôle fiscal	37	–	–		37	–	–	–	–	
Provisions pour litiges	18 155	–	20		6 987	150	–	11 038	11 038	
Provisions sur risques sociétés mises en équivalence	–									
Autres provisions	170	–	103		44	–	–	229	229	
<b>TOTAL</b>	<b>31 985</b>	<b>22 377</b>	<b>1 392</b>		<b>16 875</b>	<b>2 217</b>	<b>114</b>	<b>36 548</b>	<b>36 548</b>	

Les principales reprises de provisions sont détaillées comme suit :

- une reprise de 5,5 M€ concernant la provision pour risques immobiliers de l'immeuble Sophia-Mougins. Cette provision porte en partie sur le recours des locataires de l'immeuble. Elle a été ajustée à la baisse, suite à l'ordonnance du TGI de Paris qui écarte désormais l'obligation d'évacuer l'immeuble ;
- une reprise de 2,9 M€ concernant le règlement du litige SNCF IPB ;
- une reprise de 4,0 M€ sur le risque fiscal de l'ex-Selectibail, suite à l'évolution du contrôle fiscal. L'administration ayant formellement renoncé à un certain nombre de chefs de redressement ;
- une reprise de 0,2 M€ concernant le redressement fiscal de l'ex-Murabail, la société ayant obtenu gain de cause ;
- la reprise intégrale de la provision pour restructuration Addvim pour 2,8 M€.

Les variations de périmètre pour 22,4 M€ correspondent principalement :

- aux provisions BP 3000 :
  - provision pour taxe foncière et intérêts moratoires : 3,8 M€ ;
  - provision pour grosse réparation : 1,3 M€ ;
- aux provisions pour taxe de publicité foncière sur les terrains Immeo de 16 M€.

### 3.2.3.5. Engagements retraites et autres

	Augmentation				Diminution			Provision à la clôture	Dont courants	Dont non courants
	Provision à l'ouverture	Variation de périmètre	Dotations	Impact des actualisations	Reprises utilisées	provisions non utilisées				
Provisions pour médaille du travail	396	–	162		–	145	413	–	413	
Provisions pour indemnités de retraite	1 056	31 982	313		212	194	32 945	–	32 945	
<b>TOTAL</b>	<b>1 452</b>	<b>31 982</b>	<b>475</b>		<b>212</b>	<b>339</b>	<b>33 358</b>	<b>–</b>	<b>33 358</b>	

### 3.2.3.5.1. Avantages au personnel

#### Principales hypothèses retenues pour le 31 décembre 2006 en France

Taux d'actualisation	3,75 %
Taux annuel d'inflation	2 %
Évolution annuelle des salaires	
Cadres	2 %
Non-cadres	1 %
Taux de charges sociales (IFC uniquement)	45 %
Table de mortalité	Insee 98
Turnover	12 % (20 ans)
	5,33 % (30 ans)
	2 % (40 ans)
	0 % (50 ans)
Nature du départ en retraite	À l'initiative du salarié

#### Principales hypothèses retenues pour le 31 décembre 2006 en Allemagne

Taux d'actualisation	4,75 %
Évolution annuelle des salaires	1,75 %
Taux de charges d'assurances sociales	3 %
Turnover	7 % (25 ans)
	6 % (30 ans)
	4,5 % (35 ans)
	2,5 % (45 ans)
	1 % (50 ans)
Nature du départ en retraite	À l'initiative du salarié

#### Provision comptabilisée au bilan

	IFC	Médailles
Valeur actuarielle de l'obligation au titre des prestations accordées	32 945	413
+/- profits ou pertes actuariels non encore comptabilisés		
Coût des services passés non encore comptabilisés au bilan		
Juste valeur des actifs du régime destinés à éteindre l'obligation		
<b>PROVISION COMPTABILISÉE</b>	<b>32 945</b>	<b>413</b>

#### Valeur actuarielle des prestations futures

Il s'agit de la valeur actualisée au 31 décembre 2006 de l'ensemble des prestations à verser à chacun des participants. Elle est basée sur :

- les caractéristiques connues de chacun des participants (âge, ancienneté, rémunération...);
- les prestations à verser à chaque participant (indemnités de fin de carrière, médailles du travail);
- les probabilités de survenance de chaque événement : décès, survie jusqu'à la retraite, survie jusqu'à l'âge de perception des prestations, départ de la société;
- la valorisation de chacun des facteurs entrant dans le calcul des prestations (évolution de salaires...);
- le taux d'intérêt qui permet d'escompter les prestations futures à la date d'évaluation.

#### Valeur actuarielle des prestations pour services rendus avec projection des salaires

Elle représente la part de la valeur actuarielle des prestations futures relative aux services antérieurs, à la date d'évaluation. Elle est déterminée en utilisant la méthode des unités de crédits projetés (Projected Unit Credit Service Prorate) qui répartit la valeur actuarielle des prestations uniformément sur la durée de service des salariés.

### 3.2.3.6. État des dettes au 31 décembre 2006

(en millions d'euros)	31/12/2005	Variation de périmètre	Augmentation	Diminution	31/12/2006
Emprunts auprès des établissements de crédit	2 087,4	2 913,2	1 286,8	1 423,7	4 863,7
Crédit-bail	689,6	12,6	123,3	34,2	791,3
Indexation des valeurs résiduelles de crédit-bail et valeur de marché des dettes de crédit-bail à taux fixe	80,0	–	8,3	1,7	86,5
Étalement des frais de mise en place des emprunts bancaires	– 1,6	–	–	17,6	– 19,2
ICNE	10,0	–	21,7	10,0	21,8
Valorisation des instruments financiers	45,2	–	–	85,8	– 40,6
Banques créditrices	35,0	10,0	66,9	–	111,9
Autres	– 16,0	103,9	– 13,3	– 4,9	79,5
<b>TOTAL</b>	<b>2 929,6</b>	<b>3 039,7</b>	<b>1 493,6</b>	<b>1 568,1</b>	<b>5 894,8</b>

Les principales caractéristiques des dettes financières du Groupe Foncière des Régions au 31 décembre 2006 sont les suivantes :

- taux moyen : 4,57 % ;
- maturité : 6,1 ans.

(en millions d'euros)	Encours à taux fixe	Encours à taux variable	Maturité moyenne	Taux facial moyen au 31/12/2006
Foncières des Régions*	36,6	2 678,6	5,8 ans	4,40 %
Foncières des Murs	422,0	705,5	5,1 ans	5,30 %
Foncière Développement Logements		1 812,3	7,1 ans	4,34 %
<b>Groupe Foncière des Régions</b>	<b>458,6</b>	<b>5 196,4</b>	<b>6,1 ans</b>	<b>4,57 %</b>

\* Y compris Fédérismo, Parcs GFR.

La valeur de marché de la dette à taux fixe est présentée ci-dessous.

(en millions d'euros)	Valeur nominale	Valeur de marché
Emprunts à taux fixe	458,6	471,3

### 3.2.3.6.1. Caractéristiques des emprunts contractés par le Groupe Foncière des Régions (supérieurs à 100 M€)

Intitulés	Taux	Date de mise en place	Notionnel en M€	Échéance	CRD/ Tirage au 31/12/2006 Montant en M€	Clauses actionnariat	Garanties	Ratios
Emprunt titrisé Lyndon 1 430 M€ (FDL)	Variable/ Euribor 3 mois	01/12/2006	1 430,0	15/12/2013	1 430,0	Perte de contrôle par FDL	Hypothèques conventionnelles des actifs Immeo	LTV périmètre < 75 % ICR > 1,10
Emprunt bancaire – Technical – 950 M€	Variable	18/01/2006	950,0	18/01/2013	826,0	Oui (détection BIF ou FDR)	Hypothèques conventionnelles 1 <sup>er</sup> rang Promesses d'affectation hypothécaire Nantissements des titres Technical	ICR Technical > 1,7 DSCR Technical > 1,15 % LTV Technical et BIF Conso < 62,5 %
Dettes de crédit-bail	Fixe/Variable	NA	NA	Échelonnement jusqu'en 2015	779,2	NA	Cession Dailly des loyers	NA
Crédit syndiqué – Corporate de 850 M€	Variable/ Euribor 3 mois	15/10/2006	850,0	18/10/2013	550,0	Oui	Nantissement des titres FDM et FDL Hypothèques conventionnelles Nantissement des titres de SCI	LTV Périmètre < 77 % puis dégressif LTV < 65 % ICR > 1,9
Emprunt titrisé France Télécom 355 M€ (FDR)	Variable/ Euribor 3 mois	10/01/2004	355,5	10/01/2014	255,2	Non tant que FDR est cotée	Hypothèques conventionnelles 1 <sup>er</sup> rang	LTV portefeuille < 65 % puis dégressive DSCR portefeuille > 1,05 ICR portefeuille > 1,65
Crédit – Refinancement Sovaklé et apport Predica	Variable/ Euribor 3 mois	21/12/2005	300,0	31/03/2014	176,2	Oui	Hypothèques conventionnelles des actifs Sovaklé Nantissement des titres des SCI détenues par FDL Hypothèque conventionnelle sur les actifs Saint-Cloud et Vincennes	LTV conso et périmètre < 65 % ICR conso > 1,25
Emprunt bancaire 277 M€ (opération Accor 2)	Variable/ Euribor 3 mois	30/05/2006	277,0	30/05/2013	128,1	Perte du contrôle par FDR	Hypothèques conventionnelles 1 <sup>er</sup> rang	LTV portefeuille < 75 % LTV Groupe FDM < 70 %, 65 % après le 30/06/2011 ICR Groupe FdM > 2
Emprunt titrisé EDF 266 M€ (FDR)	Variable/ Euribor 3 mois	11/10/2006	266,0	07/08/2013	266,0	Perte du contrôle par FDR	Hypothèques conventionnelles 1 <sup>er</sup> rang	ICR portefeuille > 175 %
Emprunt – Acquisition des titres Kennedy	Variable/ Euribor 3 mois	17/11/2005	207,3	17/11/2015	206,1	Oui	Hypothèques conventionnelles 1 <sup>er</sup> rang	LTV portefeuille < 75,5 % pendant 2 ans puis dégressive jusqu'à 69 % ICR portefeuille > 1,25 pendant 3 ans puis progressif jusqu'à 1,5

Intitulés	Taux	Date de mise en place	Notionnel en M€	Échéance	CRD/ Tirage au 31/12/2006 Montant en M€	Clauses actionnariat	Garanties	Ratios
Crédit syndiqué 169 M€	Variable	09/06/2006	169,2	09/06/2011	130,0	Oui (perte de contrôle par FDR)	Cession Dailly des encours	LTV Conso. < 60 % ICR Conso. > 2,0
Emprunt bancaire 128 M€ (FDM)	Variable/ Euribor 3 mois	04/11/2005	128,4	04/11/2014	51,5	Perte du contrôle par FDR	Hypothèques conventionnelles 1 <sup>er</sup> rang	LTV portefeuille < 75 % ICR Groupe FDM > 125 %
Autres dettes					856,7			
<b>TOTAL EMPRUNTS PORTANT INTÉRÊTS</b>					<b>5 655,0</b>			

### Amortissement de la dette relative au refinancement des actifs Lyndon

Cet emprunt est amortissable trimestriellement selon les règles suivantes :

- amortissement contractuel selon le rythme suivant :
  - 1 % de l'encours de la dette par an entre la deuxième et la cinquième année ;
  - 1,5 % de l'encours de la dette la sixième année ;
  - 2 % de l'encours de la dette la septième année ;
- amortissement de 71 % de la valeur de marché initiale lors de l'acquisition en cas de cession d'actif.

### Amortissement de la dette relative à l'acquisition de Technical

Cet emprunt est amortissable trimestriellement selon les règles suivantes :

#### Tranche A : 800 M€

- amortissement trimestriel égal à 0,8 % de l'encours de la dette ;
- sur-amortissement en cas de cession d'actifs égal à 0,5 ou 10 % en fonction de la catégorie des actifs cédés.

#### Tranche B : 150 M€

- amortissement in fine.

### Amortissement de la dette relative au financement du portefeuille France Télécom

L'emprunt relatif au financement de l'acquisition du portefeuille France Télécom est amortissable trimestriellement selon les règles suivantes :

- 1,625 % de l'encours de l'emprunt, par trimestre ;
- sur-amortissement en cas de cession d'actifs compris entre 4 et 13 % en fonction de la catégorie d'actif cédé ;
- sur-amortissement au cas où le rapport entre le capital restant dû et la valeur d'expertise des actifs est supérieur à un seuil contractuel. Au 31 décembre 2006, le ratio contractuel est égal à 50,5 %. Aucun sur-amortissement lié à ce mécanisme n'a été effectué sur le premier semestre 2006.

### Amortissement de la dette relative au refinancement des actifs Sovaklé et Predica

Cet emprunt est amortissable trimestriellement selon les règles suivantes :

- amortissement contractuel selon le rythme suivant :
  - 0,5 % de l'encours de la dette entre le 31 mars 2007 et le 31 décembre 2008,
  - 1,5 % de l'encours de la dette entre le 1<sup>er</sup> janvier 2009 et le 31 mars 2014 ;
- sur-amortissement en cas de cession d'actifs égal à 5 ou 10 % en fonction du niveau de loan to value du portefeuille.

### Amortissement de la dette relative au financement du portefeuille Accor 2 (acquisition de 64 hôtels et 3 instituts de thalassothérapie au Groupe Accor)

L'emprunt relatif au financement de l'acquisition du portefeuille Accor 2 (64 hôtels et 3 instituts de thalassothérapie) est amortissable selon les règles suivantes :

- 0,4375 % par trimestre du montant maximal de cette tranche, le solde in fine ;
- sur-amortissement en cas de cession d'actifs de 15 % de l'encours de la quote-part du crédit relative à l'actif cédé.

### Amortissement de la dette relative au financement du portefeuille EDF

■ Amortissement trimestriel égal à 0,375 % de l'encours de la dette augmenté de 31 250 € au cours des quatre premières années, puis égal à 0,375 % de l'encours de la dette.

### Amortissement de la dette relative au refinancement des actifs Kennedy

Cet emprunt est amortissable trimestriellement selon les règles suivantes :

- amortissement contractuel selon le rythme suivant de 1 % de l'encours de la dette par an entre la deuxième et la neuvième année ;
- sur-amortissement en cas de cession d'actifs égal à 5 %.

#### 3.2.3.6.2. Taux d'intérêt effectif

Les emprunts sont évalués après leur comptabilisation initiale au coût amorti sur la base du taux d'intérêt effectif. Les taux d'intérêt effectifs des emprunts dont le nominal est supérieur à 250 M€ sont les suivants :

Dette relative à l'acquisition Lyndon (FDL)	4,36 %
Dette d'acquisition des titres Technical (FDR)	4,07 %
Corporate Séville de 850 M€ (FDR)	4,80 %
Dette relative au financement FT (FDR)	5,44 %
Dette relative à l'apport Predica (FDL)	3,88 %
Dette d'acquisition du portefeuille Accor 2 (FDM)	4,67 %
Dette relative au financement EDF (FDR)	4,81 %

#### 3.2.3.6.3. Ventilation selon la durée restant à courir des dettes financières

(en milliers d'euros)	À moins de 1 an	De 1 à 5 ans	À plus de 5 ans	Au 31/12/2006
<b>DETTES FINANCIÈRES À LONG TERME</b>				
Emprunts à terme aux établissements de crédit	822 912	566 787	4 005 091	5 394 790
Emprunts à la clientèle				–
Dettes représentées par des titres	138 250	120 000		258 250
<b>TOTAL</b>	<b>961 162</b>	<b>686 787</b>	<b>4 005 091</b>	<b>5 653 040</b>
<b>Dont valorisation des instruments de couverture</b>				
Valorisation des swaps en juste valeur				38 553
Valorisation des achats de caps en juste valeur				317
Valorisation des ventes de floors en juste valeur				1 685
Intérêts courus sur swaps				
Intérêts courus sur floors				

### 3.2.3.6.4. Caractéristiques des instruments dérivés

Pour mener sa politique de couverture, la trésorerie est autorisée à utiliser uniquement des instruments dérivés simples, standards et liquides, disponibles sur les marchés à savoir : les swaps, les caps, les tunnels d'options (achat de caps et vente de floors).

### 3.2.3.6.5. Ventilation selon la durée restant à courir des instruments dérivés

(en milliers d'euros)	À moins de 1 an	De 1 à 5 ans	À plus de 5 ans	Au 31/12/2006
<b>DETTES FINANCIÈRES À LONG TERME</b>				
Swap de taux en euros	89,8	252,2	3 664,4	4 006,4
Achat de caps en euros	30,0	555,0	1 835,1	2 420,1
Vente de floors en euros	30,0	200,0	659,9	889,9
<b>TOTAL</b>	<b>149,8</b>	<b>1 007,2</b>	<b>6 159,4</b>	<b>7 316,4</b>

Le portefeuille de produits dérivés a été ventilé par type de contreparties, la ventilation, en valeur nominale, et en valeur de marché, ayant été faite selon les catégories définies par les échelles Standard & Poor's et assimilés, aucune pondération n'ayant été pratiquée. La valorisation à la valeur de marché a été déterminée selon la méthode de retournement.

(en millions d'euros)	Valeur nominale		Valeur de marché	
	Montant	% de structure	Montant	% de structure
Catégorie AA et supérieur	4 621,6	63 %	4 653,1	63 %
Catégorie A	2 694,8	37 %	2 703,8	37 %
Catégorie BBB	0,0	0 %	0,0	0 %
Société du Groupe	0,0	0 %	0,0	0 %
Non coté	0,0	0 %	0,0	0 %
<b>TOTAL</b>	<b>7 316,4</b>	<b>100 %</b>	<b>7 357,0</b>	<b>100 %</b>

### 3.2.3.6.6. Gestion des risques financiers

Les activités opérationnelles et financières du Groupe l'exposent aux risques suivants :

#### Les risques de marché

La détention d'actifs immobiliers destinés à la location expose le groupe au risque de fluctuation de la valeur des actifs immobiliers et des loyers. Toutefois, 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.

#### Le risque de contrepartie

Bénéficiant d'un portefeuille de clients de premier rang, le groupe n'est pas exposé à des risques significatifs. Par ailleurs, les instruments dérivés ne sont également négociés qu'avec des contreparties de premier rang.

#### Le risque de change

Ne réalisant aucune transaction en devises étrangères, le Groupe n'est pas soumis au risque de change.

#### Le risque de liquidité

La gestion du risque de liquidité est assurée à moyen et long terme dans le cadre de plans pluriannuels et, à court terme, par le recours à des lignes de crédit confirmées et non tirées.

#### Le risque de concentration de crédit

Le Groupe n'est pas exposé à un risque de concentration de risques de crédit, compte tenu de la diversité de ses activités et de ses clients.

### Le risque de taux d'intérêt

Emprunteur à taux variable, le Groupe 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.

En cas de cession, la dette peut faire l'objet d'un remboursement anticipé. La politique de couverture est flexible pour éviter tout risque de surcouverture en cas de cession d'actifs.

#### 3.2.3.6.7. Risque de taux d'intérêt – données chiffrées

##### Encours au 31 décembre 2006

(en millions d'euros)	Taux fixe	Taux variable
Emprunts et dettes financières	458,6	5 196,4
Actifs financiers		- 243,9
<b>PASSIF FINANCIER NET AVANT GESTION</b>	<b>458,6</b>	<b>4 952,5</b>
Couverture		
Swaps*	3 432,9	- 3 432,9
Caps*	2 080,3	- 2 080,3
<b>TOTAL COUVERTURE</b>	<b>5 513,3</b>	<b>- 5 513,3</b>
<b>PASSIF FINANCIER NET APRÈS GESTION</b>	<b>5 971,9</b>	<b>- 560,8</b>

\* Couverture de Lyndon ayant un départ forward inclus.

Les nominaux des instruments de couverture représentent l'ensemble des instruments de couverture du Groupe, que ceux-ci soient qualifiés à la comptabilité de couverture ou pas.

En complément des instruments dérivés actifs au 31 décembre 2006, GFR a souscrit plusieurs instruments de couverture à départ décalé. Les principales caractéristiques de ces instruments de couverture sont les suivantes :

- des swaps pour un nominal de 573 M€. Les dates de départ de ces swaps s'échelonnent entre 2007 et 2008 et ont une maturité comprise entre sept et neuf ans ;
- des caps et des tunnels pour un nominal de 340 M€. Les dates de départ de ces options s'échelonnent entre 2007 et 2009 et ont une maturité pouvant aller jusqu'à 2016.

L'impact d'une hausse de 100 bps sur les taux au 31 décembre 2006 est de -9,5 M€ sur le cash-flow courant consolidé de 2007.

L'impact d'une baisse de 100 bps sur les taux au 31 décembre 2006 est de 11,4 M€ sur le cash-flow courant consolidé de 2007.

L'impact d'une hausse de 100 bps sur les taux au 31 décembre 2006 est de -5,8 M€ sur le cash-flow courant part du Groupe de 2007.

L'impact d'une baisse de 100 bps sur les taux au 31 décembre 2006 est de 6,6 M€ sur le cash-flow courant part du Groupe de 2007.

#### 3.2.3.6.8. Relation de couverture – Impact sur les comptes consolidés

(en milliers d'euros)	Au 31/12/2006
Montant stocké en capitaux propres au titre de l'exercice	23 784
Montant enregistré en résultat au titre de la couverture de flux de l'exercice	16 771
<b>TOTAL</b>	<b>40 555</b>

## 3.2.4. NOTES SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT

### 3.2.4.1. Résultat opérationnel

#### 3.2.4.1.1. Chiffres d'affaires

	Au 31/12/2006	Au 31/12/2005	Variations		
			Total	Dont variation de périmètre	Dont autres variations
<b>A) CHIFFRE D'AFFAIRES AFFECTÉ</b>					
Activité Logement <sup>(1)</sup>	62 610	28 077	34 533	21 218	13 315
Activité Tertiaire <sup>(2)</sup>	293 052	206 879	86 173	118 307	- 32 134
Activité Logistique <sup>(3)</sup>	49 945	41 110	8 835	2 427	6 408
Activité Murs d'exploitation <sup>(4)</sup>	115 795	44 628	71 167	23 068	48 099
Activité Parcs de stationnement <sup>(5)</sup>	15 629	7 442	8 187	7 809	378
<b>SOUS-TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES AFFECTÉ</b>	<b>537 031</b>	<b>328 136</b>	<b>208 895</b>	<b>172 829</b>	<b>36 066</b>
<b>B) CHIFFRE D'AFFAIRES NON AFFECTÉ</b>					
Cession d'immeubles en stock	4 815	12 749	- 7 934	0	- 7 934
Prestations de services <sup>(6)</sup>	10 027	4 950	5 077	2 273	2 804
<b>SOUS-TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES NON AFFECTÉ</b>	<b>14 842</b>	<b>17 699</b>	<b>- 2 857</b>	<b>2 273</b>	<b>- 5 130</b>
<b>TOTAL</b>	<b>551 873</b>	<b>345 835</b>	<b>206 038</b>	<b>175 102</b>	<b>30 936</b>

(1) La hausse des recettes de l'activité Logement s'explique essentiellement :

– par une variation de périmètre pour 21,2 M€ suite à l'acquisition le 1<sup>er</sup> décembre 2006 de différentes sociétés propriétaires de 40 000 logements en Allemagne (11,9 M€), et de 1 131 logements en France dont une partie réalisée courant janvier 2006 (8,9 M€) et le solde en décembre 2006 (0,4 M€) ;  
– par la prise en compte sur une année pleine des loyers d'un portefeuille d'immeubles acquis en Allemagne le 1<sup>er</sup> octobre 2005 (+ 13,4 M€).

(2) La progression de 86 173 k€ de l'activité Tertiaire provient notamment de l'effet combiné :

– de la variation de périmètre pour 118,3 M€ consécutive à l'acquisition en janvier 2006 de la société Technical propriétaire de 206 immeubles de bureau loués à France Télécom ;

– de l'effet net des cessions de l'exercice concernant notamment la cession des commerces du Groupe Altea et la vente d'une quinzaine d'immeubles de bureaux arrivés à maturité pour - 20,1 M€ et, d'autre part, de la modification du mode de comptabilisation des refacturations d'impôts fonciers et de taxe sur les bureaux qui ne sont désormais plus comptabilisées en chiffre d'affaires mais en minoration des charges, en application des normes IFRS (impact - 12 M€).

(3) L'activité Logistique progresse de 8 835 k€ du fait :

– d'une variation de périmètre due à l'acquisition en avril 2006 de la société propriétaire des actifs de Saint-Martin pour 2,4 M€ ;

– de l'effet de glissement dû à la prise en compte sur une année entière des actifs logistique acquis le 15 février 2005 et donc comptabilisé pour 10,5 mois en 2005 d'une part et de l'indexation d'autre part, le tout s'élevant à 6,4 M€.

(4) Compte tenu du fort développement de Foncière des Murs en 2005 et 2006, le chiffre d'affaires augmente de 71,2 M€ en 2006 :

– dont 23,1 M€ dus aux variations de périmètre correspondant à l'opération dite Accor 2 représentant 70 hôtels dont les loyers de 20 M€ sont appréhendés à compter du 1<sup>er</sup> juin ainsi qu'à l'opération Courtepaille de mi-octobre correspondant à 71 restaurants pour un chiffre d'affaires de 1,5 M€, auxquels s'ajoute l'achat d'une structure propriétaire de l'hôtel Golden Tulip pour 1,5 M€ ;

– l'effet de glissement des opérations réalisées en 2005 notamment, l'opération réalisée avec Accor au 30 juin 2005 (+36,4 M€) de loyers en 2006 et l'acquisition de 31 maisons de retraite en novembre et décembre (+ 11,5 M€).

(5) La variation de périmètre se rapportant aux Parkings concerne essentiellement les acquisitions des parcs bordelais de la société BP 3000 acquise le 19 avril 2006 (+ 5,1 M€), l'acquisition de la structure Parc Trinité à Paris le 8 février 2006 (+ 2 M€) et le parking Saint-Germain pour 0,7 M€.

(6) Ce poste enregistre la quote-part des prestations réalisées avec des tiers. L'augmentation est consécutive à l'opération de développement Technical (+ 2,3 M€) et à la commission facturée à Wilson (3,5 M€) pour l'opération Technical. Les honoraires facturés par Deltis au titre des gestion de mandats s'élèvent à 1,2 M€ en 2006.

### 3.2.4.1.2. Autres achats et impôts et taxes

	31/12/2006	31/12/2005
Fournitures et achats non stockés	1 266	878
Contrats de sous-traitance	5 251	4 005
Locations et charges locatives non refacturées	7 239	14 851
Entretien et réparations	13 441	4 087
Primes d'assurance	3 165	2 141
Études et recherches	861	0
Documentations	175	195
Personnel extérieur à l'entreprise	2 186	1 061
Rémunération d'intermédiaire et honoraires	15 327	6 064
Publicité, publications	2 261	1 345
Déplacements, missions	2 072	1 402
Frais postaux et télécommunications	942	738
Services bancaires	2 569	489
Autres services extérieurs	3 533	1 138
<b>TOTAL</b>	<b>60 288</b>	<b>38 394</b>

Le taux de charges (charges externes, frais de personnel, impôts et taxes) sur chiffre d'affaires s'établit à 18 %, contre 22 % au 31 décembre 2005, du fait d'une augmentation du chiffre d'affaires plus importante (+ 60 %) que celle des charges (+ 32 %). Ceci est principalement dû à la forte progression de loyers « triple net » (Accor & Technical) par rapport aux loyers de logement et au reclassement des refacturations aux locataires en moins des charges.

Les autres achats et charges externes augmentent parallèlement à l'augmentation du chiffre d'affaires. Le taux de charge reste stable. Les charges d'entretien et réparation sont en hausse suite à une augmentation des travaux d'entretien sur le patrimoine (Master 1,8 M€, Télimob + 2,2 M€), la prise en compte sur l'intégralité de l'exercice des actifs de Bail Investissement (+ 3,3 M€), et l'intégration de nouveaux actifs de logements.

Les autres charges sont principalement constituées de frais de publications (2,3 M€), frais de déplacement (2,1 M€) et autres services extérieurs (4,5 M€).

	31/12/2006	31/12/2005
Impôts et taxes sur rémunérations	1 776	1 064
Taxe professionnelle	507	289
Taxes foncières	4 059	12 557
Autres impôts locaux	1 456	322
Taxes sur les véhicules de société	49	361
Autres impôts et taxes	2 295	3 499
<b>TOTAL</b>	<b>10 142</b>	<b>18 092</b>

La diminution des taxes foncières est due au reclassement des produits de refacturation de ces taxes en diminution des charges afférentes. Les produits de refacturation de taxes foncières étaient auparavant classés en chiffre d'affaires. Les taxes foncières restant en 2006 sont celles à la charge du Groupe Foncière des Régions, qui n'ont pas pu être refacturées.

### 3.2.4.1.3. Charges de personnel

	31/12/2006	31/12/2005
Rémunération du personnel	20 151	12 514
Charges de Sécurité sociale	6 151	4 129
Charges de prévoyance	1 689	1 501
Autres charges sociales	1 115	652
Autres charges de personnel	1 330	1 615
Participation des salariés	834	15
<b>TOTAL</b>	<b>31 270</b>	<b>20 426</b>

### 3.2.4.1.4. Dotations aux amortissements et aux provisions

	31/12/2006	31/12/2005
Dotations aux amortissements incorporels	2 486	955
Dotations aux amortissements corporels	4 205	1 718
Amortissements de caducité	1 586	246
<b>TOTAL</b>	<b>8 277</b>	<b>2 919</b>

Les dotations aux amortissements incorporels comprennent les amortissements des écarts d'acquisition des parkings.

Les dotations aux amortissements corporels comprennent les amortissements des écarts de réévaluation des parkings.

### 3.2.4.1.5. Charges nettes des provisions sur actif circulant

	31/12/2006	31/12/2005
<b>DOTATIONS AUX PROVISIONS</b>	<b>1 629</b>	<b>2 062</b>
Provision pour dépréciation des stocks	13	902
Provisions pour créances douteuses	1 616	1 160
<b>REPRISES DE PROVISIONS</b>	<b>2 876</b>	<b>1 062</b>
Provision pour dépréciation des stocks	1 281	435
Reprises de provisions sur créances locataires	1 595	362
Autres provisions exploitations		265
<b>TOTAL CHARGES NETTES SUR ACTIF CIRCULANT</b>	<b>- 1 247</b>	<b>1 000</b>

### 3.2.4.1.6. Charges nettes de provisions pour risques et charges

	31/12/2006	31/12/2005
Charges nettes de provision sociale	- 994	1 510
Charges nettes de risques loyers	- 2 750	2 750
Charges nettes de risques sur immeuble	- 5 429	5 598
Charges nettes de provision travaux et autres	- 854	- 226
Charges nettes de provision pour litiges	78	- 1 582
<b>TOTAL CHARGES NETTES DES PROVISIONS</b>	<b>- 9 949</b>	<b>8 050</b>

Les charges nettes de provisions pour risques et charges proviennent essentiellement des éléments suivants :

- une reprise de la provision pour litige personnel de 1,3 M€ ;
- une reprise de l'intégralité de la provision pour restructuration Addvim pour 2,8 M€ ;
- une reprise de 5,5 M€ concernant la provision pour risques immobiliers de l'immeuble Sophia-Mougins.

Cette provision porte en partie sur le recours des locataires de l'immeuble. Elle a été ajustée à la baisse, suite à l'ordonnance du Tribunal de grande instance de Paris qui écarte désormais l'obligation d'évacuer l'immeuble.

### 3.2.4.1.7. Autres produits et charges opérationnels

	31/12/2006	31/12/2005
<b>CHARGES OPÉRATIONNELLES</b>	<b>3 663</b>	<b>2 237</b>
Redevance (parking)	1 538	1 557
Pertes créances irrécouvrables	1 257	99
Autres charges opérationnelles	633	511
Jetons de présence	235	70
<b>PRODUITS OPÉRATIONNELS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Produits sur opérations de gestion	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>3 663</b>	<b>2 237</b>

### 3.2.4.1.8. Autres produits et charges non récurrents

	31/12/2006	31/12/2005
<b>CHARGES OPÉRATIONNELLES</b>	<b>184 240</b>	<b>41 261</b>
Dotations aux amortissements et provisions	585	8 049
Dotation provision pour dépréciation goodwill	151 980	31 500
Autres charges opérationnelles	2 316	937
Évaluation avantage stock-option	1 227	775
Opération abandonnée – indemnité rupture contrat	2 464	
Goodwill Bail – Addvim	25 668	
<b>PRODUITS</b>	<b>10 146</b>	<b>589</b>
Produits sur opérations de gestion	1 139	589
Reprise provision pour charges IPB	2 735	–
Reprise provision contrôle et risques fiscaux Selectibail	4 432	–
Reprise provision pour impôt BIF	1 440	–
Reprise provision litiges – travaux	400	
<b>TOTAL</b>	<b>– 174 094</b>	<b>– 40 672</b>

### 3.2.4.2. Résultat financier

	31/12/2006	31/12/2005
<b>FINANCEMENT</b>	<b>– 196 259</b>	<b>– 100 050</b>
Produits d'intérêts sur opérations de trésorerie	10 497	4 515
Charges d'intérêts sur opérations de financement	– 206 756	– 104 565
<b>CRÉDIT-BAIL</b>	<b>10 645</b>	<b>15 833</b>
Produits des opérations de location-financement (CB)	18 637	20 178
Charges des opérations de location-financement (CB)	– 7 992	– 4 345
<b>EFFETS IFRS</b>	<b>15 097</b>	<b>– 1 488</b>
<b>Variation de juste valeur</b>	<b>25 666</b>	<b>4 053</b>
Variation positive de juste valeur actifs et passifs financiers	26 142	5 796
Variation négative de juste valeur actifs et passifs financiers	– 476	– 1 743
<b>Actualisation</b>	<b>– 10 569</b>	<b>– 5 541</b>
Produits financiers d'actualisation	5 450	454
Charges financières d'actualisation	– 16 019	– 5 995
<b>AUTRES (PROVISIONS)</b>	<b>6 462</b>	<b>– 2 311</b>
Charges nettes des provisions financières	– 6 462	2 311
<b>TOTAL</b>	<b>– 164 055</b>	<b>– 88 016</b>

La variation de juste valeur des actifs et passifs financiers de 25,7 M€ est principalement constituée de variations de juste valeur positives de 16,9 M€ sur FDL.

Les produits financiers d'actualisation correspondent principalement à l'actualisation de l'Exit tax Technical (5,4 M€).

Les charges financières d'actualisation correspondent principalement à l'annulation du stock d'actualisation des Exit tax réglées pour 5,4 M€ et au coût amorti des emprunts pour 10,6 M€.

Les charges d'emprunt incorporées au coût de production des actifs s'élèvent à 2 459 k€, au titre de l'exercice 2006. Le taux de capitalisation utilisé pour la détermination des coûts d'emprunts incorporés au coût de production des actifs correspond au taux effectif, sur l'exercice, de l'emprunt affectable à la production de ces actifs.

### 3.2.4.3. Impôts

#### 3.2.4.3.1. Option au régime SIIC en 2006

Les sociétés SCI Pontlieu Tironneau, SCI Castel Immo, SCI Actifoncier, SCI de la Noue, SCI Saint Mandrier ont opté le 5 avril 2006 pour le régime fiscal des sociétés d'investissements immobiliers cotées (« SIIC ») avec effet au 1<sup>er</sup> janvier 2006.

Les sociétés Bilezi, Birena et St Witz détenues par Bail Investissement ont opté pour le régime SIIC avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier 2006.

La société Technical a opté le 18 juin 2006 pour le régime SIIC avec un effet rétroactif au 1<sup>er</sup> février 2006.

L'option peut être prise par les sociétés cotées sur un marché réglementé français, avec un capital minimum de 15 M€ et ayant comme objet social principal la location d'immeubles ou la détention directe ou indirecte de participations ayant le même objet. Les filiales de SIIC, détenues à au moins 95 %, soumises à l'impôt société et ayant un objet social identique peuvent opter à ce régime, tout comme les sociétés transparentes détenues à moins de 95 %.

L'entrée dans ce nouveau régime a pour conséquence le paiement d'un impôt de sortie calculé sur les plus-values latentes des actifs immobiliers et des titres de participations réévalués dans les sociétés fiscalement transparentes. Cet impôt est payable par quart du 15 décembre 2006 au 15 décembre 2009.

#### 3.2.4.3.2. Preuve d'impôt

Les structures de gestion immobilière ayant opté lors des années précédentes pour le régime fiscal des SIIC ne génèrent pas d'IS sauf pour celles qui présentent parallèlement une activité taxable.

Preuve d'impôt	Étranger	France Taux commun	France Taux réduit	Total
<b>A) CHARGES D'IMPÔT</b>				
Impôt exigible de l'exercice	- 23 721	- 8 005	0	- 31 726
Impôt différé des retraitements IFRS et des différences temporelles	11 397	232	0	11 629
<b>TOTAL</b>	<b>- 12 324</b>	<b>- 7 773</b>	<b>0</b>	<b>- 20 097</b>
<b>B) PREUVE D'IMPÔT EXIGIBLE</b>				
Résultat de l'ensemble consolidé	- 125 321	701 468	17	576 164
Correction IS	13 195	13 132	0	26 327
Résultat de l'ensemble consolidé avant IS	- 112 126	714 600	17	602 491
Quote-part des sociétés mises en équivalence	0	- 25 427	0	- 25 427
Quote-part des variations des écarts d'acquisitions	151 980	0	0	151 980
Quote-part des intérêts minoritaires	- 1 487	154 394	0	152 907
<b>TOTAL</b>	<b>38 367</b>	<b>843 567</b>	<b>17</b>	<b>881 951</b>
Résultat des secteurs exonérés (Sicomi et SIIC)	0	- 770 123	0	- 770 123
Imputation sur les déficits antérieurs	0	- 1 867	0	- 1 867
Réintégrations et déductions fiscales	6 974	682	0	7 656
Déficit fiscal de l'exercice	11	3 309	0	3 320
<b>BASE ASSUJETTIE</b>	<b>45 352</b>	<b>75 568</b>	<b>17</b>	<b>120 937</b>
Taux de l'impôt	Divers*	33,33 %	15,00 %	
Impôts en consolidé avant imputation du crédit d'impôt	- 12 326	- 25 186	- 3	- 37 515
Imputation sur crédit d'impôt San Cugat	0	18 044	3	18 047
Minoration pour règlements anticipés	2	0	0	2
Différentiel taux des sociétés soumises à la contribution de 3,3 %	0	- 631	0	- 631
<b>TOTAL</b>	<b>- 12 324</b>	<b>- 7 773</b>	<b>0</b>	<b>- 20 097</b>

\* Le taux utilisé pour l'Allemagne est de 26,38% et, pour la Belgique, de 33,99%.

#### 3.2.4.4. Résultat des entreprises associées

Sociétés	Fraction de capital détenu	Pourcentage de détention	Valeur de la participation (en k€)	Contribution aux résultats (en k€)
Groupe Akama – 28, rue Dumont-d'Urville – 75116 Paris	25 %	25 %	7 817	3 246
SNC Almacie – 5, boulevard Malesherbes – 75008 Paris	49 %	49 %	34 819	8 562
SNC VUC – 5, boulevard Malesherbes – 75008 Paris	49 %	49 %	51 949	11 736
Groupe IBM – 46, avenue Foch – 57000 Metz	25 %	25 %	5 145	1 161
Altapar – 108, rue Richelieu – 75002 Paris	26 %	26 %	138 396	0

La société Altapar, holding d'Altarea, est intégrée au périmètre de consolidation depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2006. En l'absence d'informations publiées par Altapar à la date de clôture des comptes, la participation est maintenue au coût historique d'entrée et aucun résultat n'est pris en compte.

## Informations financières sur les entreprises associées (en k€)

Nom	Date de clôture des comptes	Total bilan au 31/12/2006	Total des actifs non courants	Dont juste valeur des actifs immobiliers de placement	Total des dettes	Dont dettes financières	Chiffre d'affaires	Résultat net
Groupe Akama	31/12/2006	205 563	196 826	122 524	175 057	142 429	11 180	12 983
SNC Almacie	31/12/2006	94 925	50 267	69 397	2 792	1 001	3 626	555
SNC VUC	31/12/2006	87 155	79 202	102 260	4 195	1 869	6 339	3 346
Groupe IBM	31/05/2006 et 31/12/2006	79 099	65 686	65 310	57 776	54 465	6 387	6 810

La quote-part de résultat des sociétés associées s'élève à 25 427 k€ et se rapporte aux structures détenues par Foncière des Régions et via sa filiale GFR Externalisation.

Les actifs immobiliers sont valorisés à la valeur d'expertise annuelle par des experts indépendants.

Les dettes sont évaluées selon les mêmes règles et méthodes comptables appliquées au Groupe Foncière des Régions.

### Répartition de l'actionnariat

	Groupe Akama	SNC Almacie	SNC VUC	Groupe IBM	Altapar
MSREF	50 %			75 %	
FSA Property	25 %				
FDR	25 %			25 %	26 %
Unibail		51 %	51 %		
Altafinance					67 %
Predica					5 %
Kappa 45					2 %
SAS Birena		49 %			
SAS Bilezy			49 %		

## 3.2.5. AUTRES ÉLÉMENTS D'INFORMATION

### 3.2.5.1. Effectifs du Groupe

L'effectif du Groupe, au 31 décembre 2006, s'élève à 622 personnes dont, en France, 178 cadres, 120 Etam et agents de maîtrise et 12 agents d'immeubles et 312 en Allemagne.

L'effectif moyen sur l'exercice 2006 est de 647 personnes.

### 3.2.5.2. Descriptif du plan de stock-options en cours

	2002	2003	2004	2005	2006
Nombre d'options exercable	27 567	83 388	107 791	119 650	142 850
Montant	559 k€	1 985 k€	4 366 k€	7 935 k€	13 654 k€
Prix de l'exercice	20,26 €	23,80 €	40,50 €	66,32 €	94,95 €
Nombre d'options exercées	25 768	66 744	42 927	0	0
Actions annulées	1 799	6 800	9 292	3 375	0
Solde du nombre d'option exercable	0	9 844	65 416	181 691	324 541
Période d'exercice	À compter du 30 juillet 2004 et jusqu'au 30 juillet 2009	À compter du 16 juillet 2005 et jusqu'au 16 juillet 2010	À compter du 15 juin 2006 et jusqu'au 15 juin 2011	À compter du 15 juin 2007 et jusqu'au 15 juin 2012	À compter du 6 juillet 2008 et jusqu'au 6 juillet 2013

#### Descriptif des plans de stock-options en cours

L'Assemblée générale extraordinaire du 9 avril 2002 a autorisé le Directoire dans le cadre des articles L. 225-17 à L. 225-85 du Code de commerce à consentir, au bénéfice des membre du personnel qu'il désignera parmi les salariés, et le cas échéant, les dirigeants mandataires sociaux de la Société et des sociétés qui lui sont liées dans les conditions visées à l'article L. 225-80. Au choix du Directoire, les options donnent droit à la souscription d'actions nouvelles à émettre à titre d'augmentation de capital, à l'achat d'actions préalablement rachetées par la Société. À ce jour, toutes les options sont des options de souscription et la Société n'a acquis aucune action en vue de les attribuer à ses salariés. Sur les 338 396 octroyées depuis 2002, 76 994 actions ont été levées au 30 juin 2006.

#### Méthodologie d'évaluation de la juste valeur des options

La valorisation des plans d'options a été faite par le Cabinet Towers Perrin 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 20 derniers cours de Bourse, assorti d'un rabais de 5 % ;
- le cours de l'action à la date d'attribution : il s'agit du cours d'ouverture de l'action Foncière des Régions à la date d'attribution ;
- la durée de vie de l'option : la durée de vie de l'option n'est pas la durée de vie contractuelle de l'option, mais la durée de vie estimée c'est à dire la période entre la date d'attribution et l'exercice de l'option, en prenant en compte les comportements liés à l'exercice anticipé. Elle a été estimée à trois ans pour les cadres supérieurs et membres du Directoire, et quatre ans pour les autres salariés ;

- la volatilité attendue du cours de l'action : l'hypothèse de volatilité a été construite sur la base d'une série de mesures historiques de la volatilité mesurée sur une base journalière des cours de fermeture de l'action Foncière des Régions sur des périodes de un an, trois ans et quatre ans ;

- le taux de dividendes versés : le taux de dividendes versé a été calculé sur une estimation du cours de l'action et du rendement depuis que la société a opté pour le régime fiscal des SIIC ;

- le taux d'intérêt sans risque pour la durée de vie de l'option : il a été retenu le taux d'une obligation d'état à zéro coupon avec une durée de vie correspondant à la durée de vie estimée de l'option.

### 3.2.5.3. Résultat par action et résultat dilué par action

Les informations par action (résultat par action, cash-flow par action) tiennent compte de la dilution induite par la prise en compte des stock-options et actions gratuites non encore émises, mais déjà attribuées.

Les stock-options et actions gratuites non émises représentent l'équivalent de 197 001 actions au 31 décembre 2006, calculé sur la base d'une valeur de 148,00 € par action.

Le nombre d'options exercables au 31 décembre 2006 est de 357 541. Compte tenu des prix d'exercice (de 23,80 € à 94,95 €), il en découlerait un apport de fonds propres de 23,8 M€ pour Foncière des Régions.

Sur la base du cours au 31 décembre 2006, ce montant permettrait d'avoir 160 540 actions au prix plein de 148,00 €, ce qui par différence consisterait à émettre 197 001 actions gratuitement.

Ces 197 001 actions, potentiellement gratuites, constituent l'effet de la dilution.

Résultat net au 31/12/2006 (en k€)	576 164
Nombre d'actions moyen non dilué	28 494 304
Nombre d'actions moyen totalement dilué	28 691 305
Résultat net par action non dilué	20,22
Résultat net dilué par action	20,08

### 3.2.5.4. Engagements

	2006	2005
Cautions de contre-garantie sur marchés		
Créances cédées non échues		
Nantissements, hypothèques et sûretés réelles <sup>(1)</sup>	7 889 150	2 840 245
Autres engagements donnés		
<b>TOTAL</b>	<b>7 889 150</b>	<b>2 840 245</b>

(1) Dont : – sûretés réelles : 7 512 365 k€ ;  
– nantissements de titres ou cautions : 376 785 k€ (dont 25,0% des titres FDL, 22,1% des titres FDM, 100% des titres Bilezy, Birena et 15% des titres Altapar).

Les financements sans recours des actifs des portefeuilles EDF et France Télécom sont garantis par des hypothèques sur 100 % des actifs acquis, ainsi que le nantissement, au profit du prêteur, des titres des sociétés emprunteuses.

#### Nantissements d'actifs de l'émetteur au 31 décembre 2006

Type de nantissements/hypothèques	Montant d'actifs nantis	Total du poste de bilan	% correspondant
Sur immobilisations incorporelles		30 335	
Sur immobilisations corporelles	304 566	363 417	83,8 %
Sur immeubles de placement (dont immeubles destinés à la vente) et titres <sup>(1)</sup>	7 584 584	9 624 373	78,8 %
Sur immobilisations financières hors titres		149 713	
<b>TOTAL</b>	<b>7 889 150</b>	<b>10 167 838</b>	

(1) Filiales directes et indirectes de Foncière des Régions :  
– 3 432 775 actions de Foncière Développement Logements sont nanties soit 25,0% du capital de la société ;  
– 2 295 008 actions de Foncière des Murs sont nanties soit 22,1% du capital de la société ;  
– 64 357 100 actions des sociétés Bilezy et Birena soit 100% du capital ;  
– 121 560 580 actions de Altapar soit 15% du capital.

Les 7 889 M€ d'actifs nantis représentent 77,6 % du total du bilan.

#### Engagements de financement

Au 31 décembre 2006, la société dispose de 339 M€ de financements mobilisables à tout moment, garantis par des nantissements de titres et par une promesse d'affectation hypothécaire.

#### Engagements relatifs aux travaux des hôtels dans Foncière des Murs

Compte tenu de la taille du portefeuille d'hôtels, Foncière des Murs et Accor ont conclu un accord de partenariat, qui prévoit la mise en œuvre de travaux concernant les hôtels, dont le plan spécifique est réparti sur trois années.

La dette relative à cet engagement a été comptabilisée au 31 décembre 2006 pour 88 738 k€.

### 3.2.5.5. Entreprises liées

#### Transaction avec Batipart

Batipart assure des prestations administratives et d'assistance au développement de l'activité de Foncière des Régions. À ce titre, il a été pris en charge 2 700 k€ au 31 décembre 2006.

### 3.2.5.6. Distributions et fiscalité

La proposition de distributions de dividendes lors de l'assemblée générale sera de 4,70 € par action à titre ordinaire et 7,50 € par action à titre extraordinaire.

Aucune incidence fiscale pour la Société.

### 3.2.5.7. Rémunération des dirigeants

#### Jetons de présence

Les jetons de présence s'élèvent à 170 325 € pour l'année 2006 dont 80 328€ au titre de l'ex-Bail Investissement et 89 997€ au titre de Foncière des Régions.

	Montant des jetons de présence 2006	Montant de l'année précédente
M. Charles Ruggieri, Président du Conseil de Surveillance	18 754	8 100
M. Hervé Semin	9 679	3 400
M. Pierre Dap	4 673	3 100
M. Christian Delaire	5 397	4 000
GMF VIE (représenté par M. Bruno Legros)	7 598	3 800
M. Jean-Claude Halb	5 578	4 200
M. Pierre Vaquier	5 698	4 200
M. Philippe Vidal	5 427	3 450
M. Hans-Joachim Kay	8 428	3 800
Batipart (représenté par M. Louis Blanc)	8 864	4 700
La Fédération Continentale (représentée par Mme Anne-Marie de Chalambert)	5 517	2 500
M. Pascal Duhamel	3 588	2 200
Predica (représenté par M. Jean-Jacques Duchamp)	4 432	1 600
M. Julien Ruggieri	1 477	0
BPLC (représenté par M. Jacques Hausler)	1 477	0
M. Bertrand de Feydeau	935	0
M. Pierre Latrobe	5 632	0
M. Olivier Piani	392	0
M. François Trausch	4 132	0
M. Marc Henrion	1 930	0
M. Claude Bossez	6 702	0
ISM (représenté par M. Marc Henrion)	12 303	0
GE (représenté par M. Olivier Piani)	3 303	0
M. J.-C. François	2 601	0

	Montant des jetons de présence 2006	Montant de l'année précédente
M. Christophe Kullmann	12 303	0
M. Olivier Estève	6 303	
M. Bertrand Julien Laferrière	12 702	0
M. Bentze	1 500	0
M. Allard	3 000	0
<b>TOTAL</b>	<b>170 325</b>	<b>49 050</b>

### Rémunération des dirigeants

	Salaire fixe		Part variable		Avantages en nature		Total	
	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006
<b>Christophe KULLMANN</b> Président du Directoire	164 860	235 612	186 985	255 400	10 477	13 892	362 322	504 904
<b>Gilles BONNIER DE LA CHAPELLE</b> Directeur Administratif et Financier		143 652		95 400		3 659		242 711
<b>Olivier ESTÈVE</b> Directeur Asset Management	135 480	145 670	37 319	47 400	4 141	4 439	176 940	197 509
							<b>539 262</b>	<b>945 124</b>

Engagements de toute nature pris par la société au bénéfice des mandataires sociaux pour des éléments de rémunération ou indemnités et avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la prise, de la cessation ou de changement de ces fonctions ou postérieurement à celles-ci : néant.

## 3.2.6. INFORMATION SECTORIELLE

Basée sur l'organisation interne du Groupe, l'information sectorielle de premier niveau est présentée par pôle de métier. L'information sectorielle de second niveau par zone géographique n'est pas pertinente.

L'activité de Foncière des Régions repose sur cinq secteurs d'activité : l'immobilier résidentiel et l'immobilier tertiaire, les parcs de stationnement, les murs d'exploitation dans les secteurs de l'hôtellerie, de la santé et des loisirs et la logistique.

Les données financières présentées pour l'information sectorielle suivent les mêmes règles comptables que celles pour les états financiers globaux.

### 3.2.6.1. Actifs par secteur d'activité

#### Immobilisations incorporelles

	Activités					Total
	Tertiaire	Logement	Logistique	Murs d'exploitation	Parkings	
Goodwill		200 572				200 572
Autres immobilisations	6 894	1 289	245	–	28 915	37 343
Brut	6 894	201 861	245	–	28 915	237 915
Amortissements	3 937	201 532	242	–	1 869	207 580
<b>NET</b>	<b>2 957</b>	<b>329</b>	<b>3</b>	<b>–</b>	<b>27 046</b>	<b>30 335</b>

## Immobilisations corporelles

	Activités					Total
	Tertiaire	Logement	Logistique	Murs d'exploitation	Parkings	
Terrains	15 802	5 504	–	–	6 669	27 975
Constructions	20 460	673	–	–	178 733	199 866
Autres immobilisations	4 399	1 407	277	57	2 608	8 748
Immobilisations en cours	131 089	1 258	11 801	42	15 049	159 239
Brut	171 750	8 842	12 078	99	203 059	395 828
Amortissements constructions	1 180	133	–	–	25 857	27 170
Amortissements autres	2 172	857	239	44	1 929	5 241
<b>NET</b>	<b>168 398</b>	<b>7 852</b>	<b>11 839</b>	<b>55</b>	<b>175 273</b>	<b>363 417</b>

Nota : les amortissements des constructions concernent uniquement des biens situés en France.

## Immeubles de placement

	Activités							Total
	Tertiaire	Logement		Logistique	Murs d'exploitation		Parkings	
	France	France	Étranger	France	France	Étranger	France	
Immeubles de placement	3 256 972	690 555	2 407 299	672 039	2 063 225	124 482	–	9 214 572
Actifs destinés à la vente	109 586	59 321	2 824	61	–	–	–	171 792
<b>BRUT</b>	<b>3 366 558</b>	<b>749 876</b>	<b>2 410 123</b>	<b>672 100</b>	<b>2 063 225</b>	<b>124 482</b>	<b>–</b>	<b>9 386 364</b>

## Immobilisations financières

	Activités					Total
	Tertiaire	Logement	Murs d'exploitation	Crédit-bail	Parkings	
Autres actifs disponibles à la vente	2	152	32	14	2	202
Prêts	9 392	–	284	16 658	22	26 356
Autres actifs financiers	1 078	332	449	50	29	1 938
Créances de crédit-bail	–	13	–	181 657	–	181 670
Participation entreprises associées	237 990	19	–	–	–	238 009
<b>BRUT</b>	<b>248 462</b>	<b>516</b>	<b>765</b>	<b>198 379</b>	<b>53</b>	<b>448 175</b>
Provisions	–	146	11	1 462	–	1 619
<b>NET</b>	<b>248 462</b>	<b>370</b>	<b>754</b>	<b>196 917</b>	<b>53</b>	<b>446 556</b>

### 3.2.6.2. Passifs par secteur d'activité

(en millions d'euros)	Résidentiel	Murs d'exploitation	Parkings	Corporate	Total
Emprunts	1 865,0	1 206,5	107,3	2 715,9	5 894,8

### 3.2.6.3. Résultat par secteur d'activité

	Logements	Tertiaire	Murs	Parkings	Logistique	Services généraux	Total
<b>PRODUITS DES ACTIVITÉS ORDINAIRES</b>							
Recettes locatives	62 610	293 052			49 945		405 607
Recettes des parcs de stationnement				15 629			15 629
Recettes des murs d'exploitation			115 795				115 795
Cessions d'immeubles en stocks	1 821	2 994					4 815
Prestations						10 027	10 027
Montant net du chiffre d'affaires	64 431	296 046	115 795	15 629	49 945	10 027	551 873
Autres produits d'exploitation	275	193	109	10	2	67	656
<b>TOTAL PRODUITS OPÉRATIONNELS COURANTS</b>	<b>64 706</b>	<b>296 239</b>	<b>115 904</b>	<b>15 639</b>	<b>49 947</b>	<b>10 094</b>	<b>552 529</b>
<b>CHARGES DES ACTIVITÉS ORDINAIRES</b>							
Coûts des cessions de stocks	907	939					1 846
Autres achats et charges externes, autres charges d'exploitation	15 743	14 763	5 023	4 307	4 567	15 886	60 289
Impôts, taxes et versements assimilés	2 464	861		390	830	5 597	10 142
Charges de personnel	6 933	10 217	1 852	1 126	2 177	8 964	31 269
Dotations aux amortissements et aux provisions	128	2 563		5 529	57		8 277
Charges nettes des provisions sur actif circulant	207	- 1 253		- 46	- 155		- 1 247
Charges nettes des provisions pour risques et charges	- 259	- 7 059	- 21	812	190	- 3 612	- 9 949
Autres charges d'exploitation	743	260	211	1 363	145	941	3 663
<b>TOTAL CHARGES OPÉRATIONNELLES COURANTES</b>	<b>26 866</b>	<b>21 291</b>	<b>7 065</b>	<b>13 481</b>	<b>7 811</b>	<b>27 776</b>	<b>104 290</b>
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL AVANT CÉSSIONS DES ACTIFS DE PLACEMENT</b>	<b>37 840</b>	<b>274 948</b>	<b>108 839</b>	<b>2 158</b>	<b>42 136</b>	<b>- 17 682</b>	<b>448 239</b>
Quote-part dans les résultats des entreprises associées		25 427					25 427
<b>TOTAL</b>	<b>37 840</b>	<b>300 375</b>	<b>108 839</b>	<b>2 158</b>	<b>42 136</b>	<b>- 17 682</b>	<b>473 666</b>

Nota : l'augmentation des charges de personnel dans le secteur « logistique » par rapport au 31 décembre 2005 est due aux ventes importantes d'actifs tertiaires de Bail Investissement. Les charges de personnel d'Addvim étant réparties en fonction du chiffre d'affaires de Bail Investissement, l'affectation en secteur logistique de ces charges passe de 19,36 % en 2005, contre 28,06 % en 2006.

### 3.2.6.4. Secteurs géographiques

#### Actifs immobiliers par secteur géographique

	France	Belgique	Allemagne	Total
Immeubles de placement	6 682 791	124 482	2 407 299	9 214 572
Actifs non courants disponibles à la vente	168 968	–	2 824	171 792
<b>TOTAL</b>	<b>6 851 759</b>	<b>124 482</b>	<b>2 410 123</b>	<b>9 386 364</b>

#### Chiffre d'affaires sectoriel par secteur géographique

Secteur	Total	France	Étranger
Logement	62 610	32 295	30 315
Tertiaire	293 052	289 212	3 840
Logistique	49 945	49 945	–
Murs d'exploitation	115 795	111 291	4 504
Parcs de stationnement	15 629	15 629	–
<b>TOTAL 1</b>	<b>537 031</b>	<b>498 372</b>	<b>38 659</b>
Cession stock marchands de biens	4 815	4 815	–
Prestations de service	10 027	10 027	–
<b>TOTAL 2</b>	<b>14 842</b>	<b>14 842</b>	<b>–</b>
<b>TOTAL PRODUITS OPÉRATIONNELS COURANTS</b>	<b>551 873</b>	<b>513 214</b>	<b>38 659</b>

### 3.2.7. PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

Désignation	% de détention		Méthode	Désignation	% de détention		Méthode
Foncière des Régions	France	Société mère	Société mère	BAGATELLE COURBEVOIE <sup>(1)</sup> (à compter du 10 janvier 2006)	France	36,22	IG
SARL GFR RAVINELLE	France	100	IG	SURESNES 2 (à compter du 1 <sup>er</sup> décembre 2006)	France	36,22	IG
FDL GESTION	France	100	IG	25 RUE ABBÉ CARTON (à compte du 1 <sup>er</sup> décembre 2006)	France	36,22	IG
FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENTS	France	36,22	IG	40 RUE ABBÉ GROULT (à compte du 1 <sup>er</sup> décembre 2006)	France	36,22	IG
IMEFA 7 <sup>(1)</sup> (à compter du 10 janvier 2006)	France	36,22	IG	24-26 RUE DURANTON (à compte du 1 <sup>er</sup> décembre 2006)	France	36,22	IG
IMEFA 14 <sup>(1)</sup> (à compter du 10 janvier 2006)	France	36,22	IG	25 RUE GUTEMBERG (à compte du 1 <sup>er</sup> décembre 2006)	France	36,22	IG
IMEFA 21 <sup>(1)</sup> (à compter du 10 janvier 2006)	France	36,22	IG	LE CHESNAY 1 (à compte du 1 <sup>er</sup> décembre 2006)	France	36,22	IG
IMEFA 30 <sup>(1)</sup> (à compter du 10 janvier 2006)	France	36,22	IG	MAISONS 1 (à compte du 1 <sup>er</sup> décembre 2006)	France	36,22	IG
IMEFA 41 <sup>(1)</sup> (à compter du 10 janvier 2006)	France	36,22	IG	MONTROUGE 2 (à compte du 1 <sup>er</sup> décembre 2006)	France	36,22	IG
IMEFA 59 <sup>(1)</sup> (à compter du 10 janvier 2006)	France	36,22	IG	MONTROUGE 3 (à compte du 1 <sup>er</sup> décembre 2006)	France	36,22	IG
IMEFA 65 <sup>(1)</sup> (à compter du 10 janvier 2006)	France	36,22	IG	RUEIL 1 (à compte du 1 <sup>er</sup> décembre 2006)	France	36,22	IG
IMEFA 71 <sup>(1)</sup> (à compter du 10 janvier 2006)	France	36,22	IG	SAINT-MAURICE 2 (à compte du 1 <sup>er</sup> décembre 2006)	France	36,22	IG
IMEFA 75 <sup>(1)</sup> (à compter du 10 janvier 2006)	France	36,22	IG	LA SOIE LIMITED	Grande-Bretagne	36,22	IG
IMEFA 86 <sup>(1)</sup> (à compter du 10 janvier 2006)	France	36,22	IG	SA IB Benelux	Belgique	100	IG
IMEFA 88 <sup>(1)</sup> (à compter du 10 janvier 2006)	France	36,22	IG	FDR DEUTSCHLAND (SARL PALMER IMMO)	France	42,6	IG
IMEFA 90 <sup>(1)</sup> (à compter du 10 janvier 2006)	France	36,22	IG	SA BATISICA	Luxembourg	35,86	IG
IMEFA 93 <sup>(1)</sup> (à compter du 10 janvier 2006)	France	36,22	IG	FDL DEUTSCHALND	France	36,22	IG
IMEFA 97 <sup>(1)</sup> (à compter du 10 janvier 2006)	France	36,22	IG	FDR HOLDING GMBH	Allemagne	36,79	IG
IMEFA 98 <sup>(1)</sup> (à compter du 10 janvier 2006)	France	36,22	IG	FDR ERSTE GMBH	Allemagne	36,79	IG
FEDERPIERRE MALRAUX <sup>(1)</sup> (à compter du 10 janvier 2006)	France	36,22	IG	FDR ZWEITE GMBH	Allemagne	36,79	IG
NORTIER NEUILLY <sup>(1)</sup> (à compter du 10 janvier 2006)	France	36,22	IG	FDR DRITTE GMBH	Allemagne	36,79	IG
FEDERPIERRE INKERMANN <sup>(1)</sup> (à compter du 10 janvier 2006)	France	36,22	IG	FDR VIESTE GMBH	Allemagne	36,79	IG
				FDR FUNFTE GMBH	Allemagne	36,79	IG
				FDR SECHSTE GMBH	Allemagne	36,79	IG
				IMMEO WOHNUNGSBAU GMBH	Allemagne	35,86	IG
				IMMEO REMSCHEID GMBH	Allemagne	35,86	IG

Désignation		% de détention	Méthode
IMMEO REISHOLZ GMBH	Allemagne	35,86	IG
BDL GMVH CO. KG	Allemagne	35,86	IG
GFR IMMOBILIEN GMBH <sup>(1)</sup>	Allemagne	35,86	IG
IMMEO WOHNEN GmbH	Allemagne	35,86	IG
SAS PARCS GFR	France	58,49	IG
SNC PARKING DE LA COMÉDIE	France	58,49	IG
SNC PARKING DE LA GARE	France	29,71	IG
SCI ESPLANADE BELVÉDÈRE II	France	100	IG
SCI GESPAR	France	50	IG
BP 3000 <sup>(1)</sup> (à compter du 19 avril 2006)	France	58,49	IG
URBIS PARK <sup>(1)</sup> (à compter du 13 février 2006)	France	60	IG
PARC TRINITÉ <sup>(1)</sup> (à compter du 20 février 2006)	France	58,49	IG
SCI JACQUARD VANDŒUVRE	France	100	IG
SCI 21, RUE DE LA RAVINELLE	France	100	IG
SCI MAREVILLE	France	100	IG
SCI ESPLANADE BELVÉDÈRE III	France	100	IG
SAS GFR BLÉRIOT	France	100	IG
SARL 23-37, RUE DIDEROT	France	100	IG
SCI 288, RUE DUGUESCLIN	France	100	IG
SCI 15, RUE CUIRASSIERS	France	100	IG
SCI 22, AVENUE F.-MISTRAL	France	100	IG
SCI 1, RUE DE VERDUN	France	100	IG
SCI RAPHAËL	France	100	IG
SAS GFR EXTERNALISATION	France	100	IG
SARL FONCIÈRE ELECTIMMO	France	100	IG
SARL FONCIÈRE MARGAUX	France	100	IG
SCI PLACE DE LA PUCELLE	France	100	IG
SCI 70, RUE J.-J. ROUSSEAU	France	100	IG
SCI 3/5, QUAI DE DION-BOUTON	France	100	IG
SCI 45/53, AV. PAUL DOUMER	France	100	IG
SCI 46, BD SAINT-ANTOINE	France	100	IG
SCI 32, AV. P. GRENIER	France	100	IG
SCI 57/59, RUE MOUCHOTTE	France	100	IG
SCI 10, RUE DES MALINES	France	100	IG
SCI 40, RUE J.-J. ROUSSEAU	France	100	IG
SCI 23/31, AV. DE CHANTEMERLE	France	100	IG

Désignation		% de détention	Méthode
SCI 3, PLACE A.-CHAUSSY	France	100	IG
SARL BGA TRANSACTIONS	France	100	IG
SCI 9, RUE DES CUIRASSIERS	France	100	IG
SCI 2, RUE LAMARTINE	France	100	IG
SARL 24, AV. DE LA MARNE	France	100	IG
SCI 35/37, RUE L.-GUÉRIN	France	100	IG
SARL 25/27, QUAI FÉLIX FAURE	France	100	IG
SCI 45, RUE STENDHAL	France	100	IG
SCI 8, RUE DE BOUTEVILLE	France	100	IG
SCI 2/14, RUE E.-GOUIN	France	100	IG
SCI 10B 11 13 TANNEURS	France	100	IG
SCI 11, AV. DE SULLY	France	100	IG
SCI 47, AV. SAINT-MESMIN	France	100	IG
SCI 8, RUE M.-PAUL	France	100	IG
SCI 1, RUE CHÂTEAUDUN	France	100	IG
SCI 19B, AV. RÉVOLUTION	France	100	IG
SCI 1630, AV. CROIX-ROUGE	France	100	IG
SCI 2, RUE VERDUN	France	100	IG
SCI 125, AV. DU BRANCOLAR	France	100	IG
SCI 682, COURS LIBÉRATION	France	100	IG
SCI 4, RUE NEWTON	France	100	IG
SARL 106/110, RUE TROËNES	France	100	IG
SARL 96, AV. DE PRADES	France	100	IG
SARL 11, VICTOR LEROY	France	100	IG
SARL 174, AV. RÉPUBLIQUE	France	100	IG
SCI PLACE DE LA PUCELLE	France	100	IG
SCI RUE J. -MONOD	France	100	IG
SCI 8/10, PROM.-DU-FORT	France	100	IG
SCI 2, RUE DE L'ILL	France	100	IG
SCI 83, RUE KOECHLIN	France	100	IG
SCI 20, AV. VICTOR-HUGO	France	100	IG
SCI 2, BD DU DOCTEUR-CATTENOZ	France	100	IG
SCI 21, RUE CROIX-D'AUYOT	France	100	IG
SARL 2, RUE SAINT-CHARLES	France	100	IG
SCI 57, RUE BERSOT	France	100	IG
TÉLIMOB PARIS SNC	France	100	IG
TÉLIMOB TRANSACTION SNC	France	100	IG
TÉLIMOB NORD SNC	France	100	IG

Désignation		% de détention	Méthode
TÉLIMOB RHÔNE-ALPES SNC	France	100	IG
TÉLIMOB SUD-OUEST SNC	France	100	IG
TÉLIMOB EST SNC	France	100	IG
TÉLIMOB PACA SNC	France	100	IG
TÉLIMOB OUEST SNC	France	100	IG
TÉLIMOB PIVOT SARL	France	100	IG
TÉLIMOB PARIS SARL	France	100	IG
TÉLIMOB NORD SARL	France	100	IG
TÉLIMOB RHÔNE-ALPES SARL	France	100	IG
TÉLIMOB SUD-OUEST SARL	France	100	IG
TÉLIMOB EST SARL	France	100	IG
TÉLIMOB PACA SARL	France	100	IG
TÉLIMOB OUEST SARL	France	100	IG
SARL AKAMA	France	25	ME
SNC CORTONE	France	25	ME
SNC LATÉCOËRE	France	25	ME
SAS CAUDRON	France	25	ME
SNC LATE	France	25	ME
EURL BIONNE	France	100	IG
EURL FR IMMO	France	100	IG
SARL FINANCIÈRE PALMER	France	25	ME
SNC PALMER TRANSACTION	France	25	ME
SNC FONCIÈRE PALMER	France	25	ME
SNC PALMER PLAGES	France	25	ME
FDM GESTION (GFR DIVERSIFICATION)	France	100	IG
SCA FONCIÈRE DES MURS	France	23,74	IG
SARL LOIRE	France	23,74	IG
SCI FONCIAGE	France	23,74	IG
SCI LE CHESNAY	France	23,74	IG
SCI MARCQ-EN-BARŒUL	France	23,74	IG
SCI FRÉJUS	France	23,74	IG
SCI KERINOU IMMOBILIER	France	23,74	IG
SCI LES MIMOSAS	France	23,74	IG
SNC FONCIÈRE OTELLO	France	23,74	IG
SCI PONTLIEUE TIRONNEAU	France	23,74	IG
SCI CASTEL IMMO	France	23,74	IG
SCI ACTIFONCIER	France	23,74	IG

Désignation		% de détention	Méthode
SCI DE LA NOUE	France	23,74	IG
SCI SAINT-MANDRIER	France	23,74	IG
SNC HÔTEL RENÉ CLAIR (à compter du 6 janvier 2006)	France	23,74	IG
SARL FONCIÈRE HATTINGEN (à compter d'avril 2006)	France	23,74	IG
SAS FONCIÈRE ULYSSE (à compter d'avril 2006)	France	23,74	IG
SA ULYSSE Belgique (à compter d'avril 2006)	Belgique	23,74	IG
SA ULYSSE TRÉFONDS (à compter d'avril 2006)	Belgique	23,74	IG
SA FONCIÈRE NO BRUXELLES GRAND-PLACE (à compter d'avril 2006)	Belgique	23,74	IG
SA FONCIÈRE NO BRUXELLES AÉROPORT (à compter d'avril 2006)	Belgique	23,74	IG
SA FONCIÈRE NO BRUGES CENTRE (à compter d'avril 2006)	Belgique	23,74	IG
SA FONCIÈRE GAND CENTRE (à compter d'avril 2006)	Belgique	23,74	IG
SA FONCIÈRE GAND CATHÉDRALE (à compter d'avril 2006)	Belgique	23,74	IG
SA FONCIÈRE GAND OPÉRA (à compter d'avril 2006)	Belgique	23,74	IG
SA FONCIÈRE IB BRUXELLES GRAND-PLACE (à compter d'avril 2006)	Belgique	23,74	IG
SA FONCIÈRE IB BRUXELLES AÉROPORT (à compter d'avril 2006)	Belgique	23,74	IG
SA FONCIÈRE IB BRUGES CENTRE (à compter avril 2006)	Belgique	23,74	IG
SA FONCIÈRE ANTWERP CENTRE (à compter d'avril 2006)	Belgique	23,74	IG
SA FONCIÈRE BRUXELLES EXPO ATOMIUM (à compter d'avril 2006)	Belgique	23,74	IG
SA FONCIÈRE BRUXELLES SAINTE-CATHERINE (à compter d'avril 2006)	Belgique	23,74	IG
SA FONCIÈRE IGC (à compter d'avril 2006)	Belgique	23,74	IG
SAS BATI GESTION D'ACTIFS	France	100	IG
SAS GFR SERVICES	France	100	IG

Désignation		% de détention	Méthode
SAS BOSSUET	France	100	IG
SAS COËTLOSQUET	France	100	IG
EURL FÉDÉRATION	France	100	IG
SCI FÉDÉRIMMO	France	60	IG
SAS SMCL <sup>(1)</sup> (à compter du 7 avril 2006)	France	100	IG
SAS TECHNICAL <sup>(1)</sup> (à compter du 16 juin 2006)	France	100	IG
SCI LE PONANT	France	100	IG
SCI TOULOUSE BLAGNAC	France	100	IG
SCI MARCEAU BÉTHUNE	France	100	IG
SCI MARCEAU POMPONNE	France	100	IG
SAS QUAI DE DION BOUTON	France	100	IG
SCI OMÉGA A	France	100	IG
SCI OMÉGA C	France	100	IG
SCI LE RUHL	France	100	IG
SCI TOSTEL	France	100	IG
SCI PORTOSTEL	France	100	IG
SAS PARC SAINT-WITZ	France	100	IG
SCI PANTIN BOBIGNY (36,97 % à compter du 16 juin 2006)	France	100	IG
SA PRIMABAIL	France	90,91	IG
SAS BILEZY	France	100	IG
SAS BIRENA	France	100	IG
SNC VUC	France	49	ME
SNC ALMACIE	France	49	ME
TRINAME	France	100	IG
ADDVIM	France	100	IG
ADDVIM PROPERTY MANAGEMENT	France	100	IG
ADDVIM ASSET MANAGEMENT	France	100	IG
ADDVIM C. B. MANAGEMENT	France	100	IG
ADDVIM ASSURANCES	France	100	IG
DELTS	France	100	IG
GFR PROPERTY SAS <sup>(1)</sup> (à compter du 22 février 2006)	France	100	IG

IG : Intégration globale – ME : Mise en équivalence.  
(1) Entrée de périmètre en cours d'exercice.

## Consolidation par intégration globale

### SCA Foncière des Murs

La société détenue à 23,25 % est consolidée en intégration globale du fait de son statut de société en commandite par actions. GFR Diversification SAS, filiale à 100 % de Foncière des Régions, est gérant et unique associé commandité de Foncière des Murs SCA.

### Bail Investissement et ses filiales

Le 23 octobre 2006, les Assemblées Générales de Bail Investissement Foncière et de Foncière des Régions ont approuvé la fusion-absorption de Bail Investissement Foncière par Foncière des Régions. Cette fusion a été réalisée avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier 2006. Bail Investissement est donc détenue à 100 % par Foncière des Régions au titre de l'exercice 2006.

## Entrée et sortie dans le périmètre

### Les sociétés entrées dans le périmètre sont les suivantes :

SAS Technical, SAS SMCL, SCI Triname.

#### ■ Dans le palier Foncière Développement Logements :

Imefa 7, Imefa 14, Imefa 21, Imefa 30, Imefa 41, Imefa 59, Imefa 65, Imefa 71, Imefa 75, Imefa 86, Imefa 88, Imefa 90, Imefa 93, Imefa 97, Imefa 98, Federpierre Malraux, Nortier Neuilly, Federpierre Inkermann, Bagatelle Courbevoie, Suresnes 2, 25, rue Abbé-Carton; 40, rue Abbé-Groult, 24-26, Rue Duranton, 25, rue Gutenberg, Le Chesnay 1, Imefa 7, Maisons 1, Montrouge 2, Montrouge 3, Rueil 1, Saint-Maurice 2, Groupe Immeo Wohnen GmbH.

#### ■ Dans le palier Foncière des Murs :

SNC Hôtel René Clair, SARL Foncière Hattingen, SAS Foncière Ulysse, SA Ulysse Belgique, SA Ulysse Tréfonds, SA Foncière No Bruxelles Grand-Place, SA Foncière No Bruxelles Aéroport, SA Foncière No Bruges Centre, SA Foncière Gand Centre, SA Foncière Gand Cathédrale, SA Foncière Gand Opéra, SA Foncière Ib Bruxelles Grand Place, SA Foncière Ib Bruxelles Aéroport, SA Foncière Ib Bruges Centre, SA Foncière Antwerp Centre, SA Foncière Bruxelles Expo Atomium, SA Foncière Bruxelles Sainte-Catherine, SA Foncière IGK.

### Les sociétés sorties du périmètre sont les suivantes :

Absorption de la société Sovaklé détenue à 100 % par Foncière des Régions par la société Foncière Développement Logements détenue à 23,99 %.

Au terme de la fusion, Foncière des Régions détient 74,84 % de Foncière Développement Logements.

Pour l'intégralité de ces structures les pourcentages des droits de votes correspondent aux pourcentages de détention.

### 3.2.8. TABLEAU DE FLUX DE TRÉSORERIE

	31/12/2006	31/12/2005	31/12/2004
Résultat net consolidé (y compris intérêts minoritaires)	729 071	591 194	189 450
Dotations nettes aux amortissements et provisions (à l'exclusion de celle liée à l'actif circulant)	148 348	53 163	3 144
Gains de pertes latents liés aux variations de juste valeur	- 550 817	- 457 593	- 108 083
Charges et produits calculés liés aux stock-options et assimilés	1 707	775	231
Autre produits et charges calculés	10 089	8 508	0
Plus et moins-value de cession	- 56 148	- 39 736	- 8 810
Profits et pertes de dilution	- 38 582	0	0
Quote-part de résultat liée aux sociétés mises en équivalence	- 25 427	- 8 173	- 1 008
Dividendes (titres non consolidés)			
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt	218 241	148 138	74 924
Coût de l'endettement financier net	196 259	100 050	41 940
Charge d'impôt (y compris impôt différés)	26 327	28 341	2 429
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt	440 827	276 529	119 293
Impôt versé	- 19 734	- 24 738	
Variation du BFR lié à l'activité (y compris dette liée aux avantages au personnel)	- 24 030	52 410	37 191
<b>FLUX NET DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉ PAR L'ACTIVITÉ</b>	<b>397 063</b>	<b>304 201</b>	<b>156 484</b>
Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	- 574 560	- 338 498	- 196 283
Encaissements liés aux cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	468 307	450 196	77 573
Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations financières (titres non consolidés)			
Encaissements liés aux cessions d'immobilisations financières (titres non consolidés)	102	13 543	0
Incidence des variations de périmètre	- 1 194 698	- 28 310	0
Dividendes reçus (sociétés mises en équivalence, titres non consolidés)			
Variation des prêts et avances consentis	77 439	- 15 469	0
Subventions d'investissements reçues			
Autres flux liés aux opérations d'investissement (sociétés sous déduction trésorerie)	66 638	511 225	12 183
<b>FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT</b>	<b>- 1 156 772</b>	<b>- 429 763</b>	<b>- 130 893</b>

## TABLEAU DE FLUX DE TRÉSORERIE (suite)

	31/12/2006	31/12/2005	31/12/2004
Sommes reçues des actionnaires lors d'augmentations de capital			
Versées par les actionnaires de la société mère		150 256	398
Versées par les minoritaires des sociétés intégrées	956 299		
Sommes reçues lors de l'exercice des stock-options et assimilés	3 011	849	182
Rachats et reventes d'actions propres	- 224	- 29	- 54
Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice			
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	- 104 350	- 37 399	- 15 100
Dividendes versés aux minoritaires de sociétés intégrées	-14 874	- 39 363	- 32
Encaissements liés aux nouveaux emprunts	1 286 800	1 249 490	113 500
Remboursement d'emprunts (y compris contrats de location-financement)	- 1 423 700	- 822 320	- 100 800
Intérêts financiers nets versés (y compris contrats de location-financement)	- 196 259	- 100 050	- 41 940
Autres flux liés aux opérations de financement	13		
<b>FLUX NET DE TRÉSORERIE AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT</b>	<b>506 716</b>	<b>401 434</b>	<b>- 44 642</b>
<b>VARIATION DE LA TRÉSORERIE NETTE</b>	<b>- 252 993</b>	<b>275 872</b>	<b>- 19 051</b>
Trésorerie d'ouverture	315 153	39 281	58 332
Trésorerie de clôture <sup>(1)</sup>	62 160	315 153	39 281
Variation de trésorerie	- 252 993	275 872	- 19 051

(1) La trésorerie de clôture au 31 décembre 2006 s'élève à 62 160 k€ correspondant aux postes Trésorerie et équivalents de trésorerie : 174 563 k€ sous déduction des comptes bancaires créditeurs : 112 403 k€ inclus dans le poste de passif « Emprunts à court terme portant intérêts ».

## 3.3. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons procédé au contrôle des comptes consolidés de la société Foncière des Régions relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2006, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Directoire. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

### I – Opinion sur les comptes consolidés

Nous avons effectué notre audit selon les normes professionnelles 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 examiner, par sondages, les éléments probants justifiant les données contenues dans ces comptes. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes et à apprécier leur présentation d'ensemble. Nous estimons que nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

Nous certifions que les comptes consolidés de l'exercice 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 2.2.3. de l'annexe relative aux règles et méthodes d'évaluation précise que le patrimoine de Foncière des Régions fait l'objet d'expertises par des experts indépendants. Nous nous sommes assurés que les valeurs des immeubles de placement ont été déterminées par référence aux valeurs d'expertises externes au 31 décembre 2006 ;
- les notes 2.2.10. et 2.2.11. de l'annexe, relatives aux règles et méthodes d'évaluation, traitent de l'évaluation des passifs financiers ainsi que des instruments dérivés et instruments de couverture. À ce titre, nous avons apprécié les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations, et revu les calculs effectués par le groupe. Nous nous sommes, également assurés que la part inefficace des instruments de couverture avait été comptabilisée dans le résultat de l'exercice ;
- la note 3.1.3. de l'annexe précise la méthodologie utilisée pour le traitement du rachat des minoritaires lors de la fusion par absorption de la société Bail Investissement, l'écart en résultant d'un montant de 327 millions d'euros ayant été imputé sur les capitaux propres. Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié le caractère approprié de cette méthode comptable et des informations fournies dans les notes des états financiers.

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 professionnelles applicables en France, à la vérification des informations, données dans le rapport sur la gestion du Groupe. Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Fait à Montigny-lès-Metz et Courbevoie, le 5 avril 2007

Les Commissaires aux comptes

Batsch-Argilli & Associés  
Serge Argilli

Mazars & Guérard  
Pierre Frenoux  
Julien Marin-Pache

## 3.4. COMPTES CONSOLIDÉS PRO FORMA

AU 31 DÉCEMBRE 2006

Résultat consolidé au 31/12/2006 avec les acquisitions de l'exercice sur un exercice complet

POSTES	FDR conso publié 31/12/06	Impact BP 3000	Impact Kléber	Impact St-Germain	Impact FDM	Impact Bail	Impact FDL	FDR 31/12/06 sur un exercice complet	Écart
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
<b>PRODUITS DES ACTIVITÉS ORDINAIRES</b>									
Recettes locatives	405 607				21 273	6 660	134 043	567 583	161 976
Recettes des parcs de stationnement	15 629	2 127		1 029		0	0	18 785	3 156
Recettes des murs d'exploitation	115 795					0	0	115 795	0
Cessions d'immeubles en stocks	4 815					0	0	4 815	0
Autres	10 027					0	0	10 027	0
Montant net du chiffre d'affaires	551 873	2 127	0	1 029	21 273	6 660	134 043	717 005	165 132
Autres produits d'exploitation	656	5	522			59	286	1 528	872
<b>TOTAL PRODUITS OPÉRATIONNELS COURANTS</b>	<b>552 529</b>	<b>2 132</b>	<b>522</b>	<b>1 029</b>	<b>21 273</b>	<b>6 719</b>	<b>134 329</b>	<b>718 533</b>	<b>166 004</b>
<b>CHARGES DES ACTIVITÉS ORDINAIRES</b>									
Coûts des cessions de stocks	1 846	0				0	0	1 846	0
Autres achats et charges externes	60 288	573		127	1 447	779	25 509	88 723	28 435
Impôts, taxes et versements assimilés	10 142	138			0	8	230	10 518	376
Charges de personnel	31 270	29			0	0	18 270	49 569	18 299
Dotations aux amortissements et aux provisions	8 277	1 275		315	0	0	1 467	11 334	3 057
Charges nettes des provisions sur actif circulant	- 1 247	- 21			0	- 25	38	- 1 255	- 8
Charges nettes des provisions pour risques et charges	- 9 949	344			0	0	0	- 9 605	344
Autres charges d'exploitation	3 663	190			0	- 7	724	4 570	907
<b>TOTAL CHARGES OPÉRATIONNELLES COURANTES</b>	<b>104 290</b>	<b>2 528</b>	<b>0</b>	<b>442</b>	<b>1 447</b>	<b>755</b>	<b>46 238</b>	<b>155 700</b>	<b>51 410</b>
<b>1. RÉSULTAT OPÉRATIONNEL AVANT CESSIONS DES ACTIFS DE PLACEMENT</b>	<b>448 239</b>	<b>- 396</b>	<b>522</b>	<b>587</b>	<b>19 827</b>	<b>5 964</b>	<b>88 091</b>	<b>562 834</b>	<b>114 595</b>
Cessions nets d'actifs non-courants	94 730				0	0	0	94 730	0
Variation de juste valeur d'actifs de placement	525 151				0	0	0	525 151	0
Autres produits et charges opérationnels	- 174 094	79			0	0	0	- 174 015	79
<b>TOTAL AUTRES PRODUITS ET CHARGES OPÉRATIONNELS</b>	<b>445 787</b>	<b>79</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>445 866</b>	<b>79</b>

POSTES	FDR conso publié 31/12/06	Impact BP 3000	Impact Kléber	Impact St-Germain	Impact FDM	Impact Bail	Impact FDL	FDR 31/12/06 sur un exercice complet	Écart
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
<b>2. RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT</b>	<b>894 026</b>	<b>- 316</b>	<b>522</b>	<b>587</b>	<b>19 827</b>	<b>5 964</b>	<b>88 091</b>	<b>1 008 700</b>	<b>114 674</b>
Produits d'intérêt sur opérations de trésorerie	10 497	1			0	351	129	10 978	481
Produits des opérations de location financement (CB)	18 637					0	0	18 637	0
Produits financiers d'actualisation	5 450				0	0	0	5 450	0
Variation positive de juste valeur actifs et passifs financiers	26 142				0	0	0	26 142	0
<b>TOTAL PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>60 726</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>351</b>	<b>129</b>	<b>61 207</b>	<b>481</b>
Charges d'intérêt sur opérations de financement	206 756	588			10 326	2 088	63 970	283 727	76 971
Charges des opérations de location financement (CB)	7 992					0	0	7 992	0
Charges financières d'actualisation	16 019				0	0	0	16 019	0
Variation négative de juste valeur actifs et passifs financiers	476				0	0	0	476	0
Charges nettes financières des provisions	- 6 462				0	0	0	- 6 462	0
<b>TOTAL CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>224 781</b>	<b>588</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10 326</b>	<b>2 088</b>	<b>63 970</b>	<b>301 752</b>	<b>76 971</b>
<b>3. RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>- 164 055</b>	<b>- 587</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>- 10 326</b>	<b>- 1 737</b>	<b>- 63 841</b>	<b>- 240 545</b>	<b>- 76 490</b>
Quote part dans les résultats des entreprises associées	25 427	0			0	0	0	25 427	0
<b>4. RÉSULTAT AVANT IMPÔTS</b>	<b>755 398</b>	<b>- 903</b>	<b>522</b>	<b>587</b>	<b>9 501</b>	<b>4 227</b>	<b>24 250</b>	<b>793 582</b>	<b>38 184</b>
Impôts sur les résultats	37 147					2 046	272	39 465	2 318
Impôts différés	- 10 820	- 66				- 353	- 179	- 11 418	- 598
<b>5. RÉSULTAT NET</b>	<b>729 071</b>	<b>- 837</b>	<b>522</b>	<b>587</b>	<b>9 501</b>	<b>2 534</b>	<b>24 157</b>	<b>765 535</b>	<b>36 464</b>
Part revenant aux intérêts minoritaires	- 152 907	347	- 217	- 243	- 7 256	- 733	- 15 407	- 176 416	- 23 509
<b>6. RÉSULTAT NET PART DU GROUPE</b>	<b>576 164</b>	<b>- 490</b>	<b>305</b>	<b>343</b>	<b>2 245</b>	<b>1 801</b>	<b>8 750</b>	<b>589 119</b>	<b>12 955</b>

# PASSAGE DU BILAN PUBLIÉ AU BILAN PRO FORMA AU 31 DÉCEMBRE 2006

Avec les opérations de développement 2006 sur 12 mois

Foncière des Régions	FDR 2006 Publié	Résultat complémentaire 2006	Pro forma 2006	Écart
Notice explicative	1	2	5	6
<b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>				
Immobilisations incorporelles				
Goodwill			0	0
Autres immobilisations incorporelles	30 335	-242	30 093	-242
Immobilisations corporelles				
Terrains	27 975		27 975	0
Constructions	172 696	-1 348	171 348	-1 348
Autres	3 507		3 507	0
Immobilisations en cours	159 239		159 239	0
Immeubles de placement				
Terrains et constructions	9 214 572		9 214 572	0
Immobilisations financières				0
Autres titres immobilisés	9		9	0
Prêts	22 001		22 001	0
Autres actifs financiers	1 938		1 938	0
Créances de crédit-bail	125 765		125 765	0
Participations dans les entreprises associées	238 009		238 009	0
<b>TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ</b>	<b>9 996 046</b>	<b>-1 590</b>	<b>9 994 456</b>	<b>-1 590</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>				
Prêts à court terme et créances crédit-bail court terme	58 834		58 834	0
Stocks et en cours	21 580		21 580	0
Créances clients	74 356	8	74 364	8
Autres créances	126 891		126 891	0
Charges constatées d'avance	3 248		3 248	0
Impôts différés actifs	55 279		55 279	0
Trésorerie et équivalents de trésorerie	174 563	39 857	214 420	39 857
<b>TOTAL ACTIF CIRCULANT</b>	<b>514 751</b>	<b>39 865</b>	<b>554 616</b>	<b>39 865</b>
<b>ACTIFS NON COURANTS DESTINÉS À LA VENTE</b>	<b>171 792</b>	<b>0</b>	<b>171 792</b>	
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>10 682 589</b>	<b>38 275</b>	<b>10 720 864</b>	<b>38 275</b>

Foncière des Régions	FDR 2006 Publié	Résultat complémentaire 2006	Pro forma 2006	Écart
Notice explicative	1	2	5	6
<b>CAPITAUX PROPRES</b>				
Capital Foncière des Régions	85 625		85 625	0
Capital Beni Stabili	0			
Primes d'émission, de fusion, d'apport	903 154		903 154	0
Actions propres	-235		-235	0
Écart de réévaluation/Actifs non courants	561 213		561 213	0
Écart de réévaluation /Actifs financiers	0		0	0
Écart de réévaluation /Instruments financiers	13 289		13 289	0
Évaluation des avantages au personnel	2 881		2 881	0
Actualisation des créances et dettes	2 195		2 195	0
Réserves consolidées	239 920		239 920	0
Résultat de l'exercice	576 164	12 955	589 119	12 955
Capitaux propres part du Groupe	2 384 206	12 955	2 397 161	12 955
Intérêts minoritaires	1 674 456	23 509	1 697 965	23 509
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>	<b>4 058 662</b>	<b>36 464</b>	<b>4 095 126</b>	<b>36 464</b>
	0		0	0
<b>PASSIF NON COURANT</b>				
Emprunts portant intérêts	4 777 779		4 777 779	0
Provisions à long terme	0		0	0
Passif d'impôt différé	266 817		266 817	0
Engagements de retraite	33 358	1 467	34 825	1 467
Autres dettes à long terme	114 502		114 502	0
<b>TOTAL PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>5 192 456</b>	<b>1 467</b>	<b>5 193 923</b>	<b>1 467</b>
<b>PASSIF COURANT</b>				
Fournisseurs et comptes rattachés	130 631		130 631	0
Emprunts et dettes financières	1 116 996		1 116 996	0
Dépôts de garantie des locataires	12 948		12 948	0
Avances et acomptes/commandes	37 714		37 714	0
Provisions court terme	36 547	344	36 891	344
Impôt courant	14 866		14 866	0
Autres dettes	64 828		64 828	0
Comptes de régularisation	16 941		16 941	0
<b>TOTAL DETTES</b>	<b>1 431 471</b>	<b>344</b>	<b>1 431 815</b>	<b>344</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>10 682 589</b>	<b>38 275</b>	<b>10 720 864</b>	<b>38 275</b>

# COMMENTAIRES SUR LES COMPTES PRO FORMA AU 31 DÉCEMBRE 2006

Les informations financières pro forma sont présentées à des fins de comparabilité comme si les opérations de développement réalisées par le groupe Foncière des Régions décrites ci-dessous étaient effectivement intervenues au 1<sup>er</sup> janvier 2006 pour l'élaboration des informations financières pro forma présentées. Elles ont vocation à traduire l'effet sur des informations financières historiques, de la réalisation à une date antérieure à sa survenance réelle, des opérations intervenues en 2006. De ce fait, elles ne sont pas pleinement représentatives de la situation financière ou des résultats effectifs de Foncière des Régions. Ainsi, elles ne donnent une indication ni sur ce qu'aurait été la situation opérationnelle et financière de Foncière des Régions si les opérations mentionnées étaient effectivement intervenues au 1<sup>er</sup> janvier 2006 pour l'élaboration des informations financières pro forma, ni ne peuvent être utilisées pour présumer de l'évolution future des résultats de Foncière des Régions.

## Méthodologie concernant l'établissement des comptes pro forma au 31 décembre 2006

Les comptes pro forma ont été établis sur la base des comptes consolidés au 31 décembre 2006 de Foncière des Régions.

Le bilan et le compte de résultat tiennent compte des effets de la fusion intervenue rétroactivement au 1<sup>er</sup> janvier 2006 entre Foncière des Régions et Bail Investissement, le résultat de l'ex Bail Investissement est inclus à 100 % dans le résultat groupe 2006.

Des tableaux de passage entre le bilan publié et le bilan pro forma et le compte de résultat publié et le compte de résultat pro forma reprennent l'impact sur les comptes de l'intégration en année pleine dans les comptes consolidés de Foncière des Régions, des opérations de développement 2006.

## Bilan pro forma au 31 décembre 2006

### Informations historiques utilisées pour l'établissement du bilan pro forma

Le bilan pro forma a été établi sur la base des éléments suivants :

- bilan consolidé Foncière des Régions publié au 31 décembre 2006,
- impact du résultat complémentaire pro forma généré par les opérations de développement 2006 sur un exercice plein.

## Compte de résultat pro forma au 31 décembre 2006

### Principales hypothèses concernant l'établissement du compte de résultat pro forma au 31 décembre 2006

Le compte de résultat pro forma au 31 décembre 2006 a été établi comme si les opérations de développement de l'exercice 2006 s'étaient déroulées au 1<sup>er</sup> janvier 2006 et que les sociétés consolidées dans ce périmètre avaient appartenu au groupe pendant tout l'exercice 2006.

### Informations historiques utilisées pour l'établissement du compte de résultat pro forma

Le compte de résultat pro forma Foncière des Régions au 31 décembre 2006, a été établi à partir du compte de résultat publié au 31 décembre 2006 en tenant compte des opérations de développement réalisées en 2006 par le Groupe Foncière des Régions comme si elles portaient sur un exercice complet.

Les opérations de développement 2006 dont les résultats ont été pris en compte sur un exercice complet sont les suivantes :

#### ■ Opérations réalisées dans le sous-groupe Foncière des Murs

- Acquisition en mai et juin 2006 de 68 hôtels auprès du groupe Accor et acquisition complémentaire de 2 hôtels en octobre 2006,
- Acquisition en janvier 2006 des titres de la SCI du 37 place René Clair détentrice de l'hôtel Golden Tulip,
- Acquisition en mars 2006 de la maison de retraite de La Clavette,
- En octobre 2006, acquisition de 69 restaurants au groupe Courtepaille,
- Acquisition d'une clinique à Meudon le 30 octobre 2006.

#### ■ Opérations réalisées dans l'ex sous-groupe Bail Investissement

- Acquisition des titres de la société Technical en date du 18 janvier 2006, cette société détient des actifs tertiaires loués à France Télécom pour une valeur de 1,5 M€,
- Acquisitions d'entrepôts situés à Saint-Martin-de-Crau par rachat des titres des SCI SMCL et LOGIMAG en mars 2006,
- Rachat des minoritaires dans la société IPB pour porter la participation de 85 % à 100 %.

#### ■ Opérations réalisées dans le sous-groupe Foncière Développement Logements

- l'apport par Cardif Assurance Vie d'un portefeuille de 361 logements et l'acquisition d'un portefeuille de 39 389 logements en Allemagne le 30 novembre 2006.

#### ■ Opérations d'acquisitions réalisées directement par Foncière des Régions pour l'activité parking

- la société BP 3000 qui détient des parkings à Bordeaux,
- le parking Kléber pour 11,7 M€,
- la société IMEFA 56 qui détient le parking Saint-Germain.

Le compte de résultat pro forma de Foncière des Régions a été établi :

- pour les opérations réalisées par FDM et FDL, sur la base des résultats pro forma de ces sociétés au 31 décembre 2006,
- pour les opérations directement réalisées par Foncière des Régions (dont ex Bail Investissement) et ses filiales non cotées, sur la base des comptes de résultat sociaux des sociétés acquises et des business plan d'acquisition.

## Méthodes comptables

Les informations financières pro forma ont été établies sur la base des principes et méthodes comptables appliquées par le groupe pour l'exercice clos au 31 décembre 2006, à l'exception du point suivant :

pour l'établissement du résultat pro forma, les éventuelles variations de juste valeur des actifs immobiliers et des instruments de couverture de la dette liées aux actifs des opérations de développement n'ont pas été évaluées, en prenant comme hypothèse qu'aucune variation de valeur de marché n'est à anticiper.

À contrario, les dotations aux amortissements des immeubles de placement ont été annulées et les coûts financiers estimés ont été pris en charges.

## 3.5. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'INFORMATION PRO FORMA CONSOLIDÉE ÉTABLIE AU 31 DÉCEMBRE 2006

Monsieur le Président,

En notre qualité de commissaire aux comptes et en application du règlement (CE) N° 809/2004, nous avons établi le présent rapport sur les informations pro forma de la société Foncière des Régions relatives à la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2006, incluses dans le document de référence au 31 décembre 2006.

Ces informations pro forma ont été préparées aux seules fins d'illustrer l'effet que la fusion avec Bail Investissement Foncière, l'acquisition d'actions des sociétés Immeo, Technical, Saint-Martin-de-Crau, Imefa et BP 3000 ainsi que différentes autres opérations d'acquisition d'immeubles ou de titres tant en France qu'à l'étranger réalisées au cours de l'exercice 2006 aurait pu avoir sur le bilan et le compte de résultat consolidés de la société Foncière Des Régions au 31 décembre 2006 si les opérations avaient pris effet au 1<sup>er</sup> janvier 2006. De par leur nature même, ces informations décrivent une situation hypothétique et ne sont pas nécessairement représentatives de la situation financière ou des performances qui auraient pu être constatées si les opérations ou les événements étaient survenus à une date antérieure à celle de leur survenances réelles.

Ces informations pro forma ont été établies sous votre responsabilité en application des dispositions du règlement (CE) N° 809/2004 relatives aux informations pro forma.

Il nous appartient, d'exprimer, dans les termes requis par l'annexe II point 7 du règlement (CE) N° 809/2004, une conclusion sur le caractère adéquat de l'établissement des informations pro forma.

Nous avons effectué nos travaux selon la doctrine professionnelle applicable en France. Ces travaux qui ne comportent pas d'examen des informations financières sous jacentes à l'établissement des informations pro forma ont consistés principalement à vérifier que les bases à partir desquelles ces informations pro forma ont été établies concordent avec les documents tels que décrits dans les notes annexes aux comptes pro forma, à examiner les éléments probants justifiant les retraitements pro forma et à nous entretenir avec la Direction de la société Foncière des Régions pour collecter les informations et les explications que nous avons estimées nécessaires.

À notre avis :

- les informations pro forma ont été adéquatement établies sur la base indiquée;
- cette base est conforme aux méthodes comptables de l'émetteur.

Ce rapport est émis aux seules fins du dépôt du document de référence auprès de l'AMF et ne peut être utilisé dans un autre contexte.

Fait à Montigny-lès-Metz et Courbevoie, le 16 avril 2007

Les Commissaires aux comptes

Batsch-Argilli & Associés  
Serge Argilli

Mazars & Guérard  
Pierre Frenoux                      Julien Marin-Pache

## 3.6. COMPTES CONSOLIDÉS PRO FORMA AU 31 DÉCEMBRE 2005

### COMPTE DE RÉSULTAT PRO FORMA

(en milliers d'euros)	FDR publié au 31/12/2005	Impact de la dilution de Sovaklé dans FDL	Acquisitions de logements en France par FDL	Acquisitions de logements en Allemagne par FDL	Impact des acquisitions de parkings	Impact des acquisitions de FDM
<b>PRODUITS DES ACTIVITÉS ORDINAIRES</b>						
Recettes locatives	276 066		9 577	25 216	0	
Recettes des parcs de stationnement	7 442		0	0	8 028	
Recettes des murs d'exploitation	44 628		0	0	0	68 598
Cessions d'immeubles en stocks	12 749		0	0	0	
Prestations de services	4 950		0	0	0	
<b>MONTANT NET DU CHIFFRE D'AFFAIRES</b>	<b>345 835</b>	<b>0</b>	<b>9 577</b>	<b>25 216</b>	<b>8 028</b>	<b>68 598</b>
Autres produits d'exploitation	1 418		168	77	5	0
<b>TOTAL PRODUITS OPÉRATIONNELS COURANTS</b>	<b>347 253</b>	<b>0</b>	<b>9 745</b>	<b>25 293</b>	<b>8 033</b>	<b>68 598</b>
<b>CHARGES DES ACTIVITÉS ORDINAIRES</b>						
Coûts des cessions de stocks	9 361		0	0	0	0
Autres achats et charges externes	38 394		2 967	6 264	1 899	3 433
Impôts, taxes et versements assimilés	18 092		754	1	469	111
Charges de personnel	20 426		0	1 971	136	0
Dotations aux amortissements et aux provisions	2 919		0	135	4 465	0
Charges nettes des provisions sur actif circulant	1 000		4	- 13	- 51	0
Charges nettes des provisions pour risques et charges	8 050		0	0	816	1
Autres charges d'exploitation	2 237		31	163	612	0
<b>TOTAL CHARGES OPÉRATIONNELLES COURANTES</b>	<b>100 479</b>	<b>0</b>	<b>3 756</b>	<b>8 521</b>	<b>8 346</b>	<b>3 544</b>
<b>1. RÉSULTAT OPÉRATIONNEL AVANT CESSIONS DES ACTIFS DE PLACEMENT</b>						
	<b>246 774</b>	<b>0</b>	<b>5 989</b>	<b>16 772</b>	<b>- 313</b>	<b>65 054</b>
Cessions nets d'actifs non courants	39 736		0	260	0	0
Variation de juste valeur d'actifs de placement	453 540		0	0	0	0
Autres produits et charges opérationnels	- 40 672		- 5 033	- 144 288	- 1 678	0
<b>TOTAL AUTRES PRODUITS ET CHARGES OPÉRATIONNELS</b>	<b>452 604</b>	<b>0</b>	<b>- 5 033</b>	<b>- 144 028</b>	<b>- 1 678</b>	<b>0</b>

Impact des acquisitions de l'ex-BIF	Annulation des minoritaires Bail suite à la fusion	Impact dans FDR social des refinancements	Impact Bail et Addvim du 1 <sup>er</sup> janvier à l'acquisition	Annulation des charges refacturées en CA en 2005	Annulation du goodwill BIF suite à la fusion	Impact de l'impôt sur les frais de fusion	Coûts salariaux complémentaires	FDR pro forma au 31/12/2005
102 261			18 006	- 12 000				419 126
			0					15 470
			0					113 226
			0					12 749
2 300			6 148					13 398
<b>104 561</b>	<b>0</b>		<b>24 154</b>	<b>- 12 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>573 969</b>
72			106					1 846
<b>104 633</b>	<b>0</b>		<b>24 260</b>	<b>- 12 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>575 815</b>
0			0					9 361
4 426			4 079	- 2 000				59 461
280			393	- 10 000				10 099
0			3 475				3 864	29 872
0			68					7 587
0			52					992
0			- 279					8 588
0			197					3 240
<b>4 706</b>	<b>0</b>		<b>7 985</b>	<b>- 12 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 864</b>	<b>129 201</b>
99 928	0		16 275	0	0	0	- 3 864	446 614
2 577			2 894					45 467
0			0					453 540
1 258			- 73		- 25 668			- 216 153
<b>3 835</b>	<b>0</b>		<b>2 821</b>	<b>0</b>	<b>- 25 668</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>282 854</b>

(en milliers d'euros)	FDR publié au 31/12/2005	Impact de la dilution de Sovaklé dans FDL	Acquisitions de logements en France par FDL	Acquisitions de logements en Allemagne par FDL	Impact des acquisitions de parkings	Impact des acquisitions de FDM
<b>2. RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT</b>	<b>699 378</b>	<b>0</b>	<b>956</b>	<b>- 127 256</b>	<b>- 1 991</b>	<b>65 054</b>
Produits d'intérêt sur opérations de trésorerie	4 515		27	195	3	0
Produits des opérations de location-financement (CB)	20 178		0	0	0	0
Produits financiers d'actualisation	454		0	0	0	0
Variation positive de juste valeur actifs et passifs financiers	5 796		0	0	0	0
<b>TOTAL PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>30 943</b>	<b>0</b>	<b>27</b>	<b>195</b>	<b>3</b>	<b>0</b>
Charges d'intérêt sur opérations de financement	104 565	2 128	3 596	17 667	1 842	30 884
Charges des opérations de location-financement (CB)	4 345		0	0	0	0
Charges financières d'actualisation	5 995		0	0	0	0
Variation négative de juste valeur actifs et passifs financiers	1 743		0	0	0	0
Charges nettes financières des provisions	2 311		0	164	0	0
<b>TOTAL CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>118 959</b>	<b>2 128</b>	<b>3 596</b>	<b>17 831</b>	<b>1 842</b>	<b>30 884</b>
<b>3. RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>- 88 016</b>	<b>- 2 128</b>	<b>- 3 569</b>	<b>- 17 636</b>	<b>- 1 839</b>	<b>- 30 884</b>
Quote-part dans les résultats des entreprises associées	8 173		0			0
<b>4. RÉSULTAT AVANT IMPÔTS</b>	<b>619 535</b>	<b>- 2 128</b>	<b>- 2 613</b>	<b>- 144 892</b>	<b>- 3 830</b>	<b>34 170</b>
Impôts sur les résultats	16 340		0	289	90	0
Impôts différés	12 001		0	545	663	0
<b>5. RÉSULTAT NET</b>	<b>591 194</b>	<b>- 2 128</b>	<b>- 2 613</b>	<b>- 145 148</b>	<b>- 3 257</b>	<b>34 170</b>
Part revenant aux intérêts minoritaires	- 236 644	- 35 055	1 667	91 084	821	- 26 096
<b>6. RÉSULTAT NET PART DU GROUPE</b>	<b>354 550</b>	<b>- 37 183</b>	<b>- 946</b>	<b>- 54 064</b>	<b>- 2 435</b>	<b>8 074</b>

Impact des acquisitions de l'ex-BIF	Annulation des minoritaires Bail suite à la fusion	Impact dans FDR social des refinancements	Impact Bail et Addvim du 1 <sup>er</sup> janvier à l'acquisition	Annulation des charges refacturées en CA en 2005	Annulation du goodwill BIF suite à la fusion	Impact de l'impôt sur les frais de fusion	Coûts salariaux complémentaire	FDR pro forma au 31/12/2005
103 763			19 096	0	- 25 668	0	- 3 864	729 468
925			315					5 980
0			3 463					23 641
0			0					454
0			0					5 796
<b>925</b>	<b>0</b>			<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>35 871</b>
40 665		4 246	4 631					210 223
0			1 005					5 350
0			0					5 995
0			0					1 743
0			145					2 620
<b>40 665</b>	<b>0</b>	<b>4 246</b>	<b>5 781</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>225 931</b>
- 39 740	0	- 4 246	- 5 781	0	0	0	0	- 190 061
4 281			0					12 454
68 304	0	- 4 246	13 315	0	- 25 668	0	- 3 864	551 861
23 049			1 135			1 972		42 297
- 23 268			- 3					- 11 388
68 523	0	- 4 246	15 961	0	- 25 668	- 1 972	- 3 864	520 953
- 28 959	153 174			0	0	0	0	- 80 008
<b>39 564</b>	<b>153 174</b>	<b>- 4 246</b>	<b>15 961</b>	<b>0</b>	<b>- 25 668</b>	<b>- 1 972</b>	<b>- 3 864</b>	<b>440 944</b>

## BILAN PRO FORMA AU 31 DÉCEMBRE 2005

(en milliers d'euros)	Exercice 2005 IFRS	Acquisition du groupe FDM	Acquisition de l'ex-Bail Inves- tissement	Acquisition des actifs par FDL	Acquisition des parkings	Impact de la fusion/autres impacts	Pro forma 2005	Écart
<b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>								
Immobilisations incorporelles								
Goodwill	29 331	0	77 668	0	0	- 25 668	81 331	52 000
Autres immobilisations incorporelles	3 918	0	0	732	26 173		30 823	26 905
Immobilisations corporelles								
Terrains	15 882	0	0	5 424	6 669		27 975	12 093
Constructions	34 741	0	0	0	137 921		172 662	137 921
Autres	2 812	0	2	0	0		2 814	2
Immobilisations en cours	114 883	0	0	0	187		115 070	187
Immeubles de placement								
Terrains et constructions	4 498 826	675 036	1 221 908	2 385 033	0		8 780 803	4 281 977
Immobilisations financières								
Autres titres immobilisés	245	0	0	5	0		250	5
Prêts	25 733	0	0	0	0		25 733	0
Autres actifs financiers	1 901	0	0	7	0		1 908	7
Créances de crédit-bail	185 796	0	0	0	0		185 796	0
Participations dans les entreprises associées	73 640	0	136 706	0	0		210 346	136 706
<b>TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ</b>	<b>4 987 708</b>	<b>675 036</b>	<b>1 436 284</b>	<b>2 391 201</b>	<b>170 950</b>	<b>- 25 668</b>	<b>9 635 512</b>	<b>4 647 804</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>								
Prêts à court terme et créances crédit-bail court terme	72 510	0	0	0	0		72 510	0
Stocks et encours	33 737	0	0	0	0		33 737	0
Créances clients	48 057	150	1 026	3 412	884		53 529	5 472
Autres créances	47 994	10 156	5 295	31 561	1 644		96 650	48 656
Charges constatées d'avance	2 182	0	139	460	192		2 973	791
Impôts différés actifs	1 709	1	0	54 563	0		56 273	54 564
Trésorerie et équivalents de trésorerie	350 179	- 100 097	111 366	- 3 136	- 9 874	- 43 696	304 742	- 45 437
<b>TOTAL ACTIF CIRCULANT</b>	<b>556 368</b>	<b>- 89 790</b>	<b>117 826</b>	<b>86 860</b>	<b>- 7 154</b>	<b>- 43 696</b>	<b>620 414</b>	<b>64 046</b>
Actifs non courants destinés à la vente	117 074	0		0	0		117 074	
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>5 661 150</b>	<b>585 246</b>	<b>1 554 110</b>	<b>2 478 061</b>	<b>163 796</b>	<b>- 69 364</b>	<b>10 372 999</b>	<b>4 711 849</b>

(en milliers d'euros)	Exercice 2005 IFRS	Acquisition du groupe FDM	Acquisition de l'ex-Bail Inves- tissement	Acquisition des actifs par FDL	Acquisition des parkings	Impact de la fusion/autres impacts	Pro forma 2005	Écart
<b>CAPITAUX PROPRES</b>								
Capital	52 019	0	0	0	0	33 607	85 626	33 607
Primes d'émission, de fusion, d'apport	416 839	0	0	0	0	549 940	966 779	549 940
Actions propres	- 11	0	0	0	0		- 11	0
Écart de rééval./Actifs non courants	271 318	0	0	0	0		271 318	0
Écart de rééval./Actifs financiers	0	0	0	0	0	0	0	0
Écart de rééval./Instrum. financiers	- 22 783	0	0	0	0	0	- 22 783	0
Éval. des avantages au personnel	1 174	0	0	0	0	0	1 174	0
Actualisation des créances et dettes	2 195	0	0	0	0	0	2 195	0
Réserves consolidées	64 299	0		0	0	8 147	72 446	8 147
Résultat de l'exercice	354 550	8 075	204 453	- 92 194	- 2 435	- 31 504	440 944	86 394
<b>CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE</b>	<b>1 139 600</b>	<b>8 075</b>	<b>204 453</b>	<b>- 92 194</b>	<b>- 2 435</b>	<b>560 190</b>	<b>1 817 688</b>	<b>678 088</b>
Intérêts minoritaires	1 181 633	247 429	175 208	685 743	48 293	- 782 727	1 555 579	373 946
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>	<b>2 321 233</b>	<b>255 503</b>	<b>379 661</b>	<b>593 549</b>	<b>45 858</b>	<b>- 222 537</b>	<b>3 373 267</b>	<b>1 052 034</b>
Titres participatifs émis	0		0				0	0
<b>PASSIF NON COURANT</b>								
Emprunts portant intérêts	2 478 644	297 388	1 172 502	1 643 425	80 248		5 672 207	3 193 563
Provisions à long terme	0	0	353	6 030	2 614		8 997	8 997
Passif d'impôt différé	51 140	0	- 11 519	168 886	8 713		217 220	166 080
Engagements de retraite	1 451	0	0	26 728	0		28 179	26 728
Autres dettes à long terme	75 410	0	100 440	0	0		175 850	100 440
<b>TOTAL PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>2 606 645</b>	<b>297 388</b>	<b>1 261 776</b>	<b>1 845 069</b>	<b>91 575</b>	<b>0</b>	<b>6 102 453</b>	<b>3 495 808</b>
<b>PASSIF COURANT</b>								
Fournisseurs et comptes rattachés	108 039	- 6 666	21 776	9 905	267		133 321	25 282
Emprunts et dettes financières	455 508	33 043	14 083	13 686	7 531		523 851	68 343
Dépôts de garantie des locataires	7 696	0	0	1 350	0		9 046	1 350
Avances et acomptes/commandes	19 278	0	0	9 874	438		29 590	10 312
Provisions court terme	31 986	0	0	0	0		31 986	0
Impôt courant	14 734	0	1	0	0		14 735	1
Autres dettes	86 089	5 853	29 106	4 616	9 006		134 671	48 582
Comptes de régularisation	9 942	125	881	12	9 119		20 079	10 137
<b>TOTAL DETTES</b>	<b>733 272</b>	<b>32 355</b>	<b>65 847</b>	<b>39 443</b>	<b>26 361</b>	<b>0</b>	<b>897 279</b>	<b>164 007</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>5 661 150</b>	<b>585 246</b>	<b>1 707 284</b>	<b>2 478 061</b>	<b>163 793</b>	<b>- 222 537</b>	<b>10 372 999</b>	<b>4 711 849</b>

Les informations financières pro forma sont présentées à des fins de comparabilité comme si les opérations d'acquisition et la fusion entre Foncière des Régions et Bail Investissement décrites ci-dessous étaient effectivement intervenues aux dates retenues pour l'élaboration des informations financières pro forma présentées. Elles ont pour vocation à traduire l'effet sur des informations financières historiques de la réalisation, à une date antérieure à sa survenance réelle ou raisonnablement envisagée, des opérations de développement et de fusion réalisées en 2006. De ce fait, elles ne sont pas pleinement représentatives de la situation financière ou des résultats effectifs de Foncière des Régions. Ainsi, elles ne donnent une indication ni sur ce qu'aurait été la situation opérationnelle et financière de Foncière des Régions si les opérations mentionnées étaient effectivement intervenues aux dates retenues pour l'élaboration des informations financières pro forma, ni ne peuvent être utilisées pour présumer de l'évolution future des résultats de Foncière des Régions.

## Bilan pro forma au 31 décembre 2005

### Principales hypothèses concernant l'établissement du bilan consolidé pro forma fusionné au 31 décembre 2005

Les comptes pro forma ont été établis sur la base des comptes consolidés au 31 décembre 2005 de Foncière des Régions. Les états financiers consolidés publiés en 2005 ont été retraités en mode pro forma pour les rendre comparables à ceux présentés au 31 décembre 2006.

Les opérations de développement ont été traitées dans les comptes pro forma comme si elles avaient eu lieu en 2005 aux mêmes dates qu'en 2006.

Un tableau de passage entre le bilan publié et le bilan pro forma reprend l'impact sur les comptes des acquisitions réalisées et leur mode de financement, ainsi que de la fusion réalisée entre Foncière des Régions et Bail Investissement.

### Opérations de fusion et opérations sur le capital

L'opération de fusion a entraîné la création de 11 107 301 actions nouvelles au nominal de 3 euros comme si elle avait eu lieu au 31 décembre 2005.

Les 11 107 301 actions créées représentaient en valeur de marché sur la base d'un cours à environ 100 € après dividende exceptionnel, un prix à payer de 1 110 730 k€ pour des capitaux propres correspondant de 782 777 k€. Il en découle un écart d'acquisition de 327 953 k€ dans le bilan pro forma au 31 décembre 2005.

En l'absence de prescription édictée par la norme IAS 3 (regroupements d'entreprises), il a été considéré que la norme IAS 32 s'appliquait et qu'il s'agit d'un rachat d'intérêts minoritaires, soit d'instruments de capitaux propres, imputables sur lesdits capitaux propres.

En 2005, lors de l'acquisition par OPA de 36,97 % de Bail Investissement et de 100 % d'Addvim, il avait été constaté un goodwill sur cette opération pour 25,7 M€. Dans les comptes pro forma au 31 décembre 2005, ce goodwill a été déprécié à 100 % à l'identique de ce qui a été fait au 31 décembre 2006 compte tenu de la fusion.

Dans les comptes pro forma, les frais de fusion ont également été comptabilisés en diminution de la prime d'émission pour 6,2 M€.

Par ailleurs, au cours de l'exercice 2006, il a été créé des actions Foncière des Régions au titre des levées de stocks options et du Plan Épargne Entreprise, cette opération a été anticipée pour l'établissement du bilan pro forma au 31 décembre 2005.

### Opérations réalisées dans le sous-groupe Foncière des Murs

- acquisition en mai et juin 2006 de 68 hôtels auprès du groupe Accor au prix de 508 M€ droits compris, et acquisition complémentaire de deux hôtels en octobre 2006 pour 17,7 M€;
- acquisition en janvier 2006 des titres de la SCI du 37, place René-Clair détentrice de l'hôtel Golden Tulip pour 7,8 M€, frais compris;
- acquisition en mars 2006 de la maison de retraite de La Clavette pour 2,9 M€ frais compris;
- en octobre 2006, acquisition de 69 restaurants du groupe Courtepaille pour 116,5 M€ frais compris;
- acquisition d'une clinique à Meudon pour 7,7 M€, le 30 octobre 2006.

### Opérations réalisées dans l'ex sous-groupe Bail Investissement

- acquisition des titres de la société Technical en date du 18 janvier 2006, cette société détient des actifs tertiaires loués à France Télécom pour une valeur de 1,5 M€;
- acquisitions d'entrepôts situés à Saint-Martin-de-Crau par rachat des titres des SCI SMCL et Logimag, détentrices des actifs immobiliers évalués à 40 M€;
- rachat des minoritaires dans la société IPB pour porter la participation de 85 % à 100 %;
- Bail Investissement a cédé à Altarea, via la holding Altapar, le centre commercial espagnol de San Cugat et des centres commerciaux en France pour une valeur de 0,3 M€, moyennant une participation de 26 % dans Altapar et indirectement 15 % dans Altarea, ainsi qu'une soulte en trésorerie.

### Opérations réalisées dans le sous-groupe Foncière Développement Logements

Au cours du premier semestre 2006, Foncière Développement Logements (ex-La Soie) a absorbé la société Sovaklé avec effet au 1<sup>er</sup> janvier, elle a par ailleurs ouvert son capital à Predica qui a apporté un patrimoine de 767 logements valorisés à 165 M€.

Les sociétés La Soie et Sovaklé, sont dans le périmètre Foncière des Régions au 31 décembre 2005, seule l'opération réalisée avec Predica constitue un élément nouveau par rapport aux comptes publiés au 31 décembre.

Au 30 novembre 2006, FDL a réalisé une augmentation de capital de 750 M€ prime comprise, afin de rémunérer :

- l'apport par Foncière des Régions, BPLC et Predica des 5 500 logements allemands initialement achetés par Foncière des Régions en octobre 2005, et valorisés à 295 M€, ainsi qu'un actif luxembourgeois évalué à 7 M€;
- l'apport par Cardif Assurance Vie d'un portefeuille de 361 logements valorisés à 104 M€;
- l'acquisition d'un portefeuille de 39 389 logements en Allemagne valorisés à 2,1 Mds€.

Par rapport aux comptes publiés aux 31 décembre 2005, les comptes pro forma ne tiennent compte que de l'augmentation de capital de FDL réservée à Cardif et de l'impact de l'acquisition du portefeuille de 39 389 logements. L'apport par FDR à FDL des 5 500 logements allemands déjà détenus par FDR en 2005 n'a pas d'impact sur le bilan pro forma.

### Opérations réalisées directement par Foncière des Régions ou ses filiales non cotées

La société Parcs GFR, filiale à 100 % de Foncière des Régions au 31 décembre 2005 a ouvert son capital à des tiers et elle a réalisé l'acquisition des titres de sociétés détentrices de parkings en 2006 et d'un parking directement en pleine propriété :

- la société Trinité, qui détient un parking à Paris évalué 22 M€;
- la société BP 3000 qui détient des parkings à Bordeaux évalués à 93 M€;
- acquisition du parking Kléber pour 11,7 M€;
- acquisition de la société Imefa 56 qui détient le parking Saint-Germain évalué à 22,3 M€.

### Informations historiques utilisées pour l'établissement du bilan pro forma

Le bilan pro forma de Foncières des Régions a été établi :

- pour les opérations réalisées par FDM et FDL, sur la base des bilans pro forma de ces sociétés au 31 décembre 2005;
- pour les opérations directement réalisées par Foncière des Régions (dont ex-Bail Investissement) et ses filiales non cotées, sur la base des bilans sociaux des sociétés acquises et des business plan d'acquisition.

Soit, en fonction des principales opérations de développement de chaque structure du Groupe :

- le bilan consolidé de Foncière des Régions publié au 31 décembre 2005;
- le bilan consolidé pro forma au 31 décembre 2005 de Foncière des Murs pour les opérations réalisées dans ce périmètre;
- le bilan consolidé pro forma de Foncière Développement Logements pour les opérations réalisées dans ce périmètre en 2006, à l'exception des opérations réalisées avec Foncière des Régions qui sont déjà dans les comptes consolidés publiés en 2005;
- pour les opérations réalisées par Bail Investissement antérieurement à la fusion, les comptes pro forma ont été établis en reprenant :
  - le bilan social 2005 de Technical corrigé de l'impact des modalités de financement mises en place par FDR et après option de

la société au régime des SIIC ;

- les bilans sociaux des SCI SMCL et Logimag réévalués et après option au régime des SIIC ;
- l'impact des centres commerciaux cédés à Altarea en échange de titres Altapar et d'une soulte en trésorerie selon les modalités de l'opération intervenue en 2006 ;
- l'acquisition complémentaire de 15 % de la société IPB afin de porter notre participation à 100 % ;
- pour les opérations de développement de l'activité parking, les comptes pro forma ont été établis sur la base des éléments suivants :
  - Société BP 3000 : comptes sociaux au 31 décembre 2005 ;
  - Société du Parc Trinité : comptes sociaux au 31 décembre 2005 ;
  - parking Kléber : acte d'acquisition de l'actif en pleine propriété ;
  - parking Saint-Germain : comptes sociaux de la société et traité de fusion avec Parcs GFR.

Les modalités de financement de ces opérations ont été retenues : augmentation de capital de Parcs GFR et emprunt bancaire ou crédit-bail.

### Impact de ces opérations sur les principaux postes du bilan

#### Immeubles de placement et immobilisations corporelles

Les immeubles de placement augmentent de 4 282 M€ et les terrains et constructions de 150 M€, soit :

- FDM : 675 M€, dont principalement 526 M€ au titre des hôtels acquis auprès du groupe Accor, 117 M€ pour les restaurants Courtepaille et 22 M€ au titre de l'hôtel Golden Tulip ;
- Bail Investissement antérieurement à la fusion a réalisée des acquisitions pour 1 528 M€ (1 488 M€ pour Technical et 40 M€ pour Saint-Martin-de-Crau), l'opération d'échange d'actifs contre des titres et de la trésorerie avec Altarea porte sur un portefeuille d'une valeur de 306 M€, soit un impact net dans les comptes de 1 222 M€ ;
- FDL : 2 385 M€, dont principalement 165 M€ acquis à Predica, 104 M€ acquis à Cardif Assurance Vie, et les 39 389 logements allemands pour 2 121 M€ (dont 5 M€ de terrains) ;
- Parcs GFR : la société a procédé à l'acquisition de différents parkings pour une valeur nette de 144 M€ après retraitements de consolidation.

#### Capitaux propres

Capital, primes et réserves : la fusion avec Bail Investissement a entraîné la création de 11 107 301 actions nouvelles au nominal de 3 euros, et l'augmentation de capital au profit des salariés représentent 94 956 actions soit une augmentation de capital de 33 607 M€.

Les augmentations de capital sont assorties d'une prime d'émission sur laquelle sont imputés les différents frais, la réserve légale est immédiatement dotée à son maximum.

## Emprunts

Les emprunts et dettes financières augmentent de 3 262 M€ compte tenu des financements souscrits ou existants dans les structures.

## Impôt différé actif et passif

Les impôts différés passifs sont générés par les plus-values latentes des actifs immobiliers à l'étranger, notamment en Allemagne qui ne bénéficie pas du régime des SIIC. L'impôt différé actif est calculé sur le report déficitaire des structures allemandes.

## Compte de résultat pro forma au 31 décembre 2005

### Principales hypothèses concernant l'établissement du compte de résultat pro forma au 31 décembre 2006

Le compte de résultat pro forma au 31 décembre 2005, établi à partir du compte de résultat publié au 31 décembre 2005 est retraité de l'impact de la fusion, et tient compte des opérations de développement réalisées en 2006 comme si elles avaient eu lieu en 2005 aux mêmes dates, ainsi que de l'impact en année pleine des opérations de développement intervenues en 2005.

Les intérêts minoritaires correspondant aux minoritaires de Bail Investissement ont été portés en résultat Groupe.

### Informations historiques utilisées pour l'établissement du compte de résultat

Le compte de résultat pro forma de Foncière des Régions a été établi :

- pour les opérations réalisées par FDM et FDL, sur la base des comptes de résultat pro forma de ces sociétés au 31 décembre 2005 ;
- pour les opérations directement réalisées par Foncière des Régions (dont ex-Bail Investissement) et ses filiales non cotées, sur la base des comptes de résultat sociaux des sociétés acquises et des business plan d'acquisition.

Soit, en fonction des principales opérations de développement de chaque structure du Groupe :

- le compte de résultat consolidé de Foncière des Régions publié au 31 décembre 2005 ;
- FDM : le compte de résultat consolidé pro forma de FDM au 31 décembre 2005 ;
- FDL : le compte de résultat consolidé pro forma de FDL, retraité de l'impact des opérations intragroupe d'apport avec Foncière des Régions intervenues 2006 qui sont de ce fait déjà incluses dans les comptes publiés 2005 de Foncière des Régions. Toutefois, pour ces opérations, le résultat consolidé 2005 en part du Groupe a été réparti en part Groupe et minoritaires dans le résultat pro forma 2005 compte tenu de l'ouverture du capital de FDL en 2006 ;
- Bail Investissement : pour les opérations réalisées antérieurement à la fusion, le résultat pro forma a été établi en reprenant :

– le compte de résultat social 2005 de Technical corrigé de l'impact du refinancement mis en place et des coûts de gestion propre au groupe FDR,

– les comptes sociaux des SCI SMCL et Logimag,

– au titre de l'opération d'échange avec Altarea au 1<sup>er</sup> juillet 2006, le résultat estimé sur ces actifs pour le second semestre 2006 de l'exercice a été déduit du résultat publié en 2005 pour ne prendre en résultat opérationnel que six mois de détention en pleine propriété comme en 2006,

– les opérations de développement réalisées par Bail Investissement en 2005 ont été retraitées en exercice plein dans le résultat pro forma 2005 pour être comparable aux douze mois d'activité de 2006 (Parc Saint-Witz et opération d'échange des centres commerciaux de Rennes et Vélizy avec Unibail contre 49 % des titres des SNC qui détiennent lesdits actifs) ;

■ par ailleurs, au titre de Bail Investissement, les retraitements suivants ont été opérés :

– Foncière des Régions a acquis la société Bail Investissement en date du 15 février 2005, les comptes consolidés publiés au 31 décembre 2005 tiennent compte de dix mois et demi d'activité, contre douze mois au 31 décembre 2006. Ce différentiel a été retraité dans les comptes pro forma 2005 en tenant compte de un mois et demi d'activité complémentaire ;

– le résultat des minoritaires 2005 a été porté en résultat Groupe comme si la fusion était effective au 31 décembre 2005 ;

■ activité Parkings : le résultat 2005 pro forma inclut l'impact des opérations d'acquisition de 2006 comme si elles avaient eu lieu en 2005. Par ailleurs, compte tenu de l'ouverture du capital de Parcs GFR en 2006, le résultat consolidé en part Groupe a été réparti en part Groupe et minoritaires dans le résultat pro forma comme si cette opération avait eu lieu en 2005 ;

■ autres retraitements :

– Foncière des Régions a acquis le groupe Addvim le 15 avril 2005 et a consolidé Addvim pour huit mois et demi d'activité en 2005. Le résultat publié 2005 a été retraité pour inclure Addvim sur un exercice plein comme en 2006 ;

– le développement significatif du Groupe en 2006 a induit un nombre important d'embauches, à ce titre, le résultat pro forma 2005 inclut des frais de personnel complémentaires qu'il aurait fallu avoir pour assurer ce développement en 2005 et la gestion des actifs.

Pour l'ensemble de ces opérations, les coûts générés par les différentes modalités de financement ont été pris en compte.

### Méthode comptable

Les informations financières pro forma ont été établies sur la base des principes et méthodes comptables appliquées par le Groupe pour les exercices clos au 31 décembre 2005 et au 31 décembre 2006, à l'exception du point suivant :

■ pour l'établissement du résultat pro forma, les éventuelles variations de juste valeur des actifs immobiliers et des instruments de couverture de la dette liées aux actifs des opérations de développement n'ont pas été évaluées, en prenant comme hypothèse qu'aucune variation de valeur de marché n'est à anticiper ;

■ à contrario, les dotations aux amortissements des immeubles de placement ont été annulées et les coûts financiers estimés ont été pris en charge.

## 3.7. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'INFORMATION PRO FORMA CONSOLIDÉE ÉTABLIE AU 31 DÉCEMBRE 2005

Monsieur le Président,

En notre qualité de commissaire aux comptes et en application du règlement (CE) n° 809/2004, nous avons établi le présent rapport sur les informations pro forma de la société Foncière des Régions relatives à la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2005, incluses dans le document de référence au 31 décembre 2006.

Ces informations pro forma ont été préparées aux seules fins d'illustrer l'effet que la fusion avec Bail Investissement Foncière, l'acquisition d'actions des sociétés Immeo, Technical, Altarea, Saint-Martin-de-Crau, IMEFA et BP 3000 ainsi que différentes autres opérations d'acquisition d'immeubles ou de titres tant en France qu'à l'étranger réalisées au cours de l'exercice 2006 aurait pu avoir sur le bilan et le compte de résultat consolidés de la société Foncière des Régions au 31 décembre 2005 si les opérations avaient pris effet à la même date au cours de l'exercice 2005. De par leur nature même, ces informations décrivent une situation hypothétique et ne sont pas nécessairement représentatives de la situation financière ou des performances qui auraient pu être constatées si les opérations ou les événements étaient survenus à une date antérieure à celle de leur survenances réelles.

Ces informations pro forma ont été établies sous votre responsabilité en application des dispositions du règlement (CE) n° 809/2004 relatives aux informations pro forma.

Il nous appartient, d'exprimer, dans les termes requis par l'annexe II point 7 du règlement (CE) n° 809/2004, une conclusion sur le caractère adéquat de l'établissement des informations pro forma.

Nous avons effectué nos travaux selon la doctrine professionnelle applicable en France. Ces travaux qui ne comportent pas d'examen des informations financières sous jacentes à l'établissement des informations pro forma ont consistés principalement à vérifier que les bases à partir desquelles ces informations pro forma ont été établies concordent avec les documents tels que décrits dans les notes annexes aux comptes pro forma, à examiner les éléments probants justifiant les retraitements pro forma et à nous entretenir avec la Direction de la société Foncière des Régions pour collecter les informations et les explications que nous avons estimées nécessaires.

À notre avis :

- les informations pro forma ont été adéquatement établies sur la base indiquée ;
- cette base est conforme aux méthodes comptables de l'émetteur.

Ce rapport est émis aux seules fins du dépôt du document de référence en France et ne peut être utilisé dans un autre contexte.

Fait à Montigny-lès-Metz et Courbevoie, le 3 avril 2007

Les Commissaires aux comptes

Batsch-Argilli & Associés  
Serge Argilli

Mazars & Guérard  
Pierre Frenoux                      Julien Marin-Pache

## 3.8. COMPTES SOCIAUX

### BILAN SOCIAL AU 31 DÉCEMBRE 2006

#### ACTIF (en milliers d'euros)

	Exercice 2006			Exercice 2005	Exercice 2005
	Brut	Amortissements et provisions (à déduire)	Net	Net publié Foncière des Régions	Net publié Bail Investissement Foncière
<b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>					
Immobilisations incorporelles					
Frais d'établissement					
Concessions, brevets, licences, marques, procédés, logiciels, droits et valeurs similaires	5 740	3 074	2 666	1 208	
Fonds commercial <sup>(1)</sup>	78 032	23 265	54 767		19 556
Autres	210		210	538	
Immobilisations corporelles					
Terrains	272 991		272 991	45 272	327 365
Constructions	1 224 754	558 224	666 530	117 964	866 552
Installations techniques, matériel et outillage industriels					
Autres	2 575	976	1 599	1 601	1
Immobilisations corporelles en cours	22 022		22 022	123	7 673
Avances et acomptes			0		
Immobilisations financières					
Participations	1 317 495	5 593	1 311 902	828 075	207 115
Créances rattachées à des participations	11 567		11 567		10 278
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille			0		
Autres titres immobilisés			0		
Prêts	82 610	1 426	81 184	137 408	22 105
Autres	41		41	70	
<b>TOTAL I</b>	<b>3 018 037</b>	<b>592 558</b>	<b>2 425 479</b>	<b>1 132 259</b>	<b>1 460 645</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>					
Stocks et encours					
Matières premières et autres approvisionnements					
Encours de production (biens et services)					
Produits intermédiaires et finis					
Marchandises					
Avances et acomptes versés sur commandes					
Créances d'exploitation					
Créances clients et comptes rattachés	46 535	17 038	29 497	7 965	15 631
Autres	331 280		331 280	156 225	126 478
Valeurs mobilières de placement					
Actions propres	199		199	11	
Autres titres	2 020		2 020	3 192	139 066
Instruments de trésorerie					
Disponibilités	5 906		5 906	6 799	5 250
Charges constatées d'avance	3 346		3 346	275	4 675
<b>TOTAL II</b>	<b>389 286</b>	<b>17 038</b>	<b>372 248</b>	<b>174 467</b>	<b>291 100</b>
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	779		779	518	2 803
Primes de remboursement des emprunts (IV)					
Écarts de conversion actif (V)					
<b>TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV + V)</b>	<b>3 408 102</b>	<b>609 596</b>	<b>2 798 506</b>	<b>1 307 244</b>	<b>1 754 548</b>

(1) Droit au bail.

## PASSIF

(en milliers d'euros)

	Exercice 2006	Exercice 2005 Publié Foncière des Régions	Exercice 2005 Net publié Bail Investissement Foncière
<b>CAPITAUX PROPRES</b>			
Capital (dont versé 85 625 k€)	85 625	52 019	528 663
Primes d'émission, de fusion, d'apport	903 153	416 839	193 934
Écarts de réévaluation	113 967	114 838	54 936
Écarts d'équivalence			
Réserves			
Réserve légale	8 545	5 194	16 672
Réserves statutaires ou contractuelles	0		
Réserves disponibles sur écarts de réévaluation distribuables	2 889	2 018	2 181
Autres			64 518
Report à nouveau	3	1	12 009
Résultat de l'exercice	243 566	46 078	83 168
Subvention d'investissement			
Provisions réglementées	6 296		749
<b>TOTAL I</b>	<b>1 364 044</b>	<b>636 987</b>	<b>956 830</b>
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>			
Produit des émissions de titres participatifs			
Avances conditionnées			
<b>TOTAL I BIS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>			
Provisions pour risques	28 248	1 419	65 927
Provisions pour charges	5 113	4 789	
<b>TOTAL II</b>	<b>33 361</b>	<b>6 208</b>	<b>65 927</b>
<b>DETTES</b>			
Dettes financières :			
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit <sup>(1)</sup>	1 201 998	596 868	563 188
Emprunts et dettes financières diverses	117 235	54 253	43 327
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	4 885	3 628	
Dettes d'exploitation			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	11 911	3 689	4 636
Dettes fiscales et sociales	43 218	4 781	51 714
Autres			
Dettes diverses :			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	2 273	9	2 165
Autres	17 366	821	63 444
Instruments de trésorerie			
Produits constatés d'avance	2 215		3 318
<b>TOTAL III</b>	<b>1 401 101</b>	<b>664 049</b>	<b>731 792</b>
Écarts de conversion passif (IV)			
<b>TOTAL GÉNÉRAL (I + I BIS + II + III + IV)</b>	<b>2 798 506</b>	<b>1 307 244</b>	<b>1 754 549</b>
(1) Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques.	83 271	3 174	

## RÉSULTAT SOCIAL AU 31 DÉCEMBRE 2006 (en milliers d'euros)

	Exercice 2006	Exercice 2005 Foncière des Régions	Exercice 2005 Bail Investissement Foncière
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>			
Ventes de marchandises			
Production vendue (biens et services)	226 392	33 096	243 650
<b>Montant net du chiffre d'affaires</b>	<b>226 392</b>	<b>33 096</b>	<b>243 650</b>
<i>dont, à l'exportation</i>			
Production stockée			
Production immobilisée			
Produits nets partiels sur opérations à long terme			
Subventions d'exploitation			
Reprises sur provisions (et amortissement), transferts de charges	40 589	2 223	15 368
Autres produits	263	47	62 862
<b>TOTAL I</b>	<b>267 244</b>	<b>35 366</b>	<b>321 880</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>			
Achats de matières premières et autres approvisionnements			
Variation de stock			
Autres achats et charges externes*	65 600	18 379	75 283
Impôts, taxes et versement assimilés	20 464	2 863	2 251
Salaires et traitements	10 997	4 659	
Charges sociales	4 799	2 079	
Dotations aux amortissements et aux provisions			
sur immobilisations : dotations aux amortissements	65 199	5 832	77 529
sur immobilisations : dotations aux provisions	23 636	0	35 232
sur actif circulant : dotations aux provisions	1 505	216	945
pour risques et charges : dotations aux provisions	881	89	9 715
Autres charges	5 882	116	4 836
<b>TOTAL II</b>	<b>198 963</b>	<b>34 233</b>	<b>205 791</b>
<b>1. RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)</b>	<b>68 281</b>	<b>1 133</b>	<b>116 089</b>
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun			
Bénéfice ou perte transférée (III)			
Pertres ou bénéfice transféré (IV)			

\* Y compris :

- redevances de crédit-bail mobilier ;
- redevances de crédit-bail immobilier.

	Exercice 2006	Exercice 2005 Foncière des Régions	Exercice 2005 Bail Investissement Foncière
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>			
De participation	56 943	59 090	14 280
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	9 363	10 237	1 085
Autres intérêts et produits assimilés	2 808	132	6 393
Reprises sur provisions et transferts de charges	11 384	253	4 370
Différences positives de change			33
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	628	248	325
<b>TOTAL V</b>	<b>81 126</b>	<b>69 960</b>	<b>26 486</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>			
Dotations aux amortissements et aux provisions	1 808	316	4 692
Intérêts et charges assimilées	72 924	31 000	40 420
Différences négatives de change			4
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	3		
<b>TOTAL VI</b>	<b>74 735</b>	<b>31 316</b>	<b>45 116</b>
<b>2. RÉSULTAT FINANCIER (V - VI)</b>	<b>6 391</b>	<b>38 644</b>	<b>- 18 630</b>
<b>3. RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I - II + III - IV + V - VI)</b>	<b>74 672</b>	<b>39 777</b>	<b>97 459</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>			
Sur opérations de gestion	4 872	62	573
Sur opérations en capital	648 712	35 530	0
Reprises sur provisions et transferts de charges	1 343	163	
<b>TOTAL VII</b>	<b>654 927</b>	<b>35 755</b>	<b>573</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>			
Sur opérations de gestion	479	16	
Sur opérations en capital	465 134	28 059	0
Dotations aux amortissements et aux provisions	7 056	798	9 902
<b>TOTAL VIII</b>	<b>472 669</b>	<b>28 873</b>	<b>9 902</b>
<b>4. RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)</b>	<b>182 258</b>	<b>6 882</b>	<b>- 9 329</b>
Participation des salariés aux résultats (IX)			
Impôts sur les bénéfices (X)	13 364	581	4 962
<b>TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)</b>	<b>1 003 297</b>	<b>141 081</b>	<b>348 939</b>
<b>TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)</b>	<b>759 731</b>	<b>95 003</b>	<b>265 771</b>
<b>BÉNÉFICE (OU PERTE)</b>	<b>243 566</b>	<b>46 078</b>	<b>83 168</b>

## RÉSULTAT DE LA SOCIÉTÉ AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

(en euros)	Exercice 2002		Exercice 2003	Exercice 2004	Exercice 2005	Exercice 2006
	Publié	(a)				
<b>I – CAPITAL EN FIN D'EXERCICE</b>						
a. Capital social	15 094 960	15 094 960	28 286 950	28 316 738	52 018 575	85 625 346
b. Nombre des actions ordinaires existantes	1 509 496	7 547 480	14 143 475	14 158 369	17 339 525	28 541 782
c. Nombre des actions à dividende prioritaire (sans droit de vote) existantes	0	0	0	0	0	0
d. Nombre maximal d'actions futures à créer	0	0	0	0	0	0
d1. Par conversion d'obligations	0	0	0	0	0	0
d2. Par exercice de droits de souscription	0	0	93 375	185 125	297 045	324 541
<b>II – OPÉRATIONS ET RÉSULTATS DE L'EXERCICE</b>						
a. Chiffre d'affaires hors taxes	13 350 268	13 350 268	16 345 613	24 401 814	33 095 710	226 392 577
b. Résultat avant impôts, participation des salariés et charges calculées (amortissements et provisions)	14 620 954	14 620 954	20 007 133	31 031 039	52 860 878	298 017 711
c. Impôts sur les bénéfices	71 956	71 956	762 293	340 475	581 266	13 364 424
d. Participation des salariés due au titre de l'exercice	0	0	0	0	0	0
e. Résultat après impôts, participation des salariés et charges calculées (amortissements et provisions)	11 239 635	11 239 635	14 947 504	24 105 965	46 078 347	243 565 939
f. Résultat distribué	9 177 736	9 177 736	15 104 390	37 397 955	69 358 100	134 172 146
<b>III – RÉSULTAT PAR ACTION</b>						
a. Résultat après impôts et participation des salariés mais avant charges calculées (amortissements et provisions)	9,63	1,93	1,36	2,17	3,02	9,97
b. Résultat après impôts, participation des salariés et charges calculées (amortissements et provisions)	7,44	1,49	1,06	1,70	2,66	8,53
c. Dividende attribué à chaque action	6,08	1,22	2,00	2,64	4,00	4,70
<b>IV – PERSONNEL</b>						
a. Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	50	50	67	88	97	195
b. Montant de la masse salariale de l'exercice	2 578 691	2 578 691	3 192 393	3 807 595	4 811 307	11 368 544
c. Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (Sécurité sociale, œuvres sociales, etc.)	912 667	912 667	1 340 951	1 864 213	2 056 339	4 427 707

(a) Le nombre d'actions a été ajusté pour tenir compte de la division par cinq décidée lors de l'Assemblée Générale du 22 décembre 2003.

## FILIALES ET PARTICIPATIONS (article L. 233-15 du Code de Commerce)

### SOCIÉTÉS OU GROUPES DE SOCIÉTÉS

(en milliers d'euros)	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
				brute	nette					

### I – RENSEIGNEMENTS DÉTAILLÉS

#### A. Filiales

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

#### 1) ACTIVITÉS IMMOBILIÈRES

##### a) Locative

SAS Blériot	37	5	100	787	787	9 158	1 189	2 942	394
SCI Esplanade Belvédère II	366	1	100	451	451	37	73	34	21
SCI Mareville	915	546	57	820	820		174	123	72
SA IB Benelux	3 350	25	98	3 352	3 352		0	71	50
SCI Raphaël	1	- 800	100	1	1	10 348	2 003	- 374	
SCI Marceau-Bethunes	1	5 526	100	5 503	5 503	14 915	2 417	1 342	1 370
SCI Marceau-Pomponne	2	3 044	100	3 044	3 044	7 331	1 212	676	718
SCI Omega A	13 039	0	100	13 163	13 163	19 947	2 931	1 625	2 015
SCI Omega C	6 974	0	100	7 343	7 343	19 118	2 231	1 103	1 332
SCI IPB	750	19	100	15 734	15 710	30 339	9 063	15 759	3 549
SCI Toulouse-Blagnac	448	4 592	100	4 595	4 595		284	320	429
SCI Nice le Ruhl	2	28 053	100	29 584	29 584	306	2 170	378	112
SCI Le Ponant	15	4 188	100	4 162	4 162	5 257	1 003	606	471
SCI Triname	1	0	99	999	999	11 821	0	0	0
SCI Immopora	1	0	99	999	999	0	0	0	0
SAS Bilezy	39 047	1 009	100	39 047	39 047	136	0	- 19	97
SAS Birena	25 310	818	100	25 310	25 310	13	0	- 20	18
SAS Quai-de-Dion-Bouton	17 722	4 197	100	21 832	21 832		1 127	914	893
SAS Saint-Witz	4 200	14 805	100	15 375	15 375	33 894	5 508	1 867	0
SAS SMCL	66	13 127	100	26 373	25 795	425	2 428	- 1 241	0
SA Technical	55 581	155 201	100	378 527	372 535	44 096	125 132	80 984	667
SCI Jeanne d'Arc	0	0	50	0	0		0	0	
SCI Saint-Maximin	0	0	100	0	0				

## Sociétés ou groupes de sociétés

(en milliers d'euros)	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
				Brute	Nette					
<b>b) Externalisation</b>										
GFR Externalisation	39	- 602	100	39	39	29 795		0	- 951	
FDM Gestion (ex-GFR Diversification)	37	7	100	37	37			8 616	1 490	488
Télimob Ouest SARL	96	4 030	80	3 601	3 601	2 691		299	- 179	
Télimob PACA SARL	45	9 166	80	7 629	7 629	2 059		329	- 128	
Télimob Est SARL	42	4 284	80	3 594	3 594	1 414		183	- 95	
Télimob Sud-Ouest SARL	61	4 400	80	3 778	3 778	1 847		230	- 123	
Télimob Rhône-Alpes SARL	68	7 538	80	6 364	6 364	2 548		256	- 161	
Télimob Nord SARL	56	6 007	80	5 082	5 082	2 060		231	- 132	
Fédération	16 151	2	100	27 411	27 411	684		0	51	
<b>c) Marchand de biens</b>										
SARL GFR Ravinelle	534	53	100	533	533		10 596	1 919	599	817
<b>d) Crédit-bail</b>										
SCI Tostel	15	0	100	1 063	748			103	104	93
SCI Portostel	15	0	100	11 839	7 892			1 371	1 258	997
SA Primabail	16 500	755	91	16 565	15 798			1 169	861	840
<b>2) ACTIVITÉ PARKING</b>										
SAS Parcs GFR	4 473	61 198	58	27 232	27 232		3 087	6 923	- 2 978	960
Gespar	30	- 53	50	56	56	42		38	35	
Urbis Park	37	0	60	22	22			2 400	729	
<b>3) ACTIVITÉ PRESTATIONS</b>										
GFR Services	40	4	100	100	100	1 912		0	- 593	256
GFR Services Management	1 520	1 664	100	26 682	26 682			37 056	13 530	12 360
FDL Gestion	37	0	100	37	37			12 956	918	
SAS Bossuet	37	0	100	37	37	933		0	- 10	
SAS Coëtlosquet	37	0	100	37	37	74 600		0	- 277	
32/50, rue Parmentier	1	0	100	1	1			0	0	
GFR Kléber	1	0	100	1	1			0	0	

Sociétés ou groupes de sociétés  (en milliers d'euros)	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
				brute	nette					

**B. Participation**  
(de 10 à 50 % du capital détenu par la société)

**1) ACTIVITÉS IMMOBILIÈRES**

**a) Locative**

SCI Esplanade Belvédère III	61	66	25	28	28			10	2	
Foncière des Murs SCA	166 487	512 243	24	167 246	167 246			72 842	2 604	4 355
Foncière Développement Logement	548 641	510 776	30	267 881	267 881			17 668	2 611	27 934
Altapar	463 319	0	26	138 186	138 058					
Duy Finances	457	0	30	137	100					

**b) Externalisation**

Télimob Paris SARL	130	- 877	15	2 402	2 402	4 100		531	- 255	
--------------------	-----	-------	----	-------	-------	-------	--	-----	-------	--

**c) Crédit-bail**

SCI 9, rue du Pech	0	0	40	0	0	9		1 226	- 17	0
--------------------	---	---	----	---	---	---	--	-------	------	---

**II – RENSEIGNEMENTS GLOBAUX**

**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/Jacquard/Altarea/Oseo/Finantex/  
MRDIC/FDR Deutschland)

	4 858	4 858						0	1 801	38
--	-------	-------	--	--	--	--	--	---	-------	----

b) Dans les sociétés étrangères (ensemble)

## 3.9. RAPPORT GÉNÉRAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2006, 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 spécifiques et les informations prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Directoire. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

### I – Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes professionnelles 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 examiner, par sondages, les éléments probants justifiant les données contenues dans ces comptes. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes et à apprécier leur présentation d'ensemble. Nous estimons que nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

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 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 (3) du paragraphe 3.1.2. de l'annexe aux états financiers. Comme indiqué dans cette même note, la Société peut être amenée à constituer des provisions pour dépréciation de son patrimoine immobilier, dès lors que la valeur d'inventaire déterminée par référence à la valeur d'expertise s'avère inférieure à la valeur nette comptable. Nous avons vérifié la correcte mise en œuvre de ce traitement comptable ;
- par ailleurs, les titres de participation figurant à l'actif du bilan de votre Société sont évalués selon les modalités présentées en note (4) du paragraphe 3.1.2. de l'annexe aux états financiers. Nous avons procédé à l'appréciation des approches retenues par votre Société et, le cas échéant, vérifié le calcul des provisions pour dépréciation.

Dans le cadre de notre appréciation des règles et méthodes comptables suivies par votre Société, nous nous sommes assurés du bien fondé du traitement comptable de ces différentes opérations.

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 professionnelles applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur :

- la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Directoire et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels ;
- la sincérité des informations données dans le rapport de gestion relatives aux rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi qu'aux engagements pris en leur faveur à l'occasion de la prise, de la cessation ou du changement de fonctions ou postérieurement à celles-ci.

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 vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Fait à Montigny-lès-Metz et Courbevoie, le 3 avril 2007

Les Commissaires aux comptes

Batsch-Argilli & Associés  
Serge Argilli

Mazars & Guérard  
Pierre Frenoux                      Julien Marin-Pache

# RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

## SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre Société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

En application de l'article L. 225-88 du Code de commerce, nous avons été avisés des conventions et engagements qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre Conseil de Surveillance.

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence éventuelle d'autres conventions et engagements mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de ceux dont nous avons été avisés, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-58 du Code de commerce d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Nous avons effectué nos travaux selon les normes professionnelles applicables en France : ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

### Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice

#### Avec la société Batipart

##### Membres du Conseil et dirigeants concernés

Messieurs Charles Ruggieri, Christophe Kullmann et Louis Blanc. Prestations administratives et d'assistance au développement de l'activité de Foncière des Régions assurées par Batipart : la charge inscrite dans les comptes de Foncière des Régions s'élève à 3 000 000 € (hors taxes) au titre de l'exercice 2006.

L'avenant à cette convention a été approuvé lors du Conseil de Surveillance du 22 février 2006.

#### Avec des sociétés filiales de Foncière des Régions

##### Membres du Conseil et dirigeants concernés

Messieurs Christophe Kullmann, Bernard Gallot et Olivier Estève.

##### Conventions de prestations de services

Foncière des Régions a fourni à ses filiales entrant dans le champ de l'article 225-86 du Code de Commerce, des prestations d'administration de biens, d'asset management, de property management et de mise à disposition de personnel pour un montant total de 2 556 944 €.

Sociétés	Conventions	Approbation	par le Conseil	Montant hors taxes
Urbis Park	Développement		28/11/2006	250 000 €
	Administration		26/07/2006	128 075 €
	Mise à disposition		28/11/2006	347 000 €
Foncière des Murs	Property Management		28/11/2006	1 107 891 €
Groupe Imefa	Property Management		22/02/2006	247 126 €
Foncière Développement Logements	Property Management		22/02/2006	476 852 €
<b>TOTAL</b>				<b>2 556 944 €</b>

### Conventions de cautionnement d'emprunts

Cautionnement d'emprunts souscrits par des sociétés filiales directes ou indirectes de Foncière des Régions au titre de leurs activités immobilières : la rémunération de ces cautions inscrite dans les comptes de recettes est de 3 087 € en 2006, pour un capital restant à rembourser de 1 543 500 €.

La convention avec Parcs GFR a été conclue le 24 mars 2006 selon les modalités approuvées par le Conseil de Surveillance du 29 novembre 2005.

Société	Montant cautionné au 31/12/2006	Rémunération de la caution
Parcs GFR	1 543 500 €	3 087 €
<b>TOTAL</b>	<b>1 543 500 €</b>	<b>3 087 €</b>

### Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie durant l'exercice

Par ailleurs, en application des dispositions de l'article R. 225-30 du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants approuvés au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours du dernier exercice :

#### Avec la société Batipart

##### Membres du Conseil et dirigeants concernés

Messieurs Charles Ruggieri, Christophe Kullmann et Louis Blanc.

Prestations administratives, de gestion et de gestion de trésorerie assurées par Foncière des Régions : le produit inscrit dans les comptes de Foncière des Régions s'élève à 134067 € (hors taxes) au titre de l'exercice 2006.

#### Avec des sociétés filiales de Foncière des Régions

##### Membres du Conseil et dirigeants concernés

Messieurs Christophe Kullmann, Bernard Gallot et Olivier Estève.

##### Conventions de prestations de services

Foncière des Régions a fourni à ses filiales entrant dans le champ de l'article 225-86 du Code de commerce, des prestations d'administration de biens, d'asset management, de property management et de mise à disposition de personnel pour un montant total de 1611 533 €.

Société	Conventions	Montant hors taxes
Fédérismo	Administration de biens Asset Management	189 408 € 473 200 €
Fonciage	Property Management	109 459 €
Novae	Administration de biens	5 897 €
Groupe Palmer	Property Management	120 037 €
Gespar	Administration	2 000 €
FDM Filiales	Property Management	575 668 €
SNC Parking de la gare Charles-de-Gaulle	Property Management	3 050 €
SNC Late	Administration	36 595 €
SNC Latécoère	Administration	41 397 €
SAS Caudron	Administration	13 727 €
SNC Mendon	Administration	41 095 €
<b>TOTAL</b>		<b>1 611 533 €</b>

### Conventions de cautionnement d'emprunts

Cautionnement d'emprunts souscrits par des sociétés filiales directes ou indirectes de Foncière des Régions au titre de leurs activités immobilières : la rémunération de ces cautions inscrite dans les comptes de recettes est de 65 429 € en 2006, pour un capital restant à rembourser de 32 714 500 €.

Sociétés	Montant cautionné au 31/12/2006	Rémunération de la caution
GFR Ravinelle	5 298 000 €	10 596 €
GFR Blériot et ses filiales	27 416 500 €	54 833 €
<b>TOTAL</b>	<b>32 714 500 €</b>	<b>65 429 €</b>

Fait à Montigny-lès-Metz et Courbevoie, le 3 avril 2007

Les Commissaires aux comptes

Batsch-Argilli & Associés  
Serge Argilli

Mazars & Guérard  
Pierre Frenoux  
Julien Marin-Pache

## 3.10. COMPTES SOCIAUX PRO FORMA

### AU 31 DÉCEMBRE 2006

#### BILAN SOCIAL ACTIF

(en milliers d'euros)

	Exercice 2006			Exercice 2005 Net publié Foncière des Régions	Exercice 2005 Net publié Bail Investissement Foncière	Pro forma 2005
	Brut	Amortissements et provisions (à déduire)	Net			
<b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>						
Immobilisations incorporelles						
Frais d'établissement						
Concessions, brevets, licences, marques, procédés, logiciels, droits et valeurs similaires	5 740	3 074	2 666	1 208		1 208
Fonds commercial <sup>(1)</sup>	78 032	23 265	54 767		19 556	95 798
Autres	210		210	538		538
Immobilisations corporelles						
Terrains	272 991		272 991	45 272	327 365	372 637
Constructions	1 224 754	558 224	666 530	117 964	866 552	984 516
Installations techniques, matériel et outillage industriels						
Autres	2 575	976	1 599	1 601	1	1 602
Immobilisations corporelles en cours	22 022		22 022	123	7 673	7 796
Avances et acomptes			0			
Immobilisations financières						
Participations	1 317 495	5 593	1 311 902	828 075	207 115	631 272
Créances rattachées à des participations	11 567		11 567		10 278	10 278
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille			0			
Autres titres immobilisés			0			
Prêts	82 610	1 426	81 184	137 408	22 105	159 513
Autres	41		41	70		70
<b>TOTAL I</b>	<b>3 018 037</b>	<b>592 558</b>	<b>2 425 479</b>	<b>1 132 259</b>	<b>1 460 645</b>	<b>2 265 228</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>						
Stocks et encours						
Matières premières et autres approvisionnements						
Encours de production (biens et services)						
Produits intermédiaires et finis						
Marchandises						
Avances et acomptes versés sur commandes						
Créances d'exploitation						
Créances clients et comptes rattachés	46 535	17 038	29 497	7 965	15 631	23 596
Autres	331 280		331 280	156 225	126 478	282 703
Valeurs mobilières de placement						
Actions propres	199		199	11		11
Autres titres	2 020		2 020	3 192	139 066	142 258
Instruments de trésorerie						
Disponibilités	5 906		5 906	6 799	5 250	12 049
Charges constatées d'avance	3 346		3 346	275	4 675	4 950
<b>TOTAL II</b>	<b>389 286</b>	<b>17 038</b>	<b>372 248</b>	<b>174 467</b>	<b>291 100</b>	<b>465 567</b>
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	779		779	518	2 803	3 321
Primes de remboursement des emprunts (IV)						
Écarts de conversion actif (V)						
<b>TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV + V)</b>	<b>3 408 102</b>	<b>609 596</b>	<b>2 798 506</b>	<b>1 307 244</b>	<b>1 754 548</b>	<b>2 734 116</b>

(1) Droit au bail.

## PASSIF

(en milliers d'euros)

	Exercice 2006	Exercice 2005 Publié Foncière des Régions	Exercice 2005 Net publié Bail Investissement Foncière	Pro forma 2005
<b>CAPITAUX PROPRES</b>				
Capital (dont versé 85 625 k€)	85 625	52 019	528 663	85 341
Primes d'émission, de fusion, d'apport	903 153	416 839	193 934	927 214
Écarts de réévaluation	113 967	114 838	54 936	114 838
Écarts d'équivalence				
Réserves				
Réserve légale	8 545	5 194	16 672	5 194
Réserves statutaires ou contractuelles	0			
Réserves disponibles sur écarts de réévaluation distribuables	2 889	2 018	2 181	2 018
Autres			64 518	
Report à nouveau	3	1	12 009	1
Résultat de l'exercice	243 566	46 078	83 168	46 078
Subvention d'investissement				0
Provisions réglementées	6 296		749	0
<b>TOTAL I</b>	<b>1 364 044</b>	<b>636 987</b>	<b>956 830</b>	<b>1 180 684</b>
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>				
Produit des émissions de titres participatifs				
Avances conditionnées				
<b>TOTAL I BIS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>				
Provisions pour risques	28 248	1 419	65 927	67 346
Provisions pour charges	5 113	4 789		4 789
<b>TOTAL II</b>	<b>33 361</b>	<b>6 208</b>	<b>65 927</b>	<b>72 135</b>
<b>DETTES</b>				
Dettes financières				
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (1)	1 201 998	596 868	563 188	1 160 056
Emprunts et dettes financières diverses	117 235	54 253	43 327	97 580
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	4 885	3 628		3 628
Dettes d'exploitation				
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	11 911	3 689	4 636	8 325
Dettes fiscales et sociales	43 218	4 781	51 714	56 495
Autres				85 456
Dettes diverses				
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	2 273	9	2 165	2 174
Autres	17 366	821	63 444	64 265
Instruments de trésorerie				
Produits constatés d'avance	2 215		3 318	3 318
<b>TOTAL III</b>	<b>1 401 101</b>	<b>664 049</b>	<b>731 792</b>	<b>1 481 297</b>
Écarts de conversion passif (IV)				
<b>TOTAL GÉNÉRAL (I + I BIS + II + III + IV)</b>	<b>2 798 506</b>	<b>1 307 244</b>	<b>1 754 549</b>	<b>2 734 116</b>
(1) Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques	83 271	3 174		

## RÉSULTAT SOCIAL

(en milliers d'euros)

	Exercice 2006	Exercice 2005 Foncière des Régions	Exercice 2005 Bail Investissement Foncière	Pro forma 2005
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>				
Ventes de marchandises				
Production vendue (biens et services)	226 392	33 096	243 650	276 746
<b>Montant net du chiffre d'affaires</b>	<b>226 392</b>	<b>33 096</b>	<b>243 650</b>	<b>276 746</b>
<i>dont, à l'exportation</i>				
Production stockée				
Production immobilisée				
Produits nets partiels sur opérations à long terme				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur provisions (et amortissement), transferts de charges	40 589	2 223	15 368	17 591
Autres produits	263	47	62 862	62 909
<b>TOTAL I</b>	<b>267 244</b>	<b>35 366</b>	<b>321 880</b>	<b>357 246</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>				
Achats de marchandises				
Variation de stock				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variation de stock				
Autres achats et charges externes*	65 600	18 379	75 283	93 662
Impôts, taxes et versement assimilés	20 464	2 863	2 251	5 114
Salaires et traitements	10 997	4 659		4 659
Charges sociales	4 799	2 079		2 079
Dotations aux amortissements et aux provisions :				0
Sur immobilisations : dotations aux amortissements	65 199	5 832	77 529	83 361
Sur immobilisations : dotations aux provisions	23 636	0	35 232	35 232
Sur actif circulant : dotations aux provisions	1 505	216	945	1 161
Pour risques et charges : dotations aux provisions	881	89	9 715	9 804
Autres charges	5 882	116	4 836	4 952
<b>TOTAL II</b>	<b>198 963</b>	<b>34 233</b>	<b>205 791</b>	<b>240 024</b>
<b>1. RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)</b>	<b>68 281</b>	<b>1 133</b>	<b>116 089</b>	<b>117 222</b>
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun				
Bénéfice ou perte transférée (III)				
Pertes ou bénéfice transféré (IV)				

\* Y compris :

- redevances de crédit-bail mobilier ;
- redevances de crédit-bail immobilier.

	Exercice 2006	Exercice 2005 Foncière des Régions	Exercice 2005 Bail Investissement Foncière	Pro forma 2005
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>				
De participation	56 943	59 090	14 280	73 370
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	9 363	10 237	1 085	11 322
Autres intérêts et produits assimilés	2 808	132	6 393	6 525
Reprises sur provisions et transferts de charges	11 384	253	4 370	4 623
Différences positives de change			33	33
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	628	248	325	573
<b>TOTAL V</b>	<b>81 126</b>	<b>69 960</b>	<b>26 486</b>	<b>96 446</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>				
Dotations aux amortissements et aux provisions	1 808	316	4 692	5 008
Intérêts et charges assimilées	72 924	31 000	40 420	71 420
Différences négatives de change			4	4
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	3			
<b>TOTAL VI</b>	<b>74 735</b>	<b>31 316</b>	<b>45 116</b>	<b>76 432</b>
<b>2. RÉSULTAT FINANCIER (V - VI)</b>	<b>6 391</b>	<b>38 644</b>	<b>- 18 630</b>	<b>20 014</b>
<b>3. RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I - II + III - IV + V - VI)</b>	<b>74 672</b>	<b>39 777</b>	<b>97 459</b>	<b>137 236</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>				
Sur opérations de gestion	4 872	62	573	635
Sur opérations en capital	648 712	35 530	0	35 530
Reprises sur provisions et transferts de charges	1 343	163		163
<b>TOTAL VII</b>	<b>654 927</b>	<b>35 755</b>	<b>573</b>	<b>36 328</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>				
Sur opérations de gestion	479	16		16
Sur opérations en capital	465 134	28 059	0	28 059
Dotations aux amortissements et aux provisions	7 056	798	9 902	10 700
<b>TOTAL VIII</b>	<b>472 669</b>	<b>28 873</b>	<b>9 902</b>	<b>38 775</b>
<b>4. RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)</b>	<b>182 258</b>	<b>6 882</b>	<b>- 9 329</b>	<b>- 2 447</b>
Participation des salariés aux résultats (IX)				
Impôts sur les bénéfices (X)	13 364	581	4 962	5 543
<b>TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)</b>	<b>1 003 297</b>	<b>141 081</b>	<b>348 939</b>	<b>490 020</b>
<b>TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)</b>	<b>759 731</b>	<b>95 003</b>	<b>265 771</b>	<b>360 774</b>
<b>BÉNÉFICE OU PERTE</b>	<b>243 566</b>	<b>46 078</b>	<b>83 168</b>	<b>129 246</b>

### Commentaires sur les comptes sociaux pro forma au 31 décembre 2005

Les informations financières pro forma sont présentées à des fins de comparabilité comme si l'opération de fusion entre Foncière des Régions et Bail Investissement décrite ci-dessous était effectivement intervenue à la date retenue pour l'élaboration des informations financières pro forma présentées. Elles ont vocation à traduire l'effet sur des informations financières historiques, de la réalisation à une date antérieure à sa survenance réelle ou raisonnablement envisagée, des opérations de fusion intervenues en 2006. De ce fait, elles ne sont pas pleinement représentatives de la situation financière ou des résultats effectifs de Foncière des Régions. Ainsi, elles ne donnent une indication ni sur ce qu'aurait été la situation opérationnelle et financière de Foncière des Régions si les opérations mentionnées étaient effectivement intervenues aux dates retenues pour l'élaboration des informations financières pro forma, ni ne peuvent être utilisées pour présumer de l'évolution future des résultats de Foncière des Régions.

### Bilan social pro forma

#### Principales hypothèses concernant l'établissement du bilan social pro forma au 31 décembre 2005

Les comptes sociaux pro forma ont été établis sur la base des comptes sociaux au 31 décembre 2005 de Foncière des Régions. Les états financiers sociaux publiés en 2005 ont été retraités en mode pro forma pour les rendre comparables à ceux présentés au 31 décembre 2006.

L'opération de fusion avec Bail Investissement a été comptabilisée comme si elle avait eu lieu au 31 décembre 2005.

#### Documents historiques utilisés pour l'établissement du bilan pro forma

Le bilan social pro forma a été établi sur la base des éléments suivants :

- le bilan social de Foncière des Régions publié au 31 décembre 2005 ;
- le bilan social de Bail Investissement publié au 31 décembre 2005 ;
- le traité de fusion entre Foncière des Régions et Bail Investissement.

L'opération de fusion a entraîné la création de 11 107 301 actions nouvelles au nominal de 3 euros soit une augmentation de capital de 33 322 k€ et une prime d'émission de 545 220 k€, après retraitement des dividendes reçus de Bail Investissement en 2006 pour 26 059 k€ et net des frais de fusion de 6 182 k€.

Le dividende exceptionnel de 2€ par action, versé aux actionnaires de Foncière des Régions en préalable à l'opération a été imputé sur la prime d'émission et porté en autres dettes d'exploitation.

Compte tenu de la valeur historique de notre participation de 36,97% dans Bail Investissement, l'opération de fusion dégage un mali technique de 76 242 k€, comptabilisé en immobilisations incorporelles au bilan.

### Compte de résultat social pro forma

#### Principales hypothèses concernant l'établissement du compte de résultat social pro forma au 31 décembre 2005

Le compte de résultat social pro forma a été établi comme si la fusion avait eu lieu au 1<sup>er</sup> janvier 2005. Le résultat social pro forma correspond au cumul des résultats sociaux 2005 des deux entités fusionnées.

#### Documents historiques utilisés pour l'établissement du compte de résultat social pro forma

Le compte de résultat social pro forma a été établi sur la base des éléments suivants :

- le compte de résultat social de Foncière des Régions publié au 31 décembre 2005 ;
- le bilan social de Bail Investissement publié au 31 décembre 2005 ;
- le traité de fusion entre Foncière des Régions et Bail Investissement.

## 3.11. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'INFORMATION PRO FORMA INDIVIDUELLE ÉTABLIE AU 31 DÉCEMBRE 2005

Monsieur le Président,

En notre qualité de commissaire aux comptes et en application du règlement (CE) n° 809/2004, nous avons établi le présent rapport sur les informations pro forma de la société Foncière des Régions relatives à la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2005, incluses dans le document de référence au 31 décembre 2006.

Ces informations pro forma ont été préparées aux seules fins d'illustrer l'effet que la fusion avec Bail Investissement Foncière réalisée au cours de l'exercice 2006 aurait pu avoir sur le bilan et le compte de résultat sociaux de la société Foncière des Régions au 31 décembre 2005 si les opérations avaient pris effet à la même date au cours de l'exercice 2005. De par leur nature même, ces informations décrivent une situation hypothétique et ne sont pas nécessairement représentatives de la situation financière ou des performances qui auraient pu être constatées si l'opération ou l'événement était survenu à une date antérieure à celle de sa survenance réelle.

Ces informations pro forma ont été établies sous votre responsabilité en application des dispositions du règlement (CE) n° 809/2004 relatives aux informations pro forma.

Il nous appartient, d'exprimer, dans les termes requis par l'annexe II point 7 du règlement (CE) n° 809/2004, une conclusion sur le caractère adéquat de l'établissement des informations pro forma.

**Nous avons effectué nos travaux selon la doctrine professionnelle applicable en France. Ces travaux qui ne comportent pas d'examen des informations financières sous jacentes à l'établissement des informations pro forma ont consistés principalement à vérifier que les bases à partir desquelles ces informations pro forma ont été établies concordent avec les documents tels que décrits dans les notes annexes aux comptes pro forma, à examiner les éléments probants justifiant les retraitements pro forma et à nous entretenir avec la Direction de la société Foncière des Régions pour collecter les informations et les explications que nous avons estimées nécessaires.**

À notre avis :

- les informations pro forma ont été adéquatement établies sur la base indiquée ;
- cette base est conforme aux méthodes comptables de l'émetteur.

Ce rapport est émis aux seules fins du dépôt du document de référence en France et ne peut être utilisé dans un autre contexte.

Fait à Montigny-lès-Metz et Courbevoie, le 3 avril 2007

Les Commissaires aux comptes

Batsch-Argilli & Associés  
Serge Argilli

Mazars & Guérard  
Pierre Frenoux                      Julien Marin-Pache

## 3.12. PROJETS DE RÉSOLUTIONS

### À TITRE EXTRAORDINAIRE

#### Première résolution

##### Modification des articles 7 et 9 des statuts

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Directoire, décide de modifier le premier paragraphe de l'article 7 des statuts qui sera désormais rédigé comme suit :

« Les actions sont nominatives ou au porteur au choix de l'actionnaire. Toutefois, tout actionnaire autre qu'une personne physique venant à détenir, directement ou par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article 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'ils 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. »

et décide d'insérer à la fin de l'article 9 des statuts des alinéas rédigés comme suit :

« Tout actionnaire concerné dont la situation propre ou celle de ses associés rend la Société redevable du prélèvement (le « Prélèvement ») visé à l'article 208-C-II *ter* du Code général des impôts (un « Actionnaire à prélèvement ») sera tenu d'indemniser la Société du prélèvement dû en conséquence de la distribution de dividendes, réserves, primes ou « produits réputés distribués » au sens du Code général des impôts.

Tout actionnaire concerné est présumé être un Actionnaire à prélèvement. S'il déclare ne pas être un Actionnaire à prélèvement, il devra en justifier à la Société en fournissant au plus tard cinq (5) jours ouvrés avant la mise en paiement des distributions un avis juridique satisfaisant et sans réserve émanant d'un cabinet d'avocats de réputation internationale et ayant une compétence reconnue en matière de droit fiscal français attestant qu'il n'est pas un Actionnaire à prélèvement et que les distributions mises en paiement à son bénéfice ne rendent pas la Société redevable du prélèvement.

Dans l'hypothèse où la Société détiendrait, directement ou indirectement, un pourcentage des droits à dividendes au moins égal à celui visé à l'article 208-C-II *ter* du Code général des impôts ou plus d'une ou plusieurs sociétés d'investissements immobiliers cotées visées à l'article 208 C du Code général des impôts (une « SIIC Fille ») et, où la SIIC Fille, du fait de la situation de l'Actionnaire à prélèvement, aurait acquitté le prélèvement, l'Actionnaire à prélèvement devra, selon le cas, indemniser la Société soit, pour le montant versé à titre d'indemnisation par la Société à la SIIC Fille au titre du paiement du prélèvement par la SIIC Fille soit, en l'absence d'indemnisation de la SIIC Fille par la Société, pour un montant égal au prélèvement acquitté par la SIIC Fille multiplié par le pourcentage des droits à dividende de la Société dans la SIIC Fille, de telle manière que les autres actionnaires de la Société ne supportent pas économiquement une part quelconque du prélèvement payé par l'une quelconque des SIIC dans la chaîne des participations à raison de l'Actionnaire à prélèvement (l'« Indemnisation complémentaire »). Le montant de l'Indemnisation complémentaire sera supporté par chacun des Actionnaires à Prélèvement en proportion de leurs droits à dividendes respectifs divisé par les droits à dividendes totaux des Actionnaires à prélèvement.

La Société sera en droit d'effectuer une compensation entre sa créance indemnitaire à l'encontre de tout Actionnaire à prélèvement, d'une part, et les sommes devant être mises en paiement par la Société à son profit, d'autre part. Ainsi, les sommes prélevées sur les bénéfices de la Société exonérés d'impôt sur les sociétés en application de l'article 208-C-II du Code général des impôts devant, au titre de chaque action détenue par ledit Actionnaire à prélèvement, être mises en paiement en sa faveur en application de la décision de distribution susvisée ou d'un rachat d'actions, seront réduites à concurrence du montant du prélèvement dû par la Société au titre de la distribution de ces sommes et/ou de l'Indemnisation complémentaire.

Le montant de toute indemnisation due par un Actionnaire à prélèvement sera calculé de telle manière que la Société soit placée, après paiement de celle-ci et compte tenu de la fiscalité qui lui serait éventuellement applicable, dans la même situation que si le prélèvement n'avait pas été rendu exigible.

La Société et les Actionnaires concernés coopéreront de bonne foi en sorte de quoi soient prises toutes mesures raisonnables pour limiter le montant du prélèvement dû ou à devoir et de l'indemnisation qui en a résulté ou qui en résulterait. »

## Deuxième résolution

### Insertion d'un article 9 bis dans les statuts

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Directoire, décide d'insérer après l'article 9 des statuts un article 9 bis rédigé comme suit :

**« Article 9 bis – Dividendes versés à certains actionnaires**  
Dans l'hypothèse où (i) il se révélerait, postérieurement à une distribution de dividendes, réserves ou primes, ou « produits réputés distribués » au sens du Code général des impôts prélevée sur les bénéfices de la Société ou d'une SIIC Fille exonérés d'impôt sur les sociétés en application de l'article 208-C-II. du Code général des impôts, qu'un actionnaire était un Actionnaire à prélèvement à la date de la mise en paiement desdites sommes et où (ii) la Société ou la SIIC Fille aurait dû procéder au paiement du Prélèvement au titre des sommes ainsi versées, sans que lesdites sommes aient fait l'objet de la compensation prévue à l'article 9 ci-dessus, cet Actionnaire à prélèvement sera tenu de verser à la Société, à titre d'indemnisation du préjudice subi par cette dernière, une somme égale à, d'une part, le prélèvement qui aurait alors été acquitté par la Société au titre de chaque action de la Société qu'il détenait au jour de la mise en paiement de la distribution de dividendes, réserves ou prime concernée et, d'autre part, le cas échéant, le montant de l'Indemnisation complémentaire (l'« Indemnité »).

Le cas échéant, la Société sera en droit d'effectuer une compensation, à due concurrence, entre sa créance au titre de l'Indemnité et toutes sommes qui pourraient être mise en paiement ultérieurement au profit de cet Actionnaire à prélèvement, sans préjudice, le cas échéant, de l'application préalable sur lesdites sommes de la compensation prévue au huitième alinéa de l'article 9 ci-dessus. Dans l'hypothèse où, après réalisation d'une telle compensation, la Société resterait créancière de l'Actionnaire à prélèvement susvisé au titre de l'indemnité, la Société sera en droit d'effectuer à nouveau une compensation, à due concurrence, avec toutes sommes qui pourraient être mises en paiement ultérieurement au profit de cet Actionnaire à Prélèvement jusqu'à l'extinction définitive de ladite créance. »

## À TITRE ORDINAIRE

### Troisième résolution

#### Approbation des comptes sociaux clos au 31 décembre 2006 – Quitus

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu lecture du rapport de gestion du Directoire et des observations du Conseil de Surveillance, et connaissance prise du rapport général des Commissaires aux comptes, approuve dans toutes leurs parties le rapport du Directoire, le bilan et les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2006 tels qu'ils ont été présentés et qui se soldent par un bénéfice de 243 565 939,41 €.

L'assemblée générale approuve en conséquence les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports et donne aux Directeurs quitus de leur gestion pour l'exercice écoulé.

### Quatrième résolution

#### Approbation des comptes consolidés

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport de gestion du Directoire ainsi que du rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés, approuve les comptes consolidés de l'exercice clos au 31 décembre 2006, comprenant le bilan et les comptes de résultats consolidés ainsi que leurs annexes, tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

L'assemblée générale approuve le résultat net consolidé du Groupe au 31 décembre 2006 qui s'établit à 576,2 M€.

### Cinquième résolution

#### Dotations à la réserve légale par prélèvement sur le poste prime d'émission, de fusion et d'apport

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, décide de doter la réserve légale par prélèvement sur le poste prime d'émission, de fusion et d'apport à concurrence d'un montant de 17 264,70 €, pour porter le montant de la réserve légale à 10 % du capital social, soit 8 562 534,60 €.

## Sixième résolution

### Affectation du résultat – Distribution de dividendes

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, décide sur proposition du Directoire :

1. d'affecter le résultat de l'exercice qui, augmenté du report à nouveau bénéficiaire de 3 000 €, s'élève à 243 568 939,41 €, de la manière suivante :

- 134 172 145,50 € à la distribution d'un dividende ordinaire de 4,70 € par action aux 28 547 265 actions de la Société,
- le solde, soit 109 396 793,91 €, au compte « Réserves » ;

2. de procéder à la distribution d'un dividende exceptionnel de 214 104 487,50 €, soit 7,50 € par action, aux 28 547 265 actions de la Société, intégralement prélevée sur le compte « Réserves », après virement à ce compte, depuis le compte « Prime d'émission, de fusion, d'apport », d'une somme de 140 000 000 € prélevée sur la prime de fusion dégagée lors de l'absorption de Bail Investissement Foncière par la Société. Après réalisation de la distribution du dividende exceptionnel susvisé, le solde du compte de « Réserves » s'élèvera à 35 292 306,41 €.

La distribution du dividende exceptionnel de 7,50 € par action est décidée sous condition d'adoption des vingtième à trentième résolutions soumises à la présente assemblée ; en conséquence, dans l'hypothèse où l'une quelconque des résolutions susvisées ne serait pas adoptée, seul le dividende de 4,70 € par action sera effectivement mis en paiement.

Il sera ainsi distribué un dividende total de 348 276 633 € dont :

- 134 172 145,50 €, soit 4,70 € par action à titre ordinaire ;
- 214 104 487,50 €, soit 7,50 € par action à titre extraordinaire.

L'assemblée générale autorise le Directoire à prélever sur les comptes « Prime d'émission, de fusion, d'apport » et « Réserves » les sommes nécessaires pour payer le dividende fixé ci-dessus aux actions provenant de l'exercice d'options de souscription qui serait effectué avant la date de mise en paiement du dividende. L'assemblée générale délègue tous pouvoirs au Directoire afin (i) de préserver les droits des titulaires de valeurs mobilières donnant ainsi accès au capital de la Société dans les conditions fixées par l'article L. 228-99 du Code de commerce en conséquence de la distribution susvisée et (ii) de préserver les droits des attributaires d'actions gratuites de la Société émises sur délégation de l'assemblée générale de ses actionnaires, dans les conditions prévues par l'article L. 228-99 susvisé, notamment par affectation à un compte de réserves indisponibles d'une somme égale au produit du nombre d'actions gratuites ayant été attribué à la date de la présente assemblée générale et du montant par action du dividende exceptionnel susvisé.

Le dividende sera mis en paiement à compter du 7 mai 2007. Il sera ainsi distribué un dividende total de 348 276 633 € ouvrant droit à un abattement de 40 % lorsque les bénéficiaires sont des personnes physiques imposables à l'impôt sur le revenu en France, conformément à l'article 158-3-2° du Code général des impôts, et n'ouvrant pas droit à cet abattement dans les autres cas. Le dividende prélevé sur le bénéfice de la Société exonéré d'impôt sur les sociétés en application de l'article 208-C du Code général des impôts s'élève à 140 229 904,59 €.

Conformément à la loi, l'assemblée générale constate que le dividende ordinaire distribué au titre des trois exercices précédents et les abattements correspondants, ont été les suivants :

Exercice	Nombre d'actions	Dividende versé	Dividende ouvrant droit à abattement
2004	14 165 892	2,64 €*	2,64 €*
2005	17 375 168	4,00 €**	4,00 €**
2006	17 426 671	2,00 €**	2,00 €**

\* Ce dividende a ouvert droit à un abattement de 50% applicable aux personnes physiques résidentes fiscales en France à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2005, soit 1,32 € par action.

\*\* Ce dividende a ouvert droit à un abattement de 40% applicable aux personnes physiques résidentes fiscales en France à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2006, soit 1,60 € par action au titre de l'exercice 2005 et 0,80 € par action au titre de l'exercice 2006.

## Septième résolution

### Approbation des conventions visées à l'article L. 225-86 du Code de commerce

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport spécial des Commissaires aux comptes relatif aux conventions visées par l'article L. 225-86 du Code de commerce approuve ledit rapport et lesdites conventions conclues ou exécutées au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2006.

## Huitième résolution

### Autorisation d'un programme de rachat d'actions

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, sur le rapport du Directoire, autorise la Société, en application de l'article L. 225-209 du Code de commerce, pour une période de dix-huit mois à compter de la date de la présente assemblée, à réaliser des opérations sur ses propres actions, dans la limite de 10 % du capital social. Le prix maximal d'achat ne devra pas être supérieur à 200 € par

action et le montant maximal des achats de titres réalisés au titre de la présente autorisation ne devra pas excéder 200 000 000 €. En cas d'augmentation de capital par incorporation de réserves et attribution d'actions gratuites, ainsi qu'en cas de division ou de regroupement d'actions, les prix indiqués ci-dessus seront ajustés par un coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre de titres composant le capital social avant et après l'opération.

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

- de leur attribution aux salariés;
- de la mise en œuvre d'un contrat de liquidité dans le cadre des pratiques de marché admises par les autorités de marché;
- de leur conservation ou de leur transfert, par tous moyens, notamment par échange de titres et en particulier dans le cadre d'opérations financières telles que de croissance ou à l'occasion d'émissions de titres donnant directement ou indirectement accès au capital.

La mise en œuvre de ce programme de rachat d'actions pourra survenir même en période d'offre publique.

En conséquence, tous pouvoirs sont conférés au Directoire, avec faculté de subdélégation, à l'effet de passer tous ordres de Bourse, d'opérer par rachat de blocs et cession par tous moyens des actions ainsi acquises et, d'une manière générale, faire tout ce qui sera nécessaire et utile pour l'exécution des décisions qui seront prises dans le cadre de la présente autorisation.

La présente autorisation remplace l'autorisation donnée par l'assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 11 avril 2006 dans sa sixième résolution.

## Neuvième résolution

### Jetons de présence

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, fixe à 200 000 € le montant global annuel des jetons de présence alloué au Conseil de Surveillance pour l'exercice en cours et pour les exercices ultérieurs jusqu'à nouvelle décision.

## Dixième résolution

### Ratification de la cooptation de M. Louis Blanc en qualité de membre du Conseil de Surveillance

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu lecture du rapport du Directoire, ratifie la cooptation par le Conseil de Surveillance de M. Louis Blanc en qualité de

membre du Conseil de Surveillance, en remplacement de M. Julien Ruggieri pour la durée restant à courir du mandat de ce dernier, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011.

## Onzième résolution

### Renouvellement du mandat de M. Charles Ruggieri en qualité de membre du Conseil de Surveillance

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir constaté que le mandat de membre du Conseil de Surveillance de M. Charles Ruggieri arrive à son terme lors de la présente assemblée générale, décide de renouveler le mandat de M. Charles Ruggieri en qualité de membre du Conseil de Surveillance de la Société, pour une durée de six années qui prendra fin à l'issue de la réunion de l'assemblée générale ordinaire qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012; M. Charles Ruggieri a fait savoir qu'il acceptait ses fonctions de membre du Conseil de Surveillance de la Société et qu'il satisfaisait à toutes les conditions requises par la loi et les règlements en vigueur, notamment en ce qui concerne le cumul de mandats qu'une même personne peut occuper et, qu'il satisfaisait à la règle de limite d'âge fixée par les statuts.

## Douzième résolution

### Renouvellement du mandat de Batipart en qualité de membre du Conseil de Surveillance

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir constaté que le mandat de membre du Conseil de Surveillance de la société Batipart arrive à son terme lors de la présente assemblée générale, décide de renouveler le mandat de Batipart en qualité de membre du Conseil de Surveillance de la Société, pour une durée de six années qui prendra fin à l'issue de la réunion de l'assemblée générale ordinaire qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

## Treizième résolution

### **Renouvellement du mandat de M. Philippe Vidal en qualité de membre du Conseil de Surveillance**

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir constaté que le mandat de membre du Conseil de Surveillance de M. Philippe Vidal arrive à son terme lors de la présente assemblée générale, décide de renouveler le mandat de M. Philippe Vidal en qualité de membre du Conseil de Surveillance de la Société, pour une durée de six années qui prendra fin à l'issue de la réunion de l'assemblée générale ordinaire qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012; M. Philippe Vidal a fait savoir qu'il acceptait ses fonctions de membre du Conseil de Surveillance de la Société et qu'il satisfaisait à toutes les conditions requises par la loi et les règlements en vigueur, notamment en ce qui concerne le cumul de mandats qu'une même personne peut occuper et, qu'il satisfaisait à la règle de limite d'âge fixée par les statuts.

## Quatorzième résolution

### **Renouvellement du mandat de Predica en qualité de membre du Conseil de Surveillance**

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir constaté que le mandat de membre du Conseil de Surveillance de la société Predica arrive à son terme lors de la présente assemblée générale, décide de renouveler le mandat de Predica en qualité de membre du Conseil de Surveillance de la Société, pour une durée de six années qui prendra fin à l'issue de la réunion de l'assemblée générale ordinaire qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

## Quinzième résolution

### **Renouvellement du mandat de Generali Vie en qualité de membre du Conseil de Surveillance**

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir constaté que le mandat de membre du Conseil de Surveillance de la société Generali Vie arrive à son terme lors de la présente assemblée générale, décide de renouveler le mandat de Generali Vie en qualité de membre du Conseil de Surveillance de la Société, pour une durée de six années qui prendra fin à l'issue de la réunion de l'assemblée générale ordinaire qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

## Seizième résolution

### **Renouvellement du mandat de GMF Vie en qualité de membre du Conseil de Surveillance**

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir constaté que le mandat de membre du Conseil de Surveillance de la société GMF Vie arrive à son terme lors de la présente assemblée générale, décide de renouveler le mandat de GMF Vie en qualité de membre du Conseil de Surveillance de la Société, pour une durée de six années qui prendra fin à l'issue de la réunion de l'assemblée générale ordinaire qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

## Dix-septième résolution

### **Renouvellement du mandat de M. Pierre Vaquier en qualité de membre du Conseil de Surveillance**

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir constaté que le mandat de membre du Conseil de Surveillance de M. Pierre Vaquier arrive à son terme lors de la présente assemblée générale, décide de renouveler le mandat de M. Pierre Vaquier en qualité de membre du Conseil de Surveillance de la Société, pour une durée de six années qui prendra fin à l'issue de la réunion de l'assemblée générale ordinaire qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012; M. Pierre Vaquier a fait savoir qu'il acceptait ses fonctions de membre du Conseil de Surveillance de la Société et qu'il satisfaisait à toutes les conditions requises par la loi et les règlements en vigueur, notamment en ce qui concerne le cumul de mandats qu'une même personne peut occuper et, qu'il satisfaisait à la règle de limite d'âge fixée par les statuts.

## Dix-huitième résolution

### **Démission de la SARL Batsch Argilli et Associés de son mandat de commissaire aux comptes titulaire et nomination du Groupe PIA**

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu lecture du rapport du Directoire, prend acte de la démission de la SARL Batsch Argilli et Associés domiciliée au 3, rue Erckmann-Chatrion – 57950 Montigny-lès-Metz, de son mandat de commissaire aux comptes titulaire, et décide de nommer en vue de pourvoir à son remplacement, pour une durée

de six exercices, le groupe PIA, société d'exercice libéral de commissariat aux comptes et d'expertises comptables par actions simplifiée, société par actions simplifiée dont le siège social est situé au 21, rue d'Artois à Paris (75008) et immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 444 957 245, représentée par M. Benoît Gillet, en qualité de commissaire aux comptes titulaire. Ce mandat viendra à expiration à l'issue de l'assemblée générale ordinaire qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

## Dix-neuvième résolution

### Démission de M. Dominique Pette de son mandat de commissaire aux comptes suppléant et nomination de la société Conseil Expertises Commissariat

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu lecture du rapport du Directoire, prend acte de la démission de M. Dominique Pette domicilié professionnellement au 3, rue Erckmann-Chatrion – 57950 Montigny-lès-Metz, de son mandat de commissaire aux comptes suppléant, et décide de nommer en vue de pourvoir à son remplacement, pour une durée de six exercices, la société Conseil Expertises Commissariat, société à responsabilité limitée dont le siège social est situé au 40, avenue Hoche à Paris (75008) et immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 433 766 649, en qualité de commissaire aux comptes suppléant.

Ce mandat viendra à expiration à l'issue de l'assemblée générale ordinaire qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

## À TITRE EXTRAORDINAIRE

### Vingtième résolution

#### Approbation de l'apport en nature par Delfin SARL de 585 924 600 actions Beni Stabili

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Directoire et du rapport du commissaire aux apports, ainsi que du traité d'apport conclu entre la Société et Delfin, société à responsabilité limitée de droit luxembourgeois, dont le siège social est sis 26b, boulevard Royal, L-2446 Luxembourg (« Delfin ») :

1. approuve, conformément aux dispositions du Code de commerce, notamment son article L. 225-147, sous condition d'adoption des vingt et unième à trentième résolutions soumises à la présente assemblée, ledit traité d'apport en toutes ses clauses, stipulations, conditions et annexes, relative à l'apport par Delfin à la Société de la pleine propriété de 585 924 600 actions qu'elle détient dans le capital de Beni Stabili, società per azioni de droit italien ayant son siège social à Rome (l'« Apport A ») ;

2. approuve le rapport d'échange d'une (1) action nouvelle de la Société pour cent (100) actions Beni Stabili et, en conséquence, l'émission et l'attribution à la société Delfin, en rémunération de l'Apport A, de 5 859 246 (cinq millions huit cent cinquante-neuf mille deux cent quarante-six) actions d'une valeur nominale de 3 € (trois euros) chacune, entièrement libérées; la valeur nette globale de l'Apport A consenti par Delfin étant évaluée, conformément au traité d'apport, à la somme de 732 405 750 € (sept cent trente deux millions quatre cent cinq mille sept cent cinquante euros), la différence entre cette valeur et le montant nominal de l'augmentation de son capital social, soit 17 577 738 € (dix-sept millions cinq cent soixante-dix-sept mille sept cent trente-huit euros), donnera lieu à la constatation d'une prime d'apport de 714 828 012 € (sept cent quatorze millions huit cent vingt-huit mille douze euros) ;

3. en conséquence de ce qui précède, approuve l'Apport A consenti à la Société par la société Delfin aux conditions et modalités stipulées audit traité d'apport et par la présente résolution, ainsi que son évaluation et le montant de la rémunération stipulée ;

4. délègue au Directoire, avec faculté de subdélégation à son Président, ou en accord avec ce dernier, à l'un de ses membres, l'ensemble des pouvoirs nécessaires à l'effet de constater l'accomplissement des conditions suspensives de l'Apport et des conditions suspensives de l'Apport A telles que définies par le traité d'apport et, ce constat réalisé, de constater la réalisation définitive de l'Apport A.

### Vingt et unième résolution

#### Augmentation de capital en rémunération de l'apport de Delfin SARL – Prime d'apport

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, comme conséquence de la résolution qui précède, décide, sous condition d'adoption des vingt-deuxième à trentième résolutions soumises à la présente assemblée, et sous réserve de la réalisation définitive de l'Apport A, d'augmenter le capital social de la Société de 17 577 738 € (dix sept millions cinq cent soixante dix-sept mille sept cent trente-huit euros), assorti d'une prime d'apport de 714 828 012 € (sept cent quatorze millions huit cent

vingt-huit mille douze euros), par émission de 5 859 246 (cinq millions huit cent cinquante-neuf mille deux cent quarante-six) actions d'une valeur nominale de 3 € (trois euros) chacune, lesquelles seront attribuées par la Société à la société Delfin, en rémunération de l'Apport A.

L'assemblée générale décide de déléguer au Directoire, avec faculté de subdélégation à son Président, ou en accord avec ce dernier, à l'un de ses membres, l'ensemble des pouvoirs nécessaires à l'effet de constater, en conséquence de la réalisation définitive de l'Apport A, la réalisation définitive de l'émission en faveur de Delfin de 5 859 246 (cinq millions huit cent cinquante neuf mille deux cent quarante-six) actions de la Société.

Les actions nouvelles qui seront émises par la Société porteront jouissance au 1<sup>er</sup> janvier 2007 et donneront droit au titre de l'exercice commencé au 1<sup>er</sup> janvier 2007 et au titre des exercices suivants au même dividende que celui qui pourra être attribué aux actions composant actuellement le capital de la Société auxquelles elles seront entièrement assimilées. Elles n'ouvriront pas droits aux dividendes dont la présente assemblée générale a décidé la distribution aux termes de sa sixième résolution qui précède.

L'admission des actions nouvelles aux négociations d'Eurolist d'Euronext Paris SA sera demandée immédiatement après leur émission.

L'assemblée générale décide que la différence entre le montant de l'actif net apporté s'élevant à 732 405 750 € (sept cent trente-deux millions quatre cent cinq mille sept cent cinquante euros) et le montant de l'augmentation de capital de 17 577 738 € (dix-sept millions cinq cent soixante dix-sept mille sept cent trente-huit euros), soit 714 828 012 € (sept cent quatorze millions huit cent vingt-huit mille douze euros), sera inscrite à un compte spécial « prime d'apport », sur lequel porteront les droits de tous les actionnaires.

## Vingt-deuxième résolution

### Approbation de l'apport en nature par Delfin SARL de 166 298 900 actions Beni Stabili à émettre

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Directoire et du rapport du commissaire aux apports, ainsi que du traité d'apport conclu entre la Société et Delfin visé à la vingtième résolution qui précède :

**1.** approuve, conformément aux dispositions du Code de commerce, notamment son article L. 225-147, et sous condition d'adoption des vingt-troisième à trentième résolutions soumises à la présente assemblée, ledit traité d'apport en toutes ses clauses, stipulations, conditions et annexes, relatives à l'apport par Delfin à la Société de la pleine propriété de 166 298 900 actions

qu'elle détiendra dans le capital de Beni Stabili à l'issue de la conversion en actions de 166 298 900 obligations convertibles en actions émises par Beni Stabili (l'« Apport B ») ;

**2.** approuve le rapport d'échange d'une (1) action nouvelle de la Société pour cent (100) actions Beni Stabili et, en conséquence, l'émission et l'attribution à la société Delfin, en rémunération de l'Apport B, de 1 662 989 (un million six cent soixante deux mille neuf cent quatre-vingt-neuf) actions d'une valeur nominale de 3 € (trois euros) chacune, entièrement libérées ; la valeur nette globale de l'Apport B consenti par Delfin étant évaluée, conformément au traité d'apport, à la somme de 207 873 625 € (deux cent sept millions huit cent soixante-treize mille six cent vingt-cinq euros), la différence entre cette valeur et le montant nominal de l'augmentation de son capital social, soit 4 988 967 € (quatre millions neuf cent quatre vingt huit mille neuf cent soixante-sept euros), donnera lieu à la constatation d'une prime d'apport de 202 884 658 € (deux cent deux millions huit cent quatre-vingt-quatre mille six cent cinquante-huit euros) ;

**3.** en conséquence de ce qui précède, approuve l'Apport B consenti à la Société par la société Delfin aux conditions et modalités stipulées audit traité d'apport et par la présente résolution, ainsi que son évaluation et le montant de la rémunération stipulée ;

**4.** délègue au Directoire, avec faculté de subdélégation à son Président, ou en accord avec ce dernier, à l'un de ses membres, l'ensemble des pouvoirs nécessaires à l'effet de constater l'accomplissement des conditions suspensives de l'Apport et des conditions suspensives de l'Apport B telles que définies par le traité d'apport et, ce constat réalisé, de constater la réalisation définitive de l'Apport B.

## Vingt-troisième résolution

### Augmentation de capital en rémunération de l'apport de Delfin SARL – Prime d'apport

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, comme conséquence de la résolution qui précède, décide, sous condition d'adoption des vingt-quatrième à trentième résolutions soumises à la présente assemblée, et sous réserve de la réalisation définitive de l'Apport B, d'augmenter le capital social de la Société de 4 988 967 € (quatre millions neuf cent quatre-vingt-huit mille neuf cent soixante-sept euros), assorti d'une prime d'apport de 202 884 658 € (deux cent deux millions huit cent quatre-vingt-quatre mille six cent cinquante-huit euros), par émission de 1 662 989 (un million six cent soixante-deux mille neuf cent quatre-vingt-neuf) actions d'une valeur nominale de 3 € (trois euros) chacune, lesquelles seront attribuées par la Société à la société Delfin, en rémunération de l'Apport B.

L'assemblée générale décide de déléguer au Directoire, avec faculté de subdélégation à son Président, ou en accord avec ce dernier, à l'un de ses membres, l'ensemble des pouvoirs nécessaires à l'effet de constater, en conséquence de la réalisation définitive de l'Apport B, la réalisation définitive de l'émission en faveur de Delfin de 1 662 989 (un million six cent soixante-deux mille neuf cent quatre-vingt-neuf) actions de la Société.

Les actions nouvelles qui seront émises par la Société porteront jouissance au 1<sup>er</sup> janvier 2007 et donneront droit au titre de l'exercice commencé au 1<sup>er</sup> janvier 2007 et au titre des exercices suivants au même dividende que celui qui pourra être attribué aux actions composant actuellement le capital de la Société auxquelles elles seront entièrement assimilées. Elles n'ouvriront pas droit aux dividendes dont la présente assemblée générale a décidé la distribution aux termes de sa sixième résolution qui précède. L'admission des actions nouvelles aux négociations d'Euronext Paris SA sera demandée immédiatement après leur émission.

L'assemblée générale décide que la différence entre le montant de l'actif net apporté s'élevant à 207 873 625 € (deux cent sept millions huit cent soixante-treize mille six cent vingt-cinq euros) et le montant de l'augmentation de capital de 4988 967 € (quatre millions neuf cent quatre-vingt-huit mille neuf cent soixante-sept euros), soit 202 884 658 € (deux cent deux millions huit cent quatre-vingt-quatre mille six cent cinquante-huit euros), sera inscrite à un compte spécial « Prime d'apport », sur lequel porteront les droits de tous les actionnaires.

## Vingt-quatrième résolution

### **Constatation de la réalisation des apports et des augmentations de capital visées aux résolutions précédentes – Prime d'apport – Délégation au Directoire**

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, comme conséquence des vingtième à vingt-troisième résolutions qui précèdent, décide, sous condition d'adoption des vingt-cinquième à trentième résolutions soumises à la présente assemblée, que la réalisation définitive des apports en nature et de l'augmentation corrélative du capital social d'un montant nominal global de 22 566 705 € (vingt-deux millions cinq cent soixante-six mille sept cent cinq euros), assortie d'une prime d'apport d'un montant global de 917 712 670 € (neuf cent dix-sept millions sept cent douze mille six cent soixante-dix euros), le portant ainsi à 108 208 500 € (cent huit millions deux cent huit mille cinq cents euros) par émission d'un nombre total de 7 522 235 (sept millions cinq cent vingt-deux mille deux cent trente-cinq) actions nouvelles d'une valeur nominale de 3 €

(trois euros) chacune, lesquelles seront attribuées à Delfin en rémunération de ses apports à la Société, seront constatées par le Directoire dans les conditions énoncées aux vingtième et vingt-troisième résolutions précédentes.

L'assemblée générale, comme conséquence des vingtième à vingt-troisième résolutions qui précèdent, approuve spécialement le montant global de la prime d'apport s'élevant à 917 712 670 € (neuf cent dix-sept millions sept cent douze mille six cent soixante-dix euros) qui sera inscrite à un compte spécial « Prime d'apport », sur lequel porteront les droits de tous les actionnaires. L'assemblée générale confère au Directoire, avec faculté de subdélégation à son Président, ou en accord avec ce dernier, à l'un de ses membres, l'ensemble des pouvoirs nécessaires à l'effet d'imputer sur ladite prime d'apport l'ensemble des frais, droits et impôts occasionnés par l'augmentation de capital susvisée et de prélever sur ladite prime d'apport les sommes nécessaires à la dotation à plein de la réserve légale de la Société.

## Vingt-cinquième résolution

### **Modification de l'article 6 des statuts**

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, comme conséquence des vingtième à vingt-quatrième résolutions qui précèdent, décide, sous condition d'adoption des vingt-sixième à trentième résolutions soumises à la présente assemblée, de modifier l'article 6 des statuts qui, à compter de la réalisation définitive des apports et de l'augmentation de capital corrélative, sera rédigé comme suit : « Le capital social est de 108 208 500 € (cent huit millions deux cent huit mille cinq cents euros) divisé en 36 069 500 (trente-six millions soixante neuf mille cinq cents) actions de 3 € (trois euros) de nominal chacune » et délègue au Directoire, avec faculté de subdélégation à son Président, ou en accord avec ce dernier, à l'un de ses membres, l'ensemble des pouvoirs nécessaires à l'effet de procéder à ladite modification.

## Vingt-sixième résolution

### **Autorisation donnée au Directoire pour décider l'augmentation du capital par émission d'un maximum de 14 611 265 actions nouvelles à émettre en faveur des actionnaires de Beni Stabili apportant leurs actions à l'offre publique d'échange obligatoire initiée par la Société**

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Directoire et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et sous condition d'adoption

des vingt-septième à trentième résolutions soumises à la présente assemblée :

1. délègue au Directoire, en application des dispositions des articles L. 225-129, L. 225-129-2 et suivants du Code de commerce, l'ensemble des compétences nécessaires à l'effet de décider l'augmentation du capital de la Société, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, tant en France qu'à l'étranger, par émission d'un maximum de 14611265 actions ordinaires de la Société émises en faveur des actionnaires de Beni Stabili qui apporteront leurs actions à l'offre publique d'échange visant la totalité des actions existantes ou à émettre de Beni Stabili non détenues par la Société et que cette dernière sera tenue d'initier en conséquence de la réalisation des apports objets des vingtième à vingt-troisième résolutions qui précèdent;

2. décide que le montant nominal maximal des augmentations du capital social de la Société susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation ne pourra excéder un montant total de 43 833 795 € (quarante-trois millions huit cent trente-trois mille sept cent quatre-vingt-quinze euros); le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation est indépendant de toute autre délégation autorisée par la présente assemblée générale et ne s'imputera sur aucun autre plafond global d'augmentation de capital;

3. décide que la présente délégation est valable pour une durée de douze mois à compter de la date de la présente assemblée;

4. décide que le rapport d'échange sera d'une (1) action nouvelle de la Société pour cent (100) actions Beni Stabili;

5. décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires à ces actions en faveur des actionnaires de Beni Stabili qui apporteront leurs actions à l'offre publique d'échange visant la totalité des actions existantes ou à émettre de Beni Stabili non détenues par la Société et que cette dernière sera tenue d'initier;

6. décide que les actions nouvelles qui seront émises par la Société porteront jouissance au 1<sup>er</sup> janvier 2007, qu'elles donneront droit au titre de l'exercice commencé au 1<sup>er</sup> janvier 2007 et au titre des exercices suivants au même dividende que celui qui pourra être attribué aux actions composant actuellement le capital de la Société auxquelles elles seront entièrement assimilées et qu'elles n'ouvriront pas droit aux dividendes dont la présente assemblée générale a décidé la distribution aux termes de sa sixième résolution qui précède;

7. décide que le Directoire aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation à son Président, ou en accord avec ce dernier, à l'un de ses membres, dans les conditions fixées par la loi, pour mettre en œuvre la présente délégation, notamment à l'effet :

(i) de constater le nombre d'actions Beni Stabili apportées à l'échange;

(ii) de déterminer les dates et conditions d'émission des actions ordinaires nouvelles;

(iii) 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 ou primes, 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;

(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) d'inscrire au passif du bilan à un compte « Prime d'apport », sur lequel porteront les droits de tous les actionnaires, la différence entre la valeur des actions Beni Stabili apportées à l'échange et la valeur nominale des actions ordinaires nouvelles de la Société émises en échange desdites actions;

(vi) procéder, le cas échéant, à toute imputation sur la ou les primes d'émission et notamment celle des frais entraînés par la réalisation des émissions et généralement prendre toutes les dispositions utiles et conclure tous accords pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées, faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission aux négociations sur un marché réglementé des actions émises;

(vii) accomplir, soit par lui-même, soit par mandataire, tous actes et formalités à l'effet de rendre définitives et constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation et;

(viii) modifier les statuts en conséquence et, généralement, faire tout ce qui sera nécessaire.

## Vingt-septième résolution

### Modification de l'article 11 des statuts

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Directoire, décide, sous condition d'adoption des vingt-huitième à trentième résolutions soumises à la présente assemblée, de modifier l'article 11 des statuts qui sera désormais rédigé comme suit :

#### « Article 11 – Directoire

La Société est dirigée par un Directoire composé d'un maximum de sept (7) membres choisis ou non parmi les actionnaires et désignés par le Conseil de Surveillance qui exercera le contrôle du Directoire conformément à la loi et aux stipulations statutaires.

## 11.1. Nomination – Révocation – Démission du Directoire

### I – Nomination

Le Directoire est nommé pour une durée maximum de six (6) ans par le Conseil de Surveillance qui pourvoit au remplacement de ses membres décédés ou démissionnaires conformément à la loi. Les membres du Directoire qui sont obligatoirement des personnes physiques portent le titre de Directeurs. Ceux qui ont reçu pouvoir de représenter la Société portent le titre de "Directeur Général". Le Directeur que le Conseil de Surveillance désignera comme Président du Directoire portera le titre de "Président du Directoire". Le Conseil de Surveillance pourra également désigner un Vice-Président du Directoire qui portera le titre de "Vice-Président".

Aucune personne ne peut être nommée Directeur si elle ne remplit pas les conditions de capacité exigées des administrateurs de sociétés anonymes, si elle tombe sous le coup des incompatibilités, déchéances ou interdictions et restrictions de cumul des mandats prévues par les lois et règlements en vigueur. En outre, chaque Directeur devra être âgé de moins de 65 ans. Si, en cours de fonctions cette limite d'âge est atteinte, le Directeur intéressé sera réputé démissionnaire d'office et il sera procédé à la désignation d'un nouveau Directeur dans les conditions prévues au présent article.

Chaque Directeur peut être lié à la Société par un contrat de travail qui demeure en vigueur pendant toute la durée de ses fonctions et après leur expiration.

### II – Révocation

Tout Directeur est révocable par le Conseil de Surveillance dans les conditions fixées par l'article 14 des présents statuts ou par l'assemblée générale ordinaire sur proposition du Conseil de Surveillance, sans préavis.

La révocation d'un Directeur n'entraîne pas son licenciement, s'il est également salarié de la Société ou d'une société de son groupe.

### III – Démission

Les Directeurs peuvent démissionner librement sous réserve que cette démission ne soit pas donnée à contretemps ou dans l'intention de nuire à la Société.

## 11.2. Fonctionnement du Directoire

Le Directoire établira un règlement intérieur qui réglera les questions concernant ses réunions et délibérations. Il sera tenu un registre consignait les décisions du Directoire.

Le Directoire pourra, en accord avec le Conseil de Surveillance et dans les termes de son règlement intérieur, répartir entre les Directeurs les tâches de direction, sans que cette répartition ne dispense le Directoire de se réunir et de délibérer sur les questions les plus importantes de la gestion de la Société, ni être invoquée

comme cause d'exonération de l'obligation de surveillance qui incombe à chaque Directeur et de la responsabilité à caractère solidaire qui s'ensuit.

## 11.3. Pouvoirs et obligations du Directoire

### I – Pouvoirs

Le Directoire est investi de tous les pouvoirs nécessaires à la gestion du patrimoine social et peut, à cet effet, effectuer tous actes et passer tous contrats de toute nature et toute forme engageant la Société.

Par exception à ce qui précède, le Directoire devra obtenir l'autorisation préalable du Conseil de Surveillance concernant les décisions visées à l'article 14-2 des présents statuts.

Aucune restriction des pouvoirs du Directoire n'est opposable aux tiers et ceux-ci peuvent poursuivre la Société en exécution des engagements pris en son nom par les Directeurs Généraux dès lors que leur nom a été régulièrement publié.

En conséquence, chaque Directeur Général a la signature sociale et peut, dans les limites de l'objet social, et sous sa responsabilité personnelle à l'égard de la Société, souscrire tout contrat, prendre tout engagement, effectuer toute renonciation, signer tout compromis et agir en toute circonstance au nom de la Société, sans avoir à produire de pouvoirs spécialement donnés à cet effet, et ceci même si les actes en question sont soumis à l'autorisation du Conseil de Surveillance par les présents statuts, les tiers étant déchargés de toute obligation d'avoir à s'assurer que cette autorisation a été obtenue.

### II – Obligations du Directoire

Le Directoire présente au Conseil de Surveillance un rapport trimestriel qui retrace les principaux actes ou faits intervenus dans la gestion de la Société. Ces rapports sont classés dans une reliure spéciale à feuillets mobiles; ils sont signés du Président du Directoire et contresignés du Président ou du Vice-Président du Conseil de Surveillance. Le rapport devra contenir tous les renseignements propres à éclairer le Conseil de Surveillance sur l'évolution des affaires sociales et mentionner les opérations ou difficultés sortant de l'activité ordinaire.

Après la clôture de chaque exercice et dans un délai de trois mois, le Directoire présentera au Conseil de Surveillance aux fins de vérification et de contrôle les comptes annuels, ainsi que son rapport destiné à l'assemblée générale annuelle des actionnaires. Cette présentation doit avoir lieu au moins quinze jours avant la publication ou l'envoi de l'avis de convocation de l'assemblée. Le Conseil de Surveillance présente à l'assemblée générale ses observations sur le rapport du Directoire ainsi que sur les comptes de l'exercice.

À la fin de chaque semestre, le Directoire présente au Conseil de Surveillance aux fins de vérification et de contrôle les comptes semestriels. »

## Vingt-huitième résolution

### Modification des articles 13 et 14 des statuts

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Directoire, décide, sous condition d'adoption des vingt-neuvième et trentième résolutions soumises à la présente assemblée :

1. de modifier l'article 13 IV. des statuts qui sera désormais rédigé comme suit :

« Le Conseil de Surveillance ne délibère valablement que si la moitié au moins de ses membres sont présents. Sans préjudice des dispositions de l'article 14-2 Il ci-après, les décisions sont prises à la majorité des membres présents ou représentés.

En cas de partage des voix, celle du Président ou du Vice-Président, présidant la séance, est prépondérante. »

2. de modifier l'article 14 des statuts qui sera désormais rédigé comme suit :

#### « Article 14 – Pouvoirs du Conseil de Surveillance

##### 14.1. – Pouvoirs généraux

Le Conseil de Surveillance assure en permanence et par tous les moyens appropriés le contrôle de la gestion effectuée par le Directoire. Le Président du Conseil de Surveillance exerce ce contrôle et en rend compte au Conseil de Surveillance. En aucun cas cette surveillance ne peut donner lieu à l'accomplissement d'actes de gestion directement ou indirectement effectués par le Conseil de Surveillance ou ses membres, ni être effectuée dans des conditions qui rendent impossible la gestion par les Directeurs ou dénotent une méfiance qui devrait donner normalement lieu à la révocation des membres du Directoire. Si un différend s'élève à ce sujet entre le Directoire et le Conseil de Surveillance le premier en saisit l'assemblée qui doit condamner les agissements en cause ou révoquer le ou les Directeurs concernés en précisant le motif de la révocation.

Le Président du Conseil de Surveillance ou ses membres délégués peuvent à tout moment prendre connaissance et copie des documents comptables et les Directeurs Généraux sont tenus de donner les ordres nécessaires à l'exercice de ces prérogatives.

Le déplacement du siège social dans le même département ou dans un département limitrophe peut être décidé par le Conseil de Surveillance sous réserve de ratification de cette décision par la prochaine assemblée générale ordinaire.

Le Conseil de Surveillance peut décider la création en son sein de comités dont il fixe la composition et les attributions et qui exercent leur activité sous sa responsabilité, sans que lesdites attributions puissent avoir pour objet de déléguer à un comité les pouvoirs qui sont attribués au Conseil de Surveillance lui-même par la loi

ou les statuts ni pour effet de réduire ou de limiter les pouvoirs du Directoire.

Le Conseil de Surveillance peut conférer à un ou plusieurs de ses membres tous mandats spéciaux pour un ou plusieurs objets déterminés.

Les dispositions des articles L. 225-86 et suivants du Code de commerce sont applicables aux conventions conclues entre la Société et l'un des membres du Conseil de Surveillance ou Directeurs, directement, ou par personne interposée. Il est interdit aux Directeurs et aux membres du Conseil de Surveillance autres que les personnes morales, de contracter, sous quelque forme que ce soit, des emprunts auprès de la Société, de se faire consentir par elle un découvert, en compte courant ou autrement, ainsi que de faire cautionner ou avaliser par elle leurs engagements envers les tiers.

Conformément à l'article L. 225-68 du Code de commerce, les cessions d'immeubles par nature, les cessions totales ou partielles de participations, la constitution de sûretés, les cautions, avals et garanties, dès lors que ces opérations excéderont les limites fixées par les autorisations générales que le Conseil de Surveillance pourra accorder au Directoire conformément aux articles 113 et 113-1 du décret du 23 mars 1967, devront être autorisées préalablement par le Conseil de Surveillance.

##### 14.2. – Approbation préalable de certaines décisions

**I – Préalablement à leur mise en œuvre par le Directoire, le Conseil de Surveillance devra approuver, à la majorité simple des votes, les décisions suivantes :**

(i) Investissement réalisé directement par la Société ou par l'intermédiaire d'une filiale consolidée par intégration globale, à l'exception des sociétés dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé, dès lors que la valeur des actifs concernés est supérieure à 100 000 000 € (part du Groupe);

(ii) Investissement réalisé directement par la Société ou par l'intermédiaire d'une filiale consolidée par intégration globale, dans des entités non consolidées par intégration globale ou des sociétés dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé, dès lors que le montant des fonds propres investis est supérieur à 30 000 000 €.

**II – Préalablement à leur mise en œuvre par le Directoire, le Conseil de Surveillance devra approuver, à la majorité des deux tiers des votes, les décisions suivantes :**

(i) Investissement réalisé directement par la Société ou par l'intermédiaire d'une filiale consolidée par intégration globale, à l'exception des sociétés dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé, dès lors que la valeur des actifs concernés est supérieure à 300 000 000 € (part du Groupe);

(ii) Investissement réalisé directement par la Société ou par l'intermédiaire d'une filiale consolidée par intégration globale, dans des entités non consolidées par intégration globale ou des sociétés dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé, dès lors que le montant des fonds propres investis est supérieur à 50 000 000 €.

(iii) nomination et révocation des Directeurs;

(iv) décision relative à la nomination et à la révocation des membres du conseil d'administration de la société Beni Stabili;

(v) approbation du budget annuel et du business plan stratégique et leurs avenants significatifs ultérieurs;

(vi) proposition de résolutions à l'assemblée générale des actionnaires de la Société et exercice de délégations de pouvoirs consenties par l'assemblée générale des actionnaires de la Société relativement à l'émission d'actions ou de titres donnant accès au capital social;

(vii) proposition de résolutions à l'assemblée générale des actionnaires de la Société relatives à tout programme de rachat d'actions;

(viii) cessions de toute branche d'activité, toute participation dans toute société ou tout actif, dans chaque cas dès lors que la valeur globale des actifs concernés dépasse 300 000 000 € (à l'exception des opérations intragroupe);

(ix) endettement (y compris l'émission d'obligations) ou prise en charge de passifs dès lors, dans chaque cas, que le montant total excède 300 000 000 € (à l'exception des opérations intragroupe);

(x) proposition de résolutions à l'assemblée générale des actionnaires de la Société relatives à l'émission d'options de souscription ou d'achat d'actions, l'attribution d'actions gratuites ou à d'autres plans au bénéfice des salariés de la Société ou de ses filiales relativement aux actions de la Société;

(xi) signature de contrats relatifs à toute fusion, scission ou apport d'actifs, à l'exception des opérations intragroupe ou si les opérations ont été approuvées en application du paragraphe (vi) ci-dessus. »

## Vingt-neuvième résolution

### Modification de l'article 17

#### « Assemblées Générales » des statuts

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, prenant acte de la modification de l'article 136 du décret du 23 mars 1967 par l'article 35 du Décret du 11 décembre 2006, décide de (i) supprimer le quatrième paragraphe de l'article 17 des statuts de la Société et (ii) de modifier le troisième paragraphe de l'Article 17 des statuts de la Société, qui sera désormais rédigé comme suit :

« 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. », le reste de l'article 17 demeurant inchangé.

## À TITRE ORDINAIRE

### Trentième résolution

#### Constatation de la démission de

#### MM. Marc Henrion, Olivier Piani, François Trausch, Hervé Semin et Louis Blanc de leurs fonctions de membres du Conseil de Surveillance

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, prend acte de la démission, à compter de ce jour, de MM. Marc Henrion, Olivier Piani, François Trausch, Hervé Semin et Louis Blanc de leurs fonctions de membre du Conseil de Surveillance de la Société.

### Trente et unième résolution

#### Nomination de MM. Leonardo Del Vecchio, Delfin et Sergio Erede et des sociétés Batipart Participations et ISM en qualité de membres du Conseil de Surveillance

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, désigne en qualité de membre du Conseil de Surveillance de la Société, pour une durée de six années qui prendra fin à l'issue de la réunion de l'assemblée générale ordinaire qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012 :

■ M. Leonardo Del Vecchio, lequel a fait savoir qu'il acceptait ses fonctions de membre du Conseil de Surveillance de la Société et qu'il satisfaisait à toutes les conditions requises par la loi et les règlements en vigueur, notamment en ce qui concerne le cumul de mandats qu'une même personne peut occuper et, qu'il satisfaisait à la règle de limite d'âge fixée par les statuts;

■ M. Sergio Erede, lequel a fait savoir qu'il acceptait ses fonctions de membre du Conseil de Surveillance de la Société et qu'il satisfaisait à toutes les conditions requises par la loi et les règlements en vigueur, notamment en ce qui concerne le cumul de mandats qu'une même personne peut occuper et, qu'il satisfaisait à la règle de limite d'âge fixée par les statuts;

■ Delfin, société à responsabilité limitée de droit luxembourgeois, dont le siège social est sis 26B Boulevard Royal, L 2446 Luxembourg, immatriculée sous le numéro B117.420.

■ Batipart Participations, société par actions simplifiée dont le siège social est sis au 46, avenue Foch, 57000 Metz, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Metz sous le numéro 483509725 et;

■ ISM, société par actions simplifiée dont le siège social est sis au 2-4, rue Pilet-Will, 75009 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 784851982.

## À TITRE EXTRAORDINAIRE

### Trente-deuxième résolution

#### **Autorisation donnée au Directoire pour décider l'augmentation de capital par émission de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires**

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, et après avoir pris connaissance du rapport du Directoire et du rapport spécial des Commissaires aux comptes :

1. délègue au Directoire, en application des dispositions des articles L. 225-129, L. 225-129-2 et L. 228-92 du Code de commerce, l'ensemble des compétences nécessaires à l'effet de décider l'augmentation du capital de la Société, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, tant en France qu'à l'étranger, par l'émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions de la Société (autres que des actions de préférence) ou de valeurs mobilières donnant accès au capital (autres que des valeurs mobilières donnant droit à des actions de préférence), de quelque nature que ce soit, émises à titre gratuit ou onéreux;

2. décide que le montant nominal maximal des augmentations du capital social de la Société susceptibles d'être réalisées, immédiatement et/ou à terme, en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder un montant total de 50 000 000 € (cinquante millions d'euros), 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;

3. décide en outre que le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la Société susceptibles d'être émises, en vertu de la présente délégation ne pourra excéder un montant total de 1 000 000 000 € (un milliard d'euros) ou la contre-valeur de ce montant en cas d'émission en monnaie étrangère ou en unité de compte fixée par référence à plusieurs monnaies;

4. décide que la présente délégation est valable pour une durée de vingt-six mois à compter de la date de la présente assemblée;

5. décide que la souscription des actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation avec des créances sur la Société;

6. décide que les actionnaires pourront exercer, dans les conditions prévues par la loi, leur droit préférentiel de souscription à titre irréductible; en outre, le Directoire aura la faculté de conférer aux actionnaires le droit de souscrire à titre réductible un nombre de valeurs mobilières supérieur à celui qu'ils pourraient souscrire à titre irréductible, proportionnellement aux droits de souscription dont ils disposent et, en tout état de cause, dans la limite de leur demande;

si les souscriptions à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible, n'ont pas absorbé la totalité d'une émission d'actions ou de valeurs mobilières telles que définies ci-dessus, le Directoire pourra utiliser, dans l'ordre qu'il estimera opportun, tout ou partie des facultés ci-après :

(i) limiter l'émission au montant des souscriptions sous la condition que celle-ci atteigne les trois quarts au moins de l'émission décidée;

(ii) répartir librement tout ou partie des titres non souscrits à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible;

(iii) offrir au public tout ou partie des titres non souscrits;

7. constate que, le cas échéant, la présente délégation emporte de plein droit, au profit des porteurs de valeurs mobilières susceptibles d'être émises et donnant accès au capital de la Société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles ces valeurs mobilières donnent droit et;

8. décide que le Directoire aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation à son Président, ou en accord avec ce dernier, à l'un de ses membres, dans les conditions fixées par la loi, pour mettre en œuvre la présente délégation, notamment à l'effet de :

(i) déterminer les dates, les prix et les autres modalités des émissions ainsi que la forme et les caractéristiques des valeurs mobilières à créer,

(ii) fixer les montants à émettre et fixer la date de jouissance, avec ou sans effet rétroactif, des titres à émettre,

(iii) déterminer le mode de libération des actions ou autres titres

émis et, le cas échéant, les conditions de leur rachat ou échange,  
(iv) suspendre le cas échéant l'exercice des droits d'attribution d'actions attachés aux valeurs mobilières à émettre pendant un délai qui ne pourra excéder trois mois,

(v) procéder à tous ajustements afin de prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société, notamment en cas de modification du pair de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital, ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres,

(vi) fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles,

(vii) procéder, le cas échéant, à toute imputation sur la ou les primes d'émission et notamment celle des frais entraînés par la réalisation des émissions et généralement prendre toutes les dispositions utiles et conclure tous accords pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées, faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission aux négociations sur un marché réglementé des droits, actions ou valeurs mobilières émises, et constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation et modifier corrélativement les statuts,

(viii) décider, en cas d'émission de valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la Société et dans les conditions fixées par la loi, de leur caractère subordonné ou non, pour fixer leur taux d'intérêt et leur devise, leur durée, le cas échéant, indéterminée, le prix de remboursement fixe ou variable avec ou sans prime, les modalités d'amortissement en fonction des conditions du marché et les conditions dans lesquelles ces titres donneront droit à des actions de la Société et leurs autres modalités d'émission (y compris le fait de leur conférer des garanties ou des sûretés) et d'amortissement,

(ix) 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,

(x) modifier les statuts en conséquence et, généralement, faire tout ce qui sera nécessaire.

La présente délégation remplace la délégation résultant de la huitième résolution de l'assemblée générale mixte du 12 avril 2005 et annule cette dernière pour sa partie non utilisée. L'assemblée générale approuve, en tant que de besoin, les opérations effectuées par la Société au titre de la délégation susvisée.

## Trente-troisième résolution

### **Autorisation donnée au Directoire pour décider l'augmentation du nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec droit préférentiel de souscription des actionnaires**

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires et après avoir pris connaissance du rapport du Directoire :

**1.** délègue au Directoire, conformément aux dispositions de l'article L. 225-135-I du Code de commerce, l'ensemble des compétences nécessaires à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation du capital de la Société avec droit préférentiel de souscription décidée en application de la trente deuxième résolution de la présente assemblée, pendant un délai et selon des modalités conformes aux dispositions légales et réglementaires, au même prix que celui retenu pour l'émission initiale et sous réserve des plafonds prévus dans la résolution en application de laquelle l'augmentation de capital ou, selon le cas, l'émission de valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la Société, est décidée ;

**2.** décide que la présente autorisation est valable pour une durée de vingt-six mois à compter de la date de la présente assemblée ;

**3.** décide que le montant nominal des augmentations de capital et des émissions de valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital réalisées en vertu de la présente délégation s'imputera sur les plafonds globaux d'augmentation de capital et d'émission de valeurs mobilières représentatifs de créances donnant accès au capital de la Société fixés par la résolution de la présente assemblée en application de laquelle l'augmentation de capital ou, selon le cas, l'émission de valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la Société, est décidée et ;

**4.** décide que le Directoire pourra, dans les conditions fixées par la loi, subdéléguer à son Président ou, en accord avec ce dernier, à l'un de ses membres, les pouvoirs qui lui sont conférés en vertu de la présente délégation.

## Trente-quatrième résolution

### **Autorisation donnée au Directoire pour 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 Directoire :

1. délègue au Directoire, conformément aux dispositions de l'article L. 225-130 du Code de commerce, l'ensemble des compétences nécessaires à l'effet de décider l'augmentation du capital de la Société, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, par incorporation au capital de tout ou partie des réserves, bénéfices, primes ou autres sommes dont l'incorporation au capital serait admise, à réaliser par émission d'actions nouvelles attribués gratuitement ou par élévation de la valeur nominale des actions de la Société ou par l'emploi conjoint de ces deux procédés;

2. décide que le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées, immédiatement et/ou à terme, en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder un montant de 10 000 000 € (dix millions d'euros), 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; le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation s'imputera sur le plafond global d'augmentation de capital de 50 000 000 € (cinquante millions d'euros) fixé par la trente deuxième résolution de la présente assemblée;

3. décide que la présente délégation est valable pour une durée de vingt-six mois à compter de la date de la présente assemblée;

4. décide que les droits formant rompus ne seront ni négociables ni cessibles et que les actions correspondantes seront vendues; les sommes provenant de la vente seront allouées aux titulaires des droits conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables et;

5. décide que le Directoire aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation à son Président, ou en accord avec ce dernier, à l'un de ses membres, dans les conditions fixées par la loi, pour mettre en œuvre la présente délégation, notamment à l'effet de :

- (i) déterminer les modalités et conditions des opérations autorisées ci-dessus et notamment déterminer à cet égard le montant des sommes à incorporer au capital, ainsi que le ou les postes des capitaux propres sur lesquels elles seront prélevées,
- (ii) fixer les montants à émettre et fixer la date de jouissance, avec ou sans effet rétroactif, des titres à émettre,
- (iii) procéder à tous ajustements afin de prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société,
- (iv) fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles,
- (v) accomplir, soit par lui-même, soit par mandataire, tous actes et formalités à l'effet de rendre définitives les augmentations de

capital qui pourront être réalisées en vertu de l'autorisation faisant l'objet de la présente résolution et,

(vi) modifier les statuts en conséquence et, généralement, faire tout ce qui sera nécessaire.

La présente délégation remplace la délégation résultant de la dixième résolution de l'assemblée générale mixte du 12 avril 2005 et annule cette dernière pour sa partie non utilisée. L'assemblée générale approuve, en tant que de besoin, les opérations effectuées par la Société au titre de la délégation susvisée.

## Trente-cinquième résolution

### **Autorisation donnée au Directoire à l'effet de consentir des options de souscription ou d'achat d'actions de la société**

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Directoire et du rapport spécial des Commissaires aux comptes :

1. autorise le Directoire, en application des dispositions des articles L. 225-177 à L. 225-185 du Code de commerce, à consentir en une ou plusieurs fois, au bénéfice des membres du personnel et/ou des dirigeants de la Société et des sociétés et groupements d'intérêt économique liés à la Société dans les conditions définies par l'article L. 225-180 dudit Code, des options donnant droit à la souscription ou à l'achat d'actions ordinaires de la Société;

2. décide, afin que le nombre d'options pouvant être consenties demeure en adéquation avec le nouveau montant du capital social, que le nombre total des options consenties en vertu de la présente autorisation ne pourra donner droit à plus de 450 868 actions ordinaires, étant entendu qu'à tout moment, le nombre d'actions de la Société pouvant être souscrites par l'exercice des options de souscription d'actions en vigueur et non encore levées ne pourra pas être supérieur au tiers du capital de la Société;

3. décide que la présente autorisation est conférée pour une durée de vingt-six mois à compter de la date de la présente assemblée;

4. constate que la présente autorisation emporte au profit des bénéficiaires des options de souscription, renonciation expresse des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions qui seraient émises au fur et à mesure des levées d'options de souscription;

5. décide que le prix d'achat ou de souscription par action sera fixé par le Directoire au jour où l'option est consentie et ne pourra en aucun cas être inférieur à 95 % de la moyenne des cours cotés de l'action de la Société à la clôture sur le marché réglementé concerné durant les vingt jours de négociation précédant

le jour de la décision du Directoire d'attribuer les options, étant par ailleurs précisé qu'aucune option ne pourra être consentie moins de vingt jours de négociation après le détachement des actions d'un coupon donnant droit à un dividende ou à une augmentation de capital; en outre, en cas d'octroi d'options d'achat, ce prix ne peut être inférieur à 95 % du cours moyen d'achat des actions acquises ou détenues par la Société, dans les conditions définies aux articles L. 225-208 et L. 225-209 du Code de commerce;

**6.** constate que le prix de souscription ou d'achat des actions ne pourra pas être modifié, conformément à l'article L. 228-181 du Code de commerce; toutefois si la Société vient à réaliser une des opérations visées à l'article L. 225-181 du Code de commerce, elle devra prendre les mesures nécessaires à la protection des intérêts des bénéficiaires d'options dans les conditions prévues à l'article L. 228-99 dudit Code;

**7.** décide que les options consenties en vertu de cette autorisation sont exercées dans un délai de deux ans à compter de la date à laquelle elles sont consenties;

**8.** décide que dans les limites fixées ci-dessus, le Directoire aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation à son Président, ou en accord avec ce dernier, à l'un de ses membres, dans les conditions fixées par la loi, pour mettre en œuvre la présente autorisation, notamment à l'effet de :

(i) veiller à ce que le nombre d'options de souscription d'actions consenties par le Directoire soit fixé de telle sorte qu'à tout moment le nombre d'options de souscription d'actions, en circulation et non encore levées, ne soit pas supérieur au tiers du capital social,

(ii) arrêter les modalités du plan d'options de souscription d'actions ou d'achat d'actions et fixer les conditions dans lesquelles seront consenties les options, ces conditions pouvant comporter des clauses d'interdiction de revente immédiate de tout ou partie des actions, dans les limites fixées par la loi,

(iii) en fixer notamment les époques de réalisation,

(iv) procéder à tous ajustements des droits des titulaires d'options selon les modalités fixées par la loi, notamment en cas de réalisation d'opérations sur le capital ou les capitaux propres de la Société visées par l'article L. 228-99 du Code de Commerce,

(v) suspendre le cas échéant l'exercice des options pendant un délai qui ne pourra excéder trois mois,

(vi) 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,

(vii) modifier les statuts en conséquence et, généralement, faire tout ce qui sera nécessaire.

Le Directoire informera chaque année l'assemblée générale des attributions réalisées dans le cadre de la présente résolution.

La présente autorisation remplace l'autorisation résultant de la onzième résolution de l'assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 11 avril 2006 et annule cette dernière pour sa partie non utilisée. L'assemblée générale approuve, en tant que de besoin, les opérations effectuées par la Société au titre de l'autorisation susvisée.

## Trente-sixième résolution

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

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Directoire et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, afin de permettre la réalisation d'augmentations de capital réservées aux salariés adhérents à un plan d'épargne d'entreprise à un niveau qui demeure en adéquation avec le nouveau montant du capital social, et statuant conformément aux dispositions des articles L. 225-129 et suivants, L. 225-138 et suivants du Code de commerce et L. 443-1 et suivants du Code du travail :

**1.** délègue au Directoire l'ensemble des compétences nécessaires à l'effet de procéder à l'augmentation du capital de la Société, en une ou plusieurs fois, d'un montant nominal maximal de 500 000 € (cinq cent mille euros) par émissions d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société 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, le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation est indépendant de toute autre délégation autorisée par la présente assemblée générale et ne s'imputera sur aucun autre plafond global d'augmentation de capital;

**2.** 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 émise en application de la présente autorisation;

**3.** décide, en application de l'article L. 443-5 du Code du travail, que la décote offerte ne pourra excéder 20 % de la moyenne des premiers 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 en application de l'article L. 443-6 du Code du travail est supérieure ou égale à dix ans;

4. décide que le Directoire pourra prévoir l'attribution à titre gratuit d'actions ou d'autres valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société (autre que des actions de préférence), étant entendu que (i) l'avantage total résultant de cette attribution au titre de l'abondement ou, le cas échéant, de la décote, ne pourra pas excéder les limites légales et réglementaires et (ii) les actionnaires de la Société renoncent à tout droit (notamment d'attribution) sur les titres susceptibles d'être émis gratuitement en application la présente résolution ;

5. décide que la présente autorisation est valable pour une durée de vingt-six mois à compter de la date de la présente assemblée ;

6. décide que dans les limites fixées ci-dessus, le Directoire aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation à son Président, ou en accord avec ce dernier, à l'un de ses membres, dans les conditions fixées par la loi, pour mettre en œuvre la présente autorisation, notamment à l'effet de :

(i) arrêter, dans les limites ci-dessus, les caractéristiques, montant et modalités de toute émission ou attribution gratuite de valeurs mobilières,

(ii) déterminer que les émissions ou les attributions pourront avoir lieu directement au profit des bénéficiaires ou par l'intermédiaire d'organismes collectifs,

(iii) procéder aux augmentations de capital résultant de la présente autorisation, dans la limite du plafond déterminé ci-dessus,

(iv) fixer le prix de souscription des actions de numéraire conformément aux dispositions légales,

(v) prévoir en tant que de besoin la mise en place d'un plan d'épargne d'entreprise ou la modification de plans existants,

(vi) arrêter la liste des sociétés dont les salariés seront bénéficiaires des émissions ou attributions gratuites 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,

(vii) déterminer, s'il y a lieu, le montant des sommes à incorporer au capital dans la limite ci-dessus fixée, le ou les postes des capitaux propres où elles sont prélevées ainsi que les conditions de leur attribution,

(viii) 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,

(ix) 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,

(x) modifier les statuts en conséquence et, généralement, faire le nécessaire.

La présente autorisation remplace l'autorisation résultant de la douzième résolution de l'assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 11 avril 2006 et annule cette dernière pour sa partie non utilisée. L'assemblée générale approuve, en tant que de besoin, les opérations effectuées par la Société au titre de l'autorisation susvisée.

## Trente-septième résolution

### Autorisation donnée au Directoire à l'effet d'attribuer gratuitement des actions ordinaires de la société

L'assemblée générale, statuant aux conditions de majorité et de quorum requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Directoire et du rapport spécial des Commissaires aux comptes :

1. autorise, conformément aux dispositions des articles L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce, le Directoire à procéder, en une ou plusieurs fois, à des attributions gratuites d'actions ordinaires existantes ou à émettre de la Société, dans les conditions définies dans la présente résolution ;

2. décide que les bénéficiaires desdites actions seront les membres du personnel salarié et/ou les mandataires sociaux (au sens de l'article L. 225-197-1-II alinéa 1 du Code de commerce) de la Société ou des sociétés ou groupements qui lui sont liés (au sens des articles L. 225-197-1 et L. 225-197-2 du Code de commerce) ou certaines catégories d'entre eux ;

3. délègue en conséquence au Directoire l'ensemble des compétences nécessaires à l'effet de décider une ou plusieurs augmentations du capital de la Société (par incorporation au capital de primes, réserves, bénéfices ou autres dont la capitalisation sera légalement et statutairement possible) résultant des attributions d'actions gratuites nouvelles émises par la Société, dans les conditions définies dans la présente résolution ;

4. décide que cette autorisation est consentie pour une durée de trente-huit mois à compter de la date de la présente assemblée ;

5. décide, afin que le nombre d'actions gratuites susceptibles d'être attribuées demeure en adéquation avec le nouveau montant du capital social, que le nombre total des actions ordinaires susceptibles d'être attribuées gratuitement au titre de la présente résolution ne pourra représenter plus de 0,5 % du capital de la Société à la date de la présente assemblée, soit 180 347 actions ordinaires de la Société ; en outre, aucune action gratuite ne pourra être attribuée aux salariés ou aux mandataires sociaux détenant plus de 10 % du capital de la Société et une attribution d'actions gratuites ne pourra pas avoir pour effet de conférer à un quelconque salarié ou mandataire social, du fait de cette attribution, une participation supérieure à 10 % du capital de la Société ;

**6.** fixe à trois ans la durée minimale de la période d'acquisition des actions ; à l'issue de cette période, l'attribution des actions deviendra définitive ;

**7.** fixe à deux ans la durée minimale de la période d'obligation de conservation des actions ; cette période court à compter de l'attribution définitive des actions ;

**8.** décide que les actions existantes pouvant être attribuées au titre de la présente résolution devront être acquises par la Société, soit en application de l'article L. 225-208 du Code de commerce, soit, le cas échéant, dans le cadre du programme de rachat d'actions autorisé par la huitième résolution de la présente assemblée générale conformément à l'article L. 225-209 du Code de commerce ou de tout programme de rachat d'actions de la Société applicable précédemment ou postérieurement ;

**9.** prend acte et décide, en tant que de besoin, que la présente délégation emporte, au profit des bénéficiaires des attributions d'actions, renonciation des actionnaires à leur droit d'attribution des actions ordinaires susceptibles d'être émises en application de la présente résolution et, plus généralement, à tout droit sur les actions ordinaires susceptibles d'être attribuées gratuitement en application de la présente délégation ;

**10.** décide que le Directoire aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation à son Président, ou en accord avec ce dernier, à l'un de ses membres, dans les conditions fixées par la loi, pour mettre en œuvre la présente autorisation, notamment à l'effet de :

(i) fixer les conditions et, le cas échéant, les critères d'attribution des actions ordinaires,

(ii) déterminer (a) l'identité des bénéficiaires, le nombre d'actions ordinaires attribuées à chacun d'eux, et (b) les modalités d'attribution des dites actions et, en particulier, déterminer, dans les limites définies par la présente résolution, la période d'acquisition et la période d'obligation de conservation des actions gratuites ainsi attribuées,

(iii) procéder à tous ajustements afin (a) de prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société et déterminer, le cas échéant, les conditions dans lesquelles le nombre des actions ordinaires attribuées sera ajusté, et (b) de prendre toutes mesures nécessaires à la préservation à tout moment des droits des titulaires d'actions gratuites pour tenir compte de l'incidence de toute opération portant sur les capitaux propres dans les conditions visées à l'article L. 228-99 du Code de commerce,

(iv) procéder aux augmentations de capital résultant de la présente autorisation, dans les limites susvisées, et déterminer les conditions de cette réalisation,

(v) fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles et,

(vi) conclure tous accords, établir tous documents, constater la réalisation des augmentations de capital à la suite des attributions définitives, modifier, le cas échéant, les statuts en conséquence, effectuer toutes formalités et toutes déclarations auprès de tous organismes et, plus généralement, tout ce qui sera nécessaire.

Le Directoire informera chaque année l'assemblée générale ordinaire des attributions réalisées en application de la présente résolution.

La présente délégation remplace la délégation résultant de la douzième résolution de l'assemblée générale mixte du 12 avril 2005 et annule cette dernière pour sa partie non utilisée. L'assemblée générale approuve, en tant que de besoin, les opérations effectuées par la Société au titre de la délégation susvisée.

## Trente-huitième résolution

### Pouvoirs

Pour l'accomplissement des formalités prévues par la loi, tous pouvoirs sont donnés aux porteurs de copies ou extraits du procès-verbal de la présente assemblée.

## 3.13. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES AUGMENTATIONS DE CAPITAL

### Rapport des Commissaires aux comptes sur l'émission de valeurs mobilières donnant accès au capital social ou à l'attribution de titres de créances sans suppression du droit préférentiel de souscription

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En notre qualité de Commissaire aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue par l'article L. 228-92 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur la proposition de délégation au Directoire de la compétence de décider d'une émission de valeurs mobilières donnant accès au capital social et à l'attribution de titres de créance sans suppression du droit préférentiel de souscription. Le montant maximal des valeurs mobilières donnant accès au capital social est fixé à 50 000 000 € et le montant maximal des valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créances ne pourra excéder 1 000 000 000 €.

Le nombre de titres à créer en vertu de la 32<sup>e</sup> résolution pourra être augmenté dans les conditions prévues à l'article L. 225-135-1 du Code de commerce (33<sup>e</sup> résolution).

Vous êtes appelés à vous prononcer sur ces opérations.

Votre Directoire vous propose, sur la base de son rapport, de lui déléguer pour une durée de vingt-six mois la compétence pour décider une ou plusieurs émissions de valeurs mobilières sans suppression du droit préférentiel de souscription. Le cas échéant, il lui appartiendra de fixer les conditions définitives d'émission de cette opération.

Il appartient à votre Directoire d'établir un rapport conformément aux articles R. 225-113 et R. 225-114 du Code de commerce. Il nous appartient de donner notre avis sur la sincérité des informations chiffrées tirées des comptes et certaines autres informations concernant l'émission, données dans ce rapport.

Nous avons effectué nos travaux selon les normes professionnelles applicables en France. Ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à vérifier le contenu du rapport de l'organe compétent relatif à cette opération et les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre.

Sous réserve de l'examen ultérieur des conditions des émissions de valeurs mobilières qui seraient décidées nous n'avons pas d'observation à formuler sur les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre données dans le rapport du Directoire.

Le montant du prix d'émission des titres de capital à émettre n'étant pas fixé, nous n'exprimons pas d'avis sur les conditions définitives dans lesquelles les augmentations de capital seraient réalisées.

Conformément à l'article R. 225-116 du Code de commerce, nous établirons un rapport complémentaire, le cas échéant, lors de l'usage de cette autorisation par votre Directoire

Fait à Montigny-lès-Metz et Courbevoie, le 3 avril 2007

Les Commissaires aux comptes

Batsch-Argilli & Associés  
Serge Argilli

Mazars & Guérard  
Pierre Frenoux                      Julien Marin-Pache

## Rapport spécial des Commissaires aux comptes relatif à l'ouverture d'options de souscription ou d'achat d'actions

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux comptes de la société Foncière des Régions, et en exécution de la mission prévue par l'article L. 225-177 du Code de commerce et par l'article R. 225-144 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur l'ouverture d'options de souscriptions d'actions et d'achat d'actions au bénéfice d'un certain nombre de salariés et/ou de dirigeants de la Société et autres entités affiliées, et donnant droit à un montant maximum de 450 868 actions ordinaires.

La durée de l'autorisation est fixée à vingt-six mois.

Il appartient à votre Directoire d'établir un rapport sur les motifs de l'ouverture des options de souscription ou d'achats d'actions ainsi que sur les modalités proposées pour la fixation du prix de souscription ou d'achat. Il nous appartient de donner notre avis sur les modalités proposées pour la fixation du prix de souscription ou d'achat.

Nous avons effectué nos travaux selon les normes professionnelles applicables en France. Ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à vérifier que les modalités proposées pour la fixation du prix de souscription ou d'achats sont mentionnées dans le rapport de votre Directoire, qu'elles sont conformes aux dispositions prévues par les textes, de nature à éclairer les actionnaires et qu'elles n'apparaissent pas manifestement inappropriées.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur les modalités proposées.

Fait à Montigny-lès-Metz et Courbevoie, le 3 avril 2007

Les Commissaires aux comptes

Batsch-Argilli & Associés  
Serge Argilli

Mazars & Guérard  
Pierre Frenoux                      Julien Marin-Pache

## Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur l'augmentation de capital, avec suppression du droit préférentiel de souscription, réservée aux salariés adhérents d'un plan épargne d'entreprise

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux comptes de votre Société et en exécution de la mission prévue par les articles L. 225-135, L. 225-136 et L. 228-92 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le projet d'augmentation de capital réservée aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise de la société et des sociétés qui lui sont liées dans les conditions de l'article L. 225-180 du code de commerce avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'un montant nominal maximal de 500 000 €, opération sur laquelle vous êtes amenés à vous prononcer.

Cette augmentation de capital est soumise à votre approbation en application des dispositions de l'article L. 225-129-6 du Code de commerce et L. 443-5 du Code du travail.

Votre Directoire vous propose, sur la base de son rapport, de lui déléguer, avec facultés de subdélégation, pour une durée de vingt-six mois la compétence pour décider une ou plusieurs augmentations de capital et de renoncer à votre droit préférentiel de souscription aux titres de capital à émettre. Le cas échéant, il lui appartiendra de fixer les conditions définitives d'émission de cette opération.

Il appartient à votre Directoire d'établir un rapport conformément aux articles R. 225-113 et R. 225-114 du Code de commerce. Il nous appartient de donner notre avis sur la sincérité des informations chiffrées tirées des comptes, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription et certaines autres informations concernant l'émission, données dans ce rapport.

Nous avons effectué nos travaux selon les normes professionnelles applicables en France. Ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à vérifier le contenu du rapport de l'organe compétent relatif à cette opération et les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre.

Sous réserve de l'examen ultérieur des conditions de l'augmentation de capital qui serait décidé nous n'avons pas d'observation à formuler sur les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre données dans le rapport du Directoire.

Le montant du prix d'émission des titres de capital à émettre n'étant pas fixé, nous n'exprimons pas d'avis sur les conditions définitives dans lesquelles l'augmentation de capital serait réalisée et, par voie de conséquence, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription qui vous est faite.

Conformément à l'article R. 225-116 du Code de commerce, nous établirons un rapport complémentaire, le cas échéant, lors de l'usage de cette autorisation par votre Directoire.

Fait à Montigny-lès-Metz et Courbevoie, le 3 avril 2007

Les Commissaires aux comptes

Batsch-Argilli & Associés  
Serge Argilli

Mazars & Guérard  
Pierre Frenoux                      Julien Marin-Pache

## Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur l'attribution gratuite d'actions existantes ou à émettre au profit des membres du personnel salarié et des mandataires sociaux

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En notre qualité de Commissaire aux comptes de votre Société et en exécution de la mission prévue par l'article L. 225-197-1 du Code de commerce, nous avons établi le présent rapport sur le projet d'attribution gratuite d'actions existantes ou à émettre au profit des membres du personnel salarié et/ou des mandataires sociaux de la société Foncière des Régions et des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L. 225-197-2 du Code de commerce, ou certaines catégories d'entre eux et représentant au maximum 0,5 % du capital de la société à la date de l'assemblée, soit 180 347 actions ordinaires.

La durée de l'autorisation est fixée à trente-huit mois.

Votre Directoire vous propose de l'autoriser à attribuer gratuitement des actions existantes ou à émettre. Il lui appartient d'établir un rapport sur cette opération à laquelle il souhaite pouvoir procéder. Il nous appartient de vous faire part, le cas échéant, de nos observations sur les informations qui vous sont ainsi données sur l'opération envisagée.

En l'absence de norme professionnelle applicable à cette opération, issue d'une disposition législative du 30 décembre 2004 modifiée par la loi du 30 décembre 2006, nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires. Ces diligences ont consisté à vérifier notamment que les modalités envisagées et données dans le rapport du Directoire s'inscrivent dans le cadre des dispositions prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations données dans le rapport du Directoire portant sur l'opération envisagée d'attribution gratuite d'actions.

Fait à Montigny-lès-Metz et Courbevoie, le 3 avril 2007

Les Commissaires aux comptes

Batsch-Argilli & Associés  
Serge Argilli

Mazars & Guérard  
Pierre Frenoux                      Julien Marin-Pache



# 4. RENSEIGNEMENTS ET GESTION

- p. 188 4.1. RENSEIGNEMENTS DE CARACTÈRE GÉNÉRAL CONCERNANT L'ÉMETTEUR ET SON CAPITAL
  - p. 188 4.1.1. Renseignements de caractère général concernant l'émetteur
  - p. 189 4.1.2. Renseignements de caractère général concernant le capital
  - p. 198 4.1.3. Répartition actuelle du capital et des droits de vote
- p. 208 4.2. MARCHÉ DU TITRE
  - p. 208 4.2.1. Transactions au cours des 18 derniers mois
  - p. 208 4.2.2. Tableau de rendement
- p. 209 4.3. PRÉSENTATION DU GROUPE FONCIÈRE DES RÉGIONS
- p. 210 4.4. FAITS EXCEPTIONNELS ET LITIGES
- p. 210 4.5. RÉMUNÉRATION DES COMMISSAIRES AUX COMPTES
- p. 212 4.6. ORGANIGRAMME SIMPLIFIÉ DU GROUPE
- p. 213 4.7. GESTION ET CONTRÔLE DES RISQUES
  - p. 213 4.7.1. Risques de marché
  - p. 214 4.7.2. Risques financiers
  - p. 214 4.7.3. Risques juridiques
  - p. 215 4.7.4. Risques environnementaux
  - p. 216 4.7.5. Assurances
  - p. 217 4.7.6. Modalités de gestion des actifs
- p. 218 4.8. ADMINISTRATION ET DIRECTION
  - p. 218 4.8.1. Conseil de Surveillance
  - p. 233 4.8.2. Directoire
  - p. 237 4.8.3. Comité d'Audit
  - p. 237 4.8.4. Comité des Rémunérations
  - p. 237 4.8.5. Comité d'Investissement
- p. 238 4.9. RESPONSABLES DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE ET DU CONTRÔLE DES COMPTES
  - p. 238 4.9.1. Responsable du document de référence
  - p. 238 4.9.2. Responsable du contrôle des comptes
  - p. 238 4.9.3. Responsable de l'information
- p. 239 TABLE DE CONCORDANCE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE

## 4.1. RENSEIGNEMENTS DE CARACTÈRE GÉNÉRAL CONCERNANT L'ÉMETTEUR ET SON CAPITAL

### 4.1.1. RENSEIGNEMENTS DE CARACTÈRE GÉNÉRAL CONCERNANT L'ÉMETTEUR

#### Dénomination

Foncière des Régions.

#### Forme juridique et législation applicable

Société anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance, régie par le livre II du Code de commerce (ancienne loi sur les sociétés commerciales du 24 juillet 1966) et au décret n° 67-236 du 23 mars 1967 sur les sociétés commerciales.

Les contrôleurs légaux sont les commissaires aux comptes.

En l'occurrence, il s'agit de la SARL Batsch Argilli & Associés, et du cabinet Mazars et Guérard.

#### Date de constitution et expiration

La durée de la Société est fixée à 99 ans à compter du 17 janvier 1964, jour de son immatriculation principale.

#### Objet social

Conformément aux termes de l'article 3 de ses 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 intragroupe 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.

#### Registre du Commerce et des Sociétés

N° RCS : Metz B 364800060

Code APE : 703D

N° de Siret : 364800060 00048

#### Lieu où peuvent être consultés les documents et renseignements relatifs à la Société

Au siège social de la Société.

#### Siège social

46, avenue Foch – 57000 Metz.

#### Exercice social

Chaque exercice social a une durée d'une année qui commence le 1<sup>er</sup> janvier et finit le 31 décembre de chaque année.

## Répartition statutaire des bénéfices

Selon les articles 20 et 21 des statuts, s'il résulte des comptes de l'exercice, tels qu'ils sont approuvés par l'assemblée générale, l'existence d'un bénéfice distribuable suffisant, il est attribué aux actionnaires, à titre de premier dividende, une somme nécessaire pour leur verser un intérêt de cinq pour cent (5 %) sur les sommes dont leurs actions sont libérées et non amorties.

Quant au surplus, s'il en existe, l'assemblée générale décide de l'inscrire à un ou plusieurs postes de réserves dont elle règle l'affectation ou l'emploi, de le reporter à nouveau ou de le distribuer. Conformément à la loi, les dividendes peuvent faire l'objet d'un paiement en actions. Les modalités et délais de mise en paiement des dividendes votés par l'assemblée générale sont déterminés conformément aux textes en vigueur.

Les modalités de mise en paiement des dividendes votés par l'assemblée générale sont fixées par elle, ou à défaut par le Conseil de Surveillance. Toutefois, la mise en paiement des dividendes doit avoir lieu dans un délai maximal de neuf mois après la clôture de l'exercice. La prolongation de ce délai peut être accordée par décision de justice.

## Assemblées Générales

Les assemblées générales sont convoquées dans les conditions fixées par la loi.

Les réunions ont lieu au siège social ou en tout autre lieu précisé dans l'avis de convocation.

Le droit de participer aux assemblées est subordonné soit à l'inscription de l'actionnaire dans les comptes de la Société, soit au dépôt aux lieux indiqués par l'avis de convocation d'un certificat de l'intermédiaire habilité prévu par le décret n° 83-359 du 2 mai 1983 constatant l'indisponibilité des actions inscrites en compte jusqu'à la date de l'assemblée.

Le délai au cours duquel ces formalités doivent être accomplies expire deux jours avant la date de réunion de l'assemblée, sauf délai plus court fixé par le Directoire mentionné dans la convocation ou dispositions impératives en vigueur abrégant ce délai.

## 4.1.2. RENSEIGNEMENTS DE CARACTÈRE GÉNÉRAL CONCERNANT LE CAPITAL

### Conditions spécifiques de modification du capital et des droits respectifs des diverses catégories d'actions

Néant.

### Capital souscrit (au 31 décembre 2006)

Au 31 décembre 2006, le montant du capital social est fixé à 85 602 516 €, divisé en 28 534 172 actions de 3 € chacune, entièrement libérées.

### Capital autorisé non émis

L'assemblée générale du 12 avril 2005 a délégué au Directoire, en application des dispositions des articles L. 225-129, L. 225-129-2 et L. 228-92 du Code de commerce, l'ensemble des compétences nécessaires à l'effet de décider l'augmentation du capital de la Société, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, tant en France qu'à l'étranger, par l'émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions de la Société (autres que des actions de préférence), de valeurs mobilières donnant droit à des actions ainsi que de toutes autres valeurs mobilières (autres que des valeurs mobilières donnant droit à des actions de préférence), de quelque nature que ce soit, émises à titre gratuit ou onéreux, donnant accès au capital de la Société.

Cette délégation a été donnée dans les conditions suivantes :

■ 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 peut excéder un montant total de 50 000 000 € (cinquante millions d'euros), 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 ;

■ le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la Société susceptibles d'être émises, en vertu de la présente délégation ne peut excéder un montant total de 1 000 000 000 € (un milliard d'euros) ou la contre-valeur de ce montant en cas d'émission en monnaie

étrangère ou en unité de compte fixée par référence à plusieurs monnaies.

La souscription des actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital peut être opérée soit en espèces, soit par compensation avec des créances.

Les actionnaires peuvent exercer, dans les conditions prévues par la loi, leur droit préférentiel de souscription à titre irréductible ; en outre, le Directoire a la faculté de conférer aux actionnaires le droit de souscrire à titre réductible un nombre de valeurs mobilières supérieur à celui qu'ils pourraient souscrire à titre irréductible, proportionnellement aux droits de souscription dont ils disposent et, en tout état de cause, dans la limite de leur demande.

Si les souscriptions à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible, n'ont pas absorbé la totalité d'une émission d'actions ou de valeurs mobilières telles que définies ci-dessus, le Directoire pourra utiliser, dans l'ordre qu'il estimera opportun, tout ou partie des facultés ci-après :

- limiter l'émission au montant des souscriptions sous la condition que celle-ci atteigne les trois quarts au moins de l'émission décidée;
- répartir librement tout ou partie des titres non souscrits à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible;
- offrir au public tout ou partie des titres non souscrits.

La présente délégation emporte de plein droit, au profit des porteurs de valeurs mobilières susceptibles d'être émises et donnant accès au capital de la société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles ces valeurs mobilières donnent droit.

L'assemblée générale a en outre donné tous pouvoirs au Directoire, avec faculté de subdélégation à son Président, ou en accord avec ce dernier, à l'un de ses membres, pour :

- 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 mois;
- 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;
- 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 ;

■ 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 tout ce qui sera nécessaire.

Le Directoire peut procéder, le cas échéant, à toute imputation sur la ou les primes d'émission et notamment celle des frais entraînés par la réalisation des émissions et généralement prendre toutes les dispositions utiles et conclure tous accords pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées, faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission aux négociations sur un marché réglementé des droits, actions ou valeurs mobilières émises, et constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation et modifier corrélativement les statuts.

En cas d'émission de valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la Société, le Directoire a tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation à son Président, ou en accord avec ce dernier, à l'un de ses membres, dans les conditions fixées par la loi, notamment pour décider de leur caractère subordonné ou non, pour fixer leur taux d'intérêt et leur devise, leur durée, le cas échéant, indéterminée, le prix de remboursement fixe ou variable avec ou sans prime, les modalités d'amortissement en fonction des conditions du marché et les conditions dans lesquelles ces titres donneront droit à des actions de la Société et leurs autres modalités d'émission (y compris le fait de leur conférer des garanties ou des sûretés) et d'amortissement ; le Directoire peut également modifier, pendant la durée de vie des valeurs mobilières concernées, les modalités visées ci-dessus, dans le respect des formalités applicables.

La présente délégation remplace la délégation résultant de la première résolution de l'assemblée générale extraordinaire du 20 octobre 2003 et annule cette dernière pour sa partie non utilisée. L'assemblée générale a approuvé les opérations effectuées par la Société au titre de la délégation susvisée.

La présente délégation est valable pour une durée de vingt-six mois à compter du 12 avril 2005, soit jusqu'au 12 juin 2007.

En vertu de ladite résolution, le Directoire a, le 12 avril 2005 :

1. décidé de déléguer à son Président, tous les pouvoirs nécessaires à l'effet de procéder à une augmentation du capital social de la Société avec maintien du droit préférentiel de souscription par émission d'actions nouvelles de la Société portant jouissance au 1<sup>er</sup> janvier 2005 ;
2. décidé que le nombre maximum d'actions nouvelles susceptibles d'être émises ne saurait excéder trois millions quatre cent mille et qu'ainsi le montant nominal global de l'émission d'actions ne pourra être supérieur à 10 200 000 € ;

**3.** décidé que les actionnaires pourraient exercer, dans les conditions prévues par la loi, leur droit préférentiel de souscription à titre irréductible. Les actionnaires jouiraient, en outre, d'un droit de souscription à titre réductible. Les titulaires de droits préférentiels de souscription pourraient souscrire, à titre réductible, le nombre d'actions nouvelles qu'ils souhaiteraient, en sus du nombre d'actions nouvelles leur revenant par exercice de leurs droits préférentiels de souscription à titre irréductible. Les actions non souscrites à titre irréductible seraient attribuées aux propriétaires, cessionnaires ou bénéficiaires des droits de souscription qui auraient souscrit un nombre d'actions supérieur à celui qu'ils pourraient souscrire à titre irréductible et ce, proportionnellement au nombre de leurs droits de souscription, et en tout état de cause, dans la limite de leur demande. Si les souscriptions à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible, n'avaient pas absorbé la totalité de l'émission d'actions nouvelles, le Président pourrait, dans l'ordre qu'il estimerait opportun, décider de (i) limiter l'émission au montant des souscriptions si elles atteignaient au moins les trois quarts de l'émission décidée, (ii) répartir librement tout ou partie des actions non souscrites ou (iii) offrir au public tout ou partie des actions non souscrites;

**4.** décidé que son Président aurait tous pouvoirs, dans les conditions fixées par la loi, pour mettre en œuvre la présente délégation, notamment à l'effet de :

(i) déterminer les dates et modalités de l'émission des actions à créer,

(ii) fixer le nombre d'actions à émettre,

(iii) fixer le prix des actions et le montant de la prime d'émission qui sera demandée,

(iv) déterminer le mode de libération des actions à émettre;

**5.** décidé que son Président pourrait procéder, le cas échéant, à toutes imputations sur la prime d'émission et notamment celle des frais entraînés par la réalisation de l'émission d'actions, et prendre généralement toutes dispositions utiles et conclure tous accords pour parvenir à la bonne fin de l'émission d'actions envisagée et constater l'augmentation de capital résultant de l'émission d'actions qui sera réalisée en application de la présente délégation, modifier corrélativement les statuts et procéder à toutes formalités de publicité requises;

**6.** décidé que son Président pourrait, le cas échéant, décider la suspension de l'exercice des options de souscription d'actions et de procéder à tous ajustements rendus nécessaires pour la préservation des droits des titulaires d'options de souscription d'actions conformément aux dispositions légales et réglementaires et aux modalités de ces options;

**7.** décidé que la délégation ainsi conférée au Président du Directoire conformément à l'article L. 225-129-4 du Code de commerce serait valable, à compter de ce jour et jusqu'au 31 mai 2005;

**8.** décidé de conférer tous pouvoirs à son Président aux fins de décider, conformément à l'article L. 225-210 alinéa 5 du Code de commerce, que les droits préférentiels de souscription attachés

aux actions autodétenues de la Société seraient cédés sur le marché avant le terme de la période de souscription de l'augmentation de capital qu'il aura décidée en vertu de la présente subdélégation et de procéder à la cession desdits droits.

Conformément à l'article L. 225-129-4 du Code de commerce, le Président rendra compte au Directoire de l'utilisation faite des pouvoirs qui lui sont confiés au terme de la présente subdélégation lors de la réunion du Directoire qui suivra la date de mise en œuvre de la présente délégation.

Le montant du capital non émis au titre de la délégation de l'assemblée générale du 12 avril 2005 s'élève à 40 556 072 € pour les actions et à 1 000 000 000 € pour les valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la Société.

L'assemblée générale du 11 avril 2006, dans sa douzième résolution, a par ailleurs autorisé le Directoire, en application des dispositions des articles L. 225-129 et suivants, L. 225-138 et suivants du Code de commerce et L. 443-1 et suivants du Code du travail, à procéder à l'augmentation du capital de la Société, en une ou plusieurs fois, d'un montant nominal maximal de 500 000 € (cinq cent mille euros) par émissions d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société et 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, le montant nominal des émissions réalisées en vertu de la présente résolution ne s'imputant sur aucun autre plafond relatif aux émissions de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société autorisées par l'assemblée générale des actionnaires de la Société.

Cette autorisation s'est effectuée aux conditions particulières suivantes selon lesquelles l'assemblée générale a décidé :

■ 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 émise en application de la présente autorisation;

■ en application de l'article L. 443-5 du Code du travail, de fixer la décote offerte à 20 % de la moyenne des premiers cours cotés de l'action de la Société lors des 20 jours de négociation précédant le jour de la décision fixant la date d'ouverture des souscriptions, et à 30 % de la même moyenne lorsque la durée d'indisponibilité prévue par le plan en application de l'article L. 443-6 du Code du travail est supérieure ou égale à dix ans; toutefois, l'assemblée générale a autorisé expressément le Directoire à réduire cette décote s'il le juge opportun, notamment en cas d'offre aux adhérents à un plan d'épargne d'entreprise de titres sur le marché international et/ou à l'étranger afin de satisfaire les exigences des droits locaux applicables, étant entendu que le Directoire pourra également substituer tout ou partie de la décote par l'attribution d'actions ou d'autres valeurs mobilières en application des dispositions ci-dessous;

■ que le Directoire pourrait prévoir l'attribution à titre gratuit

d'actions ou d'autres valeurs mobilières 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, ne pourra pas excéder les limites légales et réglementaires.

Cette délégation est valable pour une durée de vingt-six mois à compter de la date du 11 avril 2006.

L'assemblée générale a en outre donné les pouvoirs suivants au Directoire, avec faculté de subdélégation à son Président, ou en accord avec ce dernier, à l'un de ses membres, dans les conditions fixées par la loi, pour :

(i) arrêter, dans les limites ci-dessus, les caractéristiques, montants et modalités de toute émission ou attribution gratuite de valeurs mobilières,

(ii) déterminer que les émissions ou les attributions pourront avoir lieu directement au profit des bénéficiaires ou par l'intermédiaire d'organismes collectifs,

(iii) procéder aux augmentations de capital résultant de la présente autorisation, dans la limite du plafond déterminé ci-dessus,

(iv) fixer le prix de souscription des actions de numéraire conformément aux dispositions légales,

(v) prévoir en tant que de besoin la mise en place d'un plan d'épargne entreprise,

(vi) 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,

(vii) déterminer, s'il y a lieu, le montant des sommes à incorporer au capital dans la limite ci-dessus fixée, le ou les postes des capitaux propres où elles sont prélevées ainsi que les conditions de leur attribution,

(viii) 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,

(ix) modifier les statuts en conséquence et, généralement, faire le nécessaire.

La présente autorisation remplace l'autorisation résultant de la onzième résolution de l'assemblée générale extraordinaire du 12 avril 2005 et annule cette dernière pour sa partie non utilisée. En conséquence, le Directoire, dans sa séance du 5 juillet 2006, se prévalant de l'autorisation d'augmenter le capital social accordée par l'assemblée générale du 11 avril 2006 dans les conditions ci-dessus exposées, après avoir approuvé les propositions du Comité des rémunérations en date du 8 février 2006, constatant que la moyenne des cours cotés aux 20 séances de Bourse précédant le jour de la présente décision du Directoire fixant la date d'ouverture des souscriptions ressort à 99,95 € a fixé le prix de souscription des actions nouvelles à 85 % de cette moyenne, soit à 84,95 € par action :

■ a décidé d'augmenter le capital de la Société par l'émission d'actions ordinaires, destinées à être souscrites exclusivement par

les salariés des sociétés Batipart, Foncière des Régions, Parcs GFR, BGA, Foncière Développement Logements et Urbis Park ayant adhéré au Plan d'Épargne d'Entreprise signé entre ces sociétés et dans la limite d'un plafond égal au montant de l'intéressement versé en 2006, majoré de l'abondement y attaché, placé par lesdits salariés sur ledit Plan d'Épargne d'Entreprise ;

■ compte tenu (i) des intentions de souscription reçues des salariés au titre de l'investissement de l'intéressement versé en 2006, et (ii) du prix de souscription par action arrêté à 84,95 € a fixé le montant maximal de l'augmentation de capital réservée aux salariés à 163 358,85 € par émission de 1 923 actions nouvelles de 3 € nominal chacune, portant jouissance courante ;

■ a délégué au Président du Directoire, tous pouvoirs à l'effet de recueillir les confirmations de souscriptions et de constater la réalisation définitive de l'augmentation de capital, passer et signer toutes pièces, tous actes et contrats, prendre toutes dispositions pour assurer la bonne fin des dispositions ci-dessus, opérer tous prélèvements sur la prime d'émission pour faire face à tout ou partie des frais d'augmentation de capital et à la dotation de la réserve légale, apporter aux statuts toutes modifications nécessaires, élire domicile, substituer et généralement faire le nécessaire.

Le Président du Directoire, dans sa décision du 7 septembre 2006, a constaté la réalisation définitive de l'augmentation de capital selon le certificat du dépositaire des fonds du 7 septembre 2006 attestant du blocage des fonds à compter de cette date, portant sur la somme de 149 851,80 € représentant le versement relatif à la confirmation de la souscription de 1 764 actions de 3 € de valeur nominale chacune, souscrites au prix de 84,95 € par titre, émises en représentation de l'augmentation de capital décidée le 5 juillet 2006 par le Directoire.

En conséquence, après avoir constaté la réalisation de l'augmentation de capital de la société Foncière des Régions, portant son montant de 52 125 504 € à 52 130 796 € par l'émission de 1 764 actions nouvelles de 3 € de valeur nominale chacune, assortie d'une prime d'émission s'élevant à 144 559,80 €, le Président du Directoire, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par le Directoire en date du 5 juillet 2006, a décidé de modifier les statuts en conséquence.

L'assemblée générale du 11 avril 2006 a également autorisé le Directoire, en application des dispositions des articles L. 225-177 à L. 225-185 du Code de commerce, à consentir en une ou plusieurs fois, au bénéfice des membres du personnel et/ou des dirigeants de la Société et des sociétés et groupements d'intérêt économique liés à la Société dans les conditions définies par l'article L. 225-180 dudit Code, des options donnant droit à la souscription ou à l'achat d'actions ordinaires de la Société, les options consenties ne pouvant donner droit à plus de 350 000 actions ordinaires, étant entendu qu'à tout moment, le nombre d'actions de la Société pouvant être souscrites par l'exercice des options de souscription d'actions en vigueur et non encore levées ne peut pas être supérieur au tiers du capital de la Société.

Cette émission a été autorisée aux conditions suivantes :

- cette autorisation est donnée pour une durée de vingt-six mois à compter du 11 avril 2006. Elle emporte au profit des bénéficiaires des options de souscription, renonciation expresse des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions qui seraient émises au fur et à mesure des levées d'options de souscription;
- le prix d'achat ou de souscription par action est fixé par le Directoire au jour où l'option est consentie et ne peut en aucun cas être inférieur à 95 % de la moyenne des cours cotés de l'action de la Société à la clôture sur le marché réglementé concerné durant les 20 jours de négociation précédant le jour de la décision du Directoire d'attribuer les options, étant par ailleurs précisé qu'aucune option ne peut être consentie moins de 20 jours de négociation après le détachement des actions d'un coupon donnant droit à un dividende ou à une augmentation de capital; en outre, en cas d'octroi d'options d'achat, ce prix ne peut être inférieur à 95 % du cours moyen d'achat des actions acquises ou détenues par la Société, dans les conditions définies aux articles L. 225-208 et L. 225-209 du Code de commerce.

Le prix de souscription ou d'achat des actions ne peut pas être modifié, conformément à l'article L. 228-181 du Code de commerce; toutefois si la Société vient à réaliser une des opérations visées à l'article L. 225-181 du Code de commerce, elle devra prendre les mesures nécessaires à la protection des intérêts des bénéficiaires d'options dans les conditions prévues à l'article L. 228-99 dudit Code.

Les options consenties en vertu de cette autorisation sont exercées dans un délai de deux ans à compter de la date à laquelle elles sont consenties.

Dans ces limites, le Directoire a tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation à son Président, ou en accord avec ce dernier, à l'un de ses membres, dans les conditions fixées par la loi, pour :

- veiller à ce que le nombre d'options de souscription d'actions consenties par le Directoire soit fixé de telle sorte qu'à tout moment le nombre d'options de souscription d'actions, en circulation et non encore levées, ne soit pas supérieur au tiers du capital social;
- arrêter les modalités du plan d'options de souscription d'actions ou d'achat d'actions et fixer les conditions dans lesquelles seront consenties les options, ces conditions pouvant comporter des clauses d'interdiction de revente immédiate de tout ou partie des actions, dans les limites fixées par la loi;
- en fixer notamment les époques de réalisation;
- procéder à tous ajustements des droits des titulaires d'options dans les limites et selon les modalités fixées par la loi;
- suspendre le cas échéant l'exercice des options pendant un délai qui ne pourra excéder trois mois;
- 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;
- modifier les statuts en conséquence et, généralement, faire

tout ce qui sera nécessaire.

Le Directoire informera chaque année l'assemblée générale des attributions réalisées dans le cadre de la présente résolution.

La présente autorisation remplace l'autorisation résultant de la treizième résolution de l'assemblée générale extraordinaire du 12 avril 2005 et annule cette dernière pour sa partie non utilisée. Dans le cadre de ces dispositions, le Directoire a décidé de consentir 142 850 actions en 2006 dont le détail est fourni au paragraphe du rapport de gestion du Directoire à l'assemblée.

En application des plans antérieurs :

- le Président du Directoire, dans sa décision en date du 3 février 2006 constatant la réalisation définitive de l'augmentation de capital, après avoir constaté la souscription et la libération intégrales de 31 828 actions, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par le Directoire le 29 juillet 2002 et le 15 juillet 2003, a décidé de modifier les statuts en conséquence;

- le Président du Directoire, dans sa décision du 11 avril 2006, après avoir constaté la souscription et la libération intégrales de 3 815 actions, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par le Directoire en date des 29 juillet 2002 et 15 juillet 2003, a décidé de modifier les statuts en conséquence;

- le Directoire, dans sa décision du 23 octobre 2006, après avoir constaté la souscription et la libération intégrales de 43 234 actions, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par l'assemblée générale des actionnaires en date du 9 avril 2002, a décidé de modifier les statuts en conséquence;

- le Directoire, dans sa décision du 27 octobre 2006, après avoir constaté la souscription et la libération intégrales de 6 705 actions, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par l'assemblée générale des actionnaires en date du 9 avril 2002, a décidé de modifier les statuts en conséquence.

L'assemblée générale du 12 avril 2005 a autorisé le Directoire à procéder, en une ou plusieurs fois, à des attributions gratuites d'actions ordinaires existantes ou à émettre de la société.

Cette autorisation s'est effectuée aux conditions particulières suivantes :

- les bénéficiaires desdites actions sont les membres du personnel salarié et/ou les mandataires sociaux (au sens de l'article L. 225-197-1-II alinéa 1 du Code de commerce) de la Société ou des sociétés ou groupements qui lui sont liés (au sens des articles L. 225-197-1 et L. 225-197-2 du Code de commerce) ou certaines catégories d'entre eux;

- cette autorisation est consentie pour une durée de trente-huit mois à compter du 12 avril 2005.

Le nombre total des actions ordinaires susceptibles d'être attribuées gratuitement ne peut représenter plus de 0,5 % du capital de la société à la date de l'assemblée, soit 70 800 actions ordinaires de la Société; en outre, aucune action gratuite ne peut être attribuée aux salariés ou aux mandataires sociaux détenant plus de 10 % du capital de la Société et une attribution d'actions gratuites ne pourra pas avoir pour effet de conférer à un quelconque

salarié ou mandataire social, du fait de cette attribution, une participation supérieure à 10 % du capital de la société.

La durée minimale de la période d'acquisition des actions est de trois ans.

La durée minimale de la période d'obligation de conservation des actions est de deux ans.

Les actions existantes doivent être acquises par la Société, soit en application de l'article L. 225-208 du Code de commerce, soit, le cas échéant, dans le cadre du programme de rachat d'actions autorisé par la dix-huitième résolution soumise à l'assemblée du 12 avril 2005 conformément à l'article L. 225-209 du Code de commerce ou de tout programme de rachat d'actions de la Société applicable précédemment ou postérieurement.

La présente délégation emporte, au profit des bénéficiaires des attributions d'actions, renonciation des actionnaires à leur droit d'attribution des actions ordinaires susceptibles d'être émises en application de la présente résolution et, plus généralement, à tout droit sur les actions ordinaires susceptibles d'être attribuées gratuitement en application de la présente délégation.

L'assemblée générale a donné tous pouvoirs au Directoire avec faculté de subdélégation à son Président, ou en accord avec ce dernier, à l'un de ses membres pour :

- fixer les conditions et, le cas échéant, les critères d'attribution des actions ordinaires;
- déterminer (i) l'identité des bénéficiaires, le nombre d'actions ordinaires attribuées à chacun d'eux, et (ii) les modalités d'attribution desdites actions et, en particulier, déterminer, dans les limites définies par la présente résolution, la période d'acquisition et la période d'obligation de conservation des actions gratuites ainsi attribuées;
- déterminer les conditions dans lesquelles le nombre des actions ordinaires attribuées sera ajusté;
- procéder aux augmentations de capital résultant de la présente autorisation, dans les limites susvisées, et déterminer les conditions de cette réalisation;
- procéder à tous ajustements afin de prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société;
- fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles et;
- conclure tous accords, établir tous documents, constater la réalisation des augmentations de capital à la suite des attributions définitives, modifier, le cas échéant, les statuts en conséquence, effectuer toutes formalités et toutes déclarations auprès de tous organismes et, plus généralement, tout ce qui sera nécessaire.

Le Directoire informe chaque année l'assemblée générale ordinaire des attributions réalisées en application de la présente autorisation.

## Intervention en Bourse sur les actions de la Société

L'assemblée générale du 11 avril 2006 a autorisé la Société à réaliser des opérations sur ses propres actions, dans la limite de 10 % du capital social (article L. 225-209 du Code de commerce) dans les conditions suivantes :

Prix maximum d'achat : 120 €.

Le montant maximum des achats de titres réalisés au titre de la présente autorisation ne doit pas excéder 200 000 000 €.

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

- de leur attribution aux salariés;
- de la mise en œuvre d'un contrat de liquidité dans le cadre des pratiques de marché admises par les autorités de marché;
- de leur conservation ou de leur transfert, par tous moyens, notamment par échange de titres et en particulier dans le cadre d'opérations financières telles que de croissance ou à l'occasion d'émissions de titres donnant directement ou indirectement accès au capital.

Validité de l'autorisation de l'assemblée générale : dix-huit mois à compter du 11 avril 2006.

Un contrat de liquidité a été signé entre Euronext et Exane BNP Paribas qui intervient en toute indépendance dans le cadre de la charte AFEI pour régulariser le cours de l'action de Foncière des Régions.

Au cours de l'exercice 2006, la Société a procédé à l'acquisition de 11 409 de ses propres actions au prix moyen de 104,19 € et 9 709 actions ont été cédées au prix moyen de 101,97 €.

Au 31 décembre 2006, le contrat détenait 1 700 actions pour un prix de revient de 198 650,02 €.

Établissement assurant le service financier de la Société : BNP Paribas Securities Services, 3, rue d'Antin, 75002 Paris.

## Tableau de l'évolution du capital au cours des cinq derniers exercices

Date Directoire/Conseil d'administration	Date Assemblée Générale	Nature	Opérations				Après opérations		
			Nombre de titres	Nominal	Nominal des titres	Prime brute d'apport/ émission	Nombre de titres	Montant successifs du capital	Visa et enregistre- ment des notes d'opération et/ou de document E par l'AMF
Conseil d'Administration du 2 octobre 2000	22 mai 2000	Augmentation de capital en numéraire par émission d'actions nouvelles	419 532	20 976 600 F soit 3 197 862 €	50 F	272 695 800 F soit 41 572 206,70 €	908 989	45 449 450 F soit 6 928 724 €	R 00-201 Visa n° 00-1 756
Décision du Président du 8 décembre 2000			3 janvier 2001	276 418	13 820 900 F soit 2 106 982,60 €	50 F	200 807 100 F soit 30 612 845 €	1 185 407	59 270 350 F soit 9 035 706,60 €
Conseil d'administration du 2 octobre 2000	22 mai 2000	Augmentation de capital suite à conversion du nominal de 50 F à 10 € par incorporation de réserves	0	18 487 251,95 F soit 2 818 363,39 €	65,59 F ou 10 €	–	1 185 407	11 854 070 €	
Décision du Président du 1 <sup>er</sup> février 2001			9 avril 2002	323 292	3 232 920 €	10	31 682 616 €	1 508 699	15 086 990 €
Directoire du 9 avril 2002	9 avril 2002	Augmentation de capital en numéraire par émission d'actions nouvelles	797	7 970 €	10	78 655,93 €	1 509 496	15 094 960 €	
Décision du Président du 22 juin 2002			9 avril 2002	943	9 430 €	10	110 962,81 €	1 510 439	15 104 390 €
Directoire du 29 juillet 2002	9 avril 2002	Émission d'actions réservées aux salariés							
Décision du Président du 9 octobre 2002			20 octobre 2003	1 132 827	11 328 270 €	10	147 267 510 €	2 643 266	26 432 660 €
Directoire du 15 juillet 2003	9 avril 2002	Augmentation de capital en numéraire par émission d'actions nouvelles							
Décision du Président du 30 septembre 2003			20 octobre 2003						
Directoire du 20 octobre 2003	20 octobre 2003	Augmentation de capital en numéraire par émission d'actions nouvelles							
Décision du Président du 11 décembre 2003									

## TABLEAU DE L'ÉVOLUTION DU CAPITAL AU COURS CINQ DERNIERS EXERCICES (suite)

Date Directoire/Conseil d'administration	Date Assemblée Générale	Nature	Opérations				Après opérations		
			Nombre de titres	Nominal	Nominal des titres	Prime brute d'apport/ émission	Nombre de titres	Montant successifs du capital	Visa et enregistrement des notes d'opération et/ou de document E par l'AMF
	22 décembre 2003	Augmentation de capital par apport de participation dans des filiales détenant des actifs immobiliers	185 429	1 854 290 €	10	30 595 785 €	2 828 695	28 286 950 €	
	22 décembre 2003	La valeur nominale des actions passe de 10 € à 2 € par la multiplication par 5 du nombre d'actions	0	0	2	0	14 143 475	28 286 950 €	
Directoire du 14 juin 2004 Décision du Président du Directoire du 13 septembre 2004	20 octobre 2003	Augmentation de capital souscrite par les salariés de Batipart, Foncière des Régions, Parcs GFR, BGA et Sovaklé	6 594	13 188 €	2	244 175,82 €	14 150 069	28 300 138 €	
Directoire du 29 juillet 2002 Décision du Président du Directoire du 15 février 2005	9 avril 2002	Levée de stock-options	15 823	31 646 €	2	313 611,86 €	14 165 892	28 331 784 €	
	12 avril 2005	Augmentation de capital par incorporation de réserves et élévation de la valeur nominale des actions qui passe de 2 € à 3 €	0	14 165 892 €	3	0	14 165 892	42 497 676 €	
Directoire du 12 avril 2005 Décision du Président du Directoire des 20 avril et 24 mai 2005	12 avril 2005	Augmentation de capital en numéraire par émission d'actions nouvelles	3 147 976	9 443 928 €	3	141 658 920 €	17 313 868	51 941 604 €	

Date Directoire/Conseil d'administration	Date Assemblée Générale	Nature	Opérations				Après opérations		
			Nombre de titres	Nominal	Nominal des titres	Prime brute d'apport/ émission	Nombre de titres	Montant successifs du capital	Visa et enregistre- ment des notes d'opération et/ou de document E par l'AMF
Directoire du 25 mai 2005  Décision du Président du Directoire du 27 décembre 2005	12 avril 2005	Augmentation de capital souscrite par les salariés de Batipart, Foncière des Régions, Parcs GFR, BGA et Sovaklé	2 361	7 083 €	3	133 018,74 €	17 316 229	51 948 687 €	
Directoire du 29 juillet 2002 et du 15 juillet 2003 Décision du Président du Directoire du 30 décembre 2005	9 avril 2002	Levée de stock-options	23 296	69 888 €	3	475 696,18 €	17 339 525	52 018 575 €	
Directoire du 29 juillet 2002 et du 15 juillet 2003 Décision du Président du Directoire du 3 février 2006	9 avril 2002	Levée de stock-options	31 828	95 484 €	3	654 783,10 €	17 371 353	52 114 059 €	
Directoire du 29 juillet 2002 et du 15 juillet 2003 Décision du Président du Directoire du 11 avril 2006	9 avril 2002	Levée de stock-options	3 815	11 445 €	3	78 644 €	17 375 168	52 125 504 €	
Directoire du 5 juillet 2006  Décision du Président du Directoire du 7 septembre 2006	11 avril 2006	Émission d'actions réservée aux salariés Augmentation de capital souscrite par les salariés		5 292 €	3	144 559,80 €	17 375 168	52 125 504 €	
	23 octobre 2006	Fusion- absorption de Bail Investissement Foncière par Foncière des Régions	11 107 301	33 321 903 €	3	0	28 484 233	85 452 699 €	
Directoire du 15 juillet 2003 et 14 juin 2004 Décision du Directoire du 23 octobre 2006	9 avril 2002	Levée de stock-options	43 234	129 702 €	3	1 457 281 €	28 527 467	85 582 401 €	
Directoire des 29 juillet 2002, 15 juillet 2003 et 14 juin 2004 Décision du Directoire du 27 octobre 2006	9 avril 2002	Levée de stock-options	6 705	20 115 €	3	176 660,08 €	28 534 172*	85 602 516 €	

\* Hors levée d'options de souscription d'actions par les salariés du Groupe au 31 décembre 2006, ces levées ayant été constatées par une décision du Directoire en date du 9 mars 2007.

### 4.1.3. RÉPARTITION ACTUELLE DU CAPITAL ET DES DROITS DE VOTE

#### Évolution de la répartition au cours des trois derniers exercices

Au 31 décembre 2006, le nombre de droits de vote s'élève à 28 541 782.

	31/12/2006			31/12/2005			31/12/2004		
	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote
Groupe Batipart	5 747 032	20,14	20,14	6 592 480	38,02	38,02	5 134 235	36,28	36,28
GE Real Estate	3 440 464	12,06	12,06	–	–	–	–	–	–
Groupe Crédit Mutuel-CIC	2 311 945	8,10	8,10	1 750 054	10,09	10,09	1 430 140	10,11	10,11
Groupe Crédit Agricole	1 270 224	4,45	4,45	875 000	5,05	5,05	/	/	/
Groupe Azur GMF	1 040 294	3,65	3,65	1 040 294	6,00	6,00	708 750	5,01	5,01
Groupe Axa	780 107	2,74	2,74	1 524 640	8,79	8,79	1 959 175	13,85	13,85
Cardif Assurance Vie	731 667	2,56	2,56	–	–	–	–	–	–
Groupe Natexis Banque Populaire	569 514	2,00	2,00	569 514	3,28	3,28	1 069 860	7,56	7,56
Groupe Generali	551 250	1,93	1,93	866 250	5,00	5,00	708 750	5,01	5,01
Fonds MSREF IV	177 600	0,62	0,62	177 600	1,03	1,03	697 145	4,93	4,93
Contrat d'apporteur de liquidité	1 700	–	–	180	–	–	702	–	–
Public	11 919 985	41,75	41,75	3 943 513	22,74	22,74	2 449 612	17,25	17,25
<b>TOTAL</b>	<b>28 541 782</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>17 339 525</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>14 158 369</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Franchissement de seuils légaux : article L. 233-7 du Code de commerce.

Le 28 juillet 2006, la société Generali Finances agissant pour le compte de la société Fédération Continentale a franchi à la baisse le seuil légal de 5 % du capital et des droits de vote et a ainsi atteint 3,17 %.

Le 23 octobre 2006, le groupe Batipart a franchi à la baisse les seuils légaux du tiers et de 25 % du capital et des droits de vote et a ainsi atteint 20,34 %. La société Batipart a par ailleurs franchi à la baisse le seuil légal de 25 % du capital et des droits de vote de la Société.

Le 23 octobre 2006, la société ISM a franchi à la hausse les seuils légaux de 5 %, 10 %, 15 %, 20 %, 25 % et du tiers du capital et des droits de vote et a ainsi atteint 16,05 %.

Le 23 octobre 2006, la société ISM et la société Batipart ont déclaré avoir franchi de concert à la hausse les seuils légaux de 5 %, 10 % et 15 % du capital et des droits de vote et ont ainsi atteint 36,39 %.

Le 23 octobre 2006, la société Crédit Agricole, par l'intermédiaire des sociétés Predica et Calyon, a franchi à la baisse le seuil légal de 5 % du capital et des droits de vote et a ainsi atteint 4,46 %. Predica a par ailleurs franchi à la baisse le seuil légal de 5 % du capital et des droits de vote de la Société.

Le 23 octobre 2006, la société ACM Vie a franchi à la baisse le seuil légal de 5 % du capital et des droits de vote et a ainsi atteint 4,43 %.

Le 31 octobre 2006, la société ACM Vie a franchi à la hausse le seuil légal de 5 % du capital et des droits de vote et a ainsi atteint 5,37 %.

Le 3 novembre 2006, la société ISM, par l'intermédiaire des sociétés Rapée Bercy et Grand Écran Participations, a franchi à la baisse le seuil légal de 15 % du capital et des droits de vote et a ainsi atteint 12,06 %.

Le 3 novembre 2006, le concert constitué entre la société ISM et la société Batipart a franchi à la baisse le seuil légal du tiers du capital et des droits de vote et a ainsi atteint 32,40 %.

Le 8 novembre 2006, la société Axa, par l'intermédiaire de la société Axa France Vie, a franchi à la baisse le seuil légal de 5 % du capital et des droits de vote et a ainsi atteint 4,81 %.

**Franchissement de seuils statutaires :** article 8 des statuts.

Les statuts prévoient une obligation de déclaration de franchissement de seuil statutaire : dès lors que toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, vient à détenir ou cesse 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, celle-ci est tenue d'informer la Société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au siège social dans un délai de cinq jours de négociation à compter du franchissement de chacun de ces seuils et d'indiquer également le nombre de titres qu'elle détient donnant accès à terme au capital social, et le nombre de droits de vote qui y sont attachés. Les sociétés de gestion de fonds communs de placement sont tenues de procéder à cette information pour l'ensemble des actions de la Société détenues par les fonds qu'elles gèrent.

À défaut d'avoir été régulièrement déclarées dans les conditions ci-dessus exposées, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée sont privées du droit de vote 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, à la demande consignée dans le procès-verbal de l'assemblée générale, d'un ou plusieurs actionnaires détenant ensemble au moins 5 % du capital social. Dans les mêmes conditions, les droits de vote attachés à ces actions et qui n'auraient pas été régulièrement déclarés ne peuvent être exercés ou délégués par l'actionnaire défaillant.

#### 4.1.3.1. Actionariat de la Société

##### Informations sur les principaux actionnaires au 31 décembre 2006

###### Groupe Batipart

Le groupe Batipart est un holding familial qui intervient dans plusieurs métiers tous connexes à l'immobilier :

- l'immobilier à travers sa participation dans Foncière des Régions;
- le secteur des maisons de retraite dont il est l'un des principaux acteurs en France à travers sa filiale Korian qui exploite des établissements pour personnes âgées et de soins de suite;
- le secteur de la jardinerie à travers sa participation de 35 % au capital de Jardiland.

Il s'ajoute de manière marginale, une détention d'actifs immobiliers en direct et quelques investissements financiers de diversification.

###### Groupe GE

GE Real Estate est le métier d'investissement et de financement dans le domaine de l'immobilier d'entreprise chez GE. GE Real Estate investit pour son propre compte et n'est pas un fonds d'investissement mais utilise les mêmes méthodes de travail : stratégie d'investissement guidée par les opportunités du marché, business plans définis actif par actif lors de l'acquisition, Asset Management actif et arbitrage. La croissance de la société est axée sur les rachats de sociétés foncières, de portefeuilles immobiliers, d'actifs unitaires, les prises de participation en consortium, les partenariats et, occasionnellement, de financements structurés.

GE Real Estate France est présente dans les grands appels d'offres de portefeuille et de sociétés cotées ou non, mais également dans l'achat et la vente d'actifs unitaires de préférence en région parisienne et dans toutes les grandes métropoles régionales.

Une information complète est disponible sur le site Internet : <http://france.gerealestate.com>.

###### Groupes d'assurances

Une information complète sur ces sociétés est disponible sur leurs sites Internet :

Axa	<a href="http://www.axa.com">http://www.axa.com</a>
Generali	<a href="http://www.generali.com">http://www.generali.com</a>
GMF Vie	<a href="http://www.gmf.fr">http://www.gmf.fr</a>
Predica	<a href="http://www.credit-agricole.fr">http://www.credit-agricole.fr</a>

###### Groupes bancaires

Une information complète sur ces sociétés est disponible sur leurs sites Internet :

Crédit Mutuel	<a href="http://www.creditmutuel.com">http://www.creditmutuel.com</a>
Natexis – Banque Populaire	<a href="http://www.natexis.com">http://www.natexis.com</a>
BNP Paribas	<a href="http://www.bnpparibas.com">http://www.bnpparibas.com</a>

#### 4.1.3.2. Nombre approximatif d'actionnaires (au 31 décembre 2006)

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 des détenteurs de titres conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans ses propres assemblées d'actionnaires.

Une enquête sur la connaissance de l'actionariat de la Société a été réalisée auprès d'Euroclear. Les résultats obtenus début février 2007 font ressortir un nombre d'actionnaires de l'ordre de 14 200 au capital de Foncière des Régions.

### 4.1.3.3. Informations complémentaires concernant l'actionariat

Les actionnaires ou groupe d'actionnaires qui, à la connaissance de l'organe d'administration, possèdent ou sont susceptibles de posséder compte tenu des titres de capital et des instruments financiers donnant accès au capital qu'ils détiennent directement ou indirectement, isolément ou conjointement ou de concert, 5 % ou plus du capital ou des droits de vote, sont :

- Groupe Batipart 20,14 % ;
- GE Real Estate 12,06 % ;
- Groupe Crédit Mutuel-CIC 8,10 %.

Aucun titre de la Société ne donne accès à des droits de vote double.

#### Pactes d'actionnaires et conventions

##### 1. Pacte d'actionnaires entre le groupe Batipart et le groupe Axa

Il existe un pacte d'actionnaires ne valant pas concert entre le groupe Batipart et le groupe Axa. Ses principales caractéristiques ont fait l'objet d'un avis du CMF référencé 202CO237 du 27 février 2002 et sont les suivantes :

- déclaration des parties de ne pas agir de concert ;
- engagement de vote du groupe Batipart permettant que deux membres sur les onze composant le Conseil de Surveillance soient choisis sur une liste proposée par le groupe Axa ;
- droit de sortie au profit du groupe Axa en cas de décision par le groupe Batipart de céder ses titres et en cas de projet d'un tel transfert si le groupe Batipart détient une participation dans le capital de Foncière des Régions inférieure à 50 % du capital dilué ou des droits de vote, aux mêmes conditions que le transfert des titres effectué par le groupe Batipart ;
- ce droit de sortie est limité en cas de refus du cessionnaire d'acquiescer la totalité des titres offerts par le groupe Axa en plus de ceux proposés par le groupe Batipart, auquel cas le groupe Axa peut céder librement ses titres ou par priorité sur tout autre titre cédé par ailleurs par le groupe Batipart ;
- droit de première offre au profit du groupe Batipart pouvant être exercé sur le marché ou hors marché selon que le nombre de titres cédés par le groupe Axa est inférieur à 5 % de la capitalisation boursière de Foncière des Régions ou à 7,5 M€ ou excède ce taux ;
- ces droits de sortie et de première offre ne s'appliquent pas dès lors que le transfert des titres par le groupe Batipart ou le groupe Axa s'effectue au profit de sociétés qu'ils contrôlent directement ou indirectement ;
- le groupe Axa peut néanmoins céder librement un nombre de titres représentant au maximum 1 % du capital dilué ;
- le pacte est conclu pour une durée de quatre ans, renouvelable

par tacite reconduction pour des périodes successives d'un an, avec possibilité de résiliation anticipée dans les cas suivants : par accord des parties, si l'une des parties vient à détenir pendant trois mois consécutifs moins de 5 % du capital de la Société, si la part du flottant dans le capital de Foncière des Régions augmente de façon significative sans que cette augmentation ne soit le fait d'aucune des parties au pacte.

##### 2. Convention entre Foncière des Régions et ACM Vie, Predica, Pacifica et La Fédération Continentale

Une convention entre actionnaires a été conclue entre Foncière des Régions, d'une part, et ACM Vie SA, Predica, Pacifica, et La Fédération Continentale (les « Co-Investisseurs »), d'autre part, en date du 29 novembre 2004 au terme de laquelle les parties sont convenues d'aménager leurs rapports au sein de la Société Foncière des Murs (cette convention s'est substituée à la convention du 8 juillet 2004 régissant les relations au sein de la société civile Foncière des Murs, au capital de 1 000 €, dont le siège social est situé 28, rue Dumont - d'Urville - 75116 Paris), connaissance prise de la réalisation des opérations suivantes :

- la prise de contrôle par Foncière des Régions de la société FAB SAS qui détient le contrôle de Ferrand et Renaud, société cotée sur le Premier Marché d'Euronext Paris ;
  - la fusion absorption de la société FAB par la société Ferrand et Renaud, et ;
  - une augmentation de capital de Ferrand et Renaud réservée à Foncière des Régions et aux autres Co-Investisseurs.
- Ses principales caractéristiques sont les suivantes :
- compte tenu de la conclusion entre Foncière des Régions et monsieur Baverey d'une promesse d'achat portant sur les actions détenues par ce dernier dans le capital de Foncière des Murs, les Co-Investisseurs se sont engagés irrévocablement, dans le cas où le dépôt d'une offre publique par Foncière des Régions serait rendu obligatoire, du fait de l'exercice par M. Baverey de ladite promesse à ne pas apporter les actions de Foncière des Murs qu'ils détiennent à ladite offre publique ;
  - les Co-Investisseurs s'interdisent tout transfert de leurs actions Foncière des Murs à un tiers pendant une durée de six mois à compter de la date d'entrée en vigueur du pacte ;
  - dans l'hypothèse où un Co-Investisseur souhaiterait céder à un tiers tout ou partie de ses actions Foncière des Murs et que la transaction envisagée dépasserait 5 % de la capitalisation boursière ou 7,5 M€, les autres Co-Investisseurs bénéficieront d'un droit de première offre sur le bloc de titres dont la cession est envisagée ;
  - un Co-Investisseur pourra librement transférer ses actions Foncière des Murs à une société qu'il contrôle.
- Ce pacte d'actionnaires demeurera en vigueur pour une première période de cinq années commençant à courir à compter de sa signature, puis sera renouvelé tacitement par période successive de même durée, sauf dénonciation par l'une des parties.

### 3. Pacte entre Foncière des Régions et M. Baverey

Un pacte d'actionnaires a été conclu entre Foncière des Régions (le Promettant) et M. Christian Baverey (le Bénéficiaire) en date du 30 novembre 2004 à la suite de la signature d'un protocole d'accord le 20 septembre 2004 en vue de la prise de contrôle par Foncière des Régions de la société Ferrand et Renaud, société anonyme cotée au Premier Marché.

Ses principales caractéristiques sont les suivantes :

■ M. Baverey s'engage à ne pas transmettre les actions Ferrand et Renaud lui appartenant pendant une durée de six mois à compter du 30 novembre 2004;

■ si le bénéficiaire en formule la demande, le Promettant s'engage de façon ferme et définitive, à acquérir les 101 621 actions Foncière des Murs appartenant au Bénéficiaire et toutes autres actions nouvelles attribuées ultérieurement à titre gratuit au Bénéficiaire ou substituées auxdites actions, au prix de l'offre publique de retrait initiée par Foncière des Régions au mois de décembre 2004 (55,77 € par action);

■ Foncière des Régions s'engage à voter en faveur de la nomination de M. Baverey à des fonctions de membre du Conseil de Surveillance de Foncière des Murs pour une durée ne pouvant excéder trois années.

Le pacte est conclu pour une durée déterminée prenant fin le 20 décembre 2007.

### 4. Pacte d'actionnaires entre Foncière des Régions et GE Real Estate France (GEREF)

Un pacte d'actionnaires a été conclu entre Foncière des Régions et GEREf le 6 décembre 2004.

Connaissance prise du fait que GEREf détient indirectement à travers ses filiales 25,99 % du capital de la société Bail Investissement Foncière et du fait qu'elle souhaite conserver sa participation, GEREf (à savoir elle-même et ses filiales) a proposé à Foncière des Régions de poursuivre conjointement le développement de Bail Investissement (Foncière des Régions souhaitant prendre le contrôle de Bail Investissement Foncière). GEREf et Foncière des Régions ont conclu ce pacte qui a pour objet d'organiser une action de concert entre les parties et leurs filiales respectives, propriétaires d'actions Bail Investissement Foncière vis-à-vis de cette société.

Le Pacte prévoit notamment :

#### (I) Administration et gestion de Bail Investissement Foncière

■ le Conseil d'administration sera composé de onze membres : le président du Conseil d'administration, nommé sur proposition de Foncière des Régions, cinq administrateurs nommés sur proposition de Foncière des Régions, trois administrateurs nommés sur proposition de GEREf et 2 administrateurs indépendants;

■ les 4 comités consultatifs existants seront maintenus : Comité d'orientation et d'études stratégiques, Comité d'engagements et

d'arbitrages, Comité des rémunérations et Comité d'Audit et des comptes. GEREf disposera de deux représentants au sein de chacun de ces quatre comités, la majorité des membres étant constituée par des représentants de Foncière des Régions;

■ le Conseil d'administration devra statuer à la majorité des trois quarts des membres présents ou représentés sur les décisions suivantes :

– toute décision d'investissement en matière immobilière impliquant un engagement financier total relatif à un nouveau projet d'un montant supérieur à 7,5 M€,

– toute décision de désinvestissement en matière immobilière non prévue dans le nouveau plan d'affaires de la société,

– approbation et modification substantielle du nouveau plan d'affaires de Bail Investissement Foncière qui sera approuvé postérieurement à l'offre par le nouveau Conseil d'administration de la société,

– la nomination du Président, du Directeur Général et des Directeurs Généraux délégués de Bail investissement Foncière, étant précisé que les candidats seront proposés par Foncière des Régions;

– toute modification des conventions de services conclues entre Addvim et Bail Investissement Foncière, dans la mesure où elles emporteraient pour Bail Investissement Foncière une charge financière significativement supérieure à celle supportée dans le cadre des conventions existantes, et;

– délégation permanente au Comité d'engagements et d'arbitrages des décisions relatives aux investissements et désinvestissements en matière immobilière portant sur un montant supérieur à un certain seuil;

■ toute acquisition pour un montant égal ou supérieur à 7,5 M€ sera obligatoirement soumise pour avis à l'appréciation du Comité d'engagements et d'arbitrages, préalablement à la décision du Conseil d'administration;

■ droits de vote double : GEREf s'est engagé à convertir au porteur la totalité des titres Bail Investissement Foncière qu'il détient, abandonnant ainsi ses droits de vote double. Foncière des Régions et GEREf se sont engagés à faire en sorte qu'à la prochaine assemblée générale des actionnaires de Bail Investissement Foncière soit présentée au vote des actionnaires une résolution visant la suppression des droits de vote double des actionnaires, et se sont engagés à voter en faveur d'une telle résolution.

#### (II) Cessions d'actions Bail Investissement Foncière

■ Foncière des Régions et GEREf sont convenues qu'elles pourront librement réaliser des cessions d'actions Bail Investissement Foncière portant sur un nombre d'actions représentant un montant inférieur à 5 % de la capitalisation boursière de la société, et/ou (en ce qui concerne les cessions réalisées par Foncière des Régions) n'ayant pas pour effet de réduire la participation de Foncière des Régions en capital à un niveau inférieur à celle de GEREf;

- dans l'éventualité où l'une ou l'autre des parties souhaiterait céder tout ou partie de ses actions et où cette cession ne serait pas une cession libre (telle que définie ci-dessus), l'autre partie bénéficiera d'un droit de première offre sur une telle cession ;
- dans l'éventualité où Foncière des Régions déciderait de procéder à la cession de la totalité ou de l'essentiel des actions de Bail Investissement Foncière qu'elle détient à un ou plusieurs tiers et où cette cession ne serait pas une cession libre (telle que définie ci-dessus), GEREFF bénéficiera d'un droit de sortie conjointe.

### (III) Résiliation anticipée

- le pacte d'actionnaires prendra fin de manière anticipée dans les hypothèses suivantes :
    - dans le cas où GEREFF détiendrait ou viendrait à détenir une participation au capital de Bail Investissement Foncière supérieure à celle de Foncière des Régions,
    - dans le cas où GEREFF viendrait à détenir pendant trois mois consécutifs moins de 20 % du capital de Bail Investissement Foncière, ou
    - dans le cas où les parties cesseraient de détenir ensemble une participation supérieure à 50 % du capital de Bail Investissement Foncière ;
  - par ailleurs, GEREFF aura la possibilité de résilier le pacte d'actionnaires dans le cas où la société Batipart cesserait d'être le premier actionnaire de Foncière des Régions.
- Le pacte est conclu pour une durée de cinq ans à compter du 6 décembre 2004, à l'expiration de laquelle il sera renouvelé automatiquement par tacite reconduction pour des périodes successives d'un an.
- Ce pacte a pris fin lors de la fusion absorption de la société Bail Investissement Foncière par Foncière des Régions approuvées par les assemblées générales des 20 et 23 octobre 2006.

## 5. Partenariat SARL Fédération (filiale à 100 % du groupe Foncière des Régions) et Predica

Une convention a été conclue le 14 décembre 2004 entre Fédération et Predica (les Associés) en présence de Foncière des Régions pour l'acquisition d'un immeuble sis à Paris, 31 à 35, rue de la Fédération et 8 à 14, rue du Capitaine-Scott par la société Federimmo dans laquelle Predica souhaite entrer à hauteur d'une participation de 40 % dans le cadre d'un partenariat avec Foncière des Régions.

L'objet de la présente convention est d'établir les modalités de ce partenariat en aménageant notamment conventionnellement le fonctionnement et le contrôle de la société dont les caractéristiques principales sont les suivantes :

- les Associés s'engagent irrévocablement à apporter à la société une somme totale de 59 219 225 €, répartie de la manière suivante :
  - Fédération : 34 905 135 € ;
  - Predica : 24 314 090 € ;

- les Associés s'engagent à voter en faveur de toute résolution d'augmentation de capital de la société ou de souscription d'avance en compte courant qui serait proposée, selon les besoins de financement de la société, étant précisé que les apports complémentaires seront effectués par les Associés au prorata de leur participation dans la société ;

- les Associés donnent leur accord pour que la Société conclue un contrat d'Asset Management et d'assistance administrative et un contrat de Property Management ou contrat d'administration de biens avec Foncière des Régions.

Ce partenariat demeurera en vigueur pour une première période de cinq années commençant à courir à compter de sa signature, puis sera renouvelé tacitement d'une année, sauf dénonciation par l'une des parties notifiée aux autres parties avec un préavis de six mois avant la fin de l'une quelconque desdites périodes. La convention prendra également fin de plein droit à l'égard de toutes parties à la date à laquelle ladite partie ne détiendra plus aucune part.

## 6. Pacte d'actionnaires entre Foncière des Régions, ACM Vie, Predica, Pacifica, La Fédération Continentale

Un protocole entre actionnaires a été conclu entre Foncière des Régions, ACM Vie, Predica, Pacifica et La Fédération Continentale en présence de Foncière des Murs en date du 4 novembre 2005 afin de faciliter la réalisation des opérations d'apport de contrats de crédit-bail portant sur douze immeubles et de cession de huit immeubles par le Groupe Suren à Foncière des Murs.

L'opération d'externalisation prévoit également la cession par le groupe Suren à Foncière des Murs de la pleine propriété de deux immeubles et des parts sociales de dix sociétés civiles immobilières au jour de la signature des traités d'apport.

Ce pacte rappelle les engagements d'acquisition par les actionnaires des actions émises en faveur du groupe Suren en rémunération desdits apports, sous réalisation des conditions suivantes :

- conclusion et approbation des traités d'apport par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de Foncière des Murs ;
- réalisation définitive de l'augmentation de capital par apport en nature et de l'émission des actions émises en rémunération de l'apport ;
- engagement irrévocable des actionnaires d'acquiescer auprès des sociétés du groupe Suren l'ensemble des actions émises en rémunération des apports et qui ont fait l'objet d'une promesse de cession.

Il fixe notamment les règles suivantes :

- l'absence d'engagement en vue de l'exercice en commun par les actionnaires de leurs droits de vote au sein de Foncière des Murs et, en conséquence, la déclaration de ne pas agir de concert ;
- l'engagement des actionnaires de faire inscrire au nominatif administré l'ensemble des actions Foncière des Murs durant la durée du protocole.

Le protocole demeurera en vigueur à compter de sa date de signature jusqu'au 31 décembre 2006.

### **7. Protocole entre Foncière des Régions, Predica, La Fédération Continentale, ACM Vie SA, GMF Vie, Azur Vie**

Le 9 novembre 2005, un protocole entre Foncière des Régions, Predica, La Fédération Continentale, ACM Vie, GMF Vie et Azur Vie a été conclu en vue de créer et de développer une entité dédiée aux actifs résidentiels en France et soumis au régime fiscal des sociétés d'investissements immobiliers cotées (SIIC), cette entité devant par la suite constituer un pôle naturel de regroupement de patrimoines résidentiels.

Il est prévu que la gestion de ce nouveau groupe (Asset et Property) sera assurée par le groupe Foncière des Régions et pour partie et de manière temporaire par Unibiens.

Le présent protocole fixe les principales modalités de réalisation du projet de création de Foncière Développement Logements (FDL) ainsi que les principes de leur association au sein de cette dernière étant entendu qu'il est nullement dans l'intention des parties de constituer un concert entre elles.

Ce protocole a fait l'objet d'un avenant en date du 21 décembre 2005 dans lequel les parties (dont la société Azur Vie s'est substituée la société GMF Assurances) ont décidé notamment de :

- confirmer leur engagement ferme d'apporter à Foncière Développement Logements (FDL) une somme maximale de 374 000 000 €;
- confirmer leur engagement de souscrire à l'augmentation de capital de FDL lors de l'assemblée générale en date du 22 décembre 2005.

### **8. Convention entre actionnaires de Foncière Développement Logements entre Sovaklé, Foncière des Régions, Predica, La Fédération Continentale, ACM Vie, GMF Vie et GMF Assurances**

Le 21 décembre 2005, Foncière des Régions et ses partenaires ont décidé de conclure une convention entre actionnaires aux termes de laquelle les parties se sont rapprochées afin d'aménager, en complément des dispositions statutaires, leurs rapports au sein de FDL.

Cette convention demeurera en vigueur pour une première période de cinq ans puis sera renouvelée tacitement par périodes successives de même durée sauf dénonciation avec un préavis de six mois.

Cette convention a pris fin le 29 novembre 2006 par l'entrée en vigueur de la convention conclue le 29 novembre 2006 entre Foncière des Régions, Predica, ACM Vie, la Fédération Continentale, et GMF Vie et GMF Assurances qui la remplace pour l'avenir.

### **9. Contrat-cadre de partenariat entre Foncière des Régions, Predica, Heulin Frères, Xavier Heulin et Frédéric Heulin**

Un contrat-cadre de partenariat a été conclu le 6 avril 2006 entre Foncière des Régions, Predica, Heulin Frères, Xavier Heulin et Frédéric Heulin en vue de réorganiser et accélérer le développement de l'Activité Parkings de la société Parcs GFR et d'arrêter les principes généraux appelés à régir leur coopération en vue de la réalisation d'opérations d'investissements dans le domaine des parcs de stationnement.

L'accord de partenariat s'articule autour de deux structures dont :

- Parcs GFR qui a pour objet la réalisation de tout projet d'investissements dans le domaine des parcs de stationnement, par voie d'acquisition en pleine propriété, VEFA, prise en concession ou contrat privé de mise à disposition, concession publique, affermage ou tout autre mode de détention;
- Urbis Park qui a pour objet l'exploitation et la gestion des actifs ainsi que la prestation de services spécialisés dans la recherche et le développement de projets dans les domaines de parcs de stationnement et la gestion desdits parcs.

Les principales dispositions sont les suivantes :

- fixation des règles en matière de contributions aux fonds propres lors de l'acquisition ou le développement d'un actif;
- fixation des règles en matière de gouvernement d'entreprise;
- fixation des règles en matière de transfert de titres, de droit de première offre, de sortie forcée;
- mise en place de conventions de prestations, de gestion et de développement.

Il fixe également l'intention des parties qui est de rechercher une cotation de Parcs GFR sur un marché réglementé dans un délai de cinq ans à compter de la signature dudit protocole.

Le contrat de partenariat prend effet à compter de sa signature et demeurera en vigueur aussi longtemps que deux des personnes morales parties aux présentes seront actionnaires de la société Parcs GFR.

### **10. Pacte d'actionnaires entre Batipart et ISM**

Ce pacte a été conclu le 31 mai 2006 entre la société Batipart et la société par actions simplifiée ISM, contrôlée par General Electric Capital Corporation (ci-après désignée « GE »), organisant les relations entre Batipart et GE qui sont devenus les deux principaux actionnaires de Foncière des Régions après la réalisation de la fusion-absorption. À l'issue de cette opération, GE, anciennement actionnaire de l'absorbée, est devenue actionnaire de la société Foncière des Régions, indirectement par l'intermédiaire de la société ISM et des filiales de cette dernière.

Batipart et GE ont ainsi convenu de ce qui suit :

#### **Déclaration d'action de concert :**

Batipart et GE ont reconnu expressément agir de concert, au sens de l'article L. 233-10 du Code de commerce, vis-à-vis de Foncière

des Régions, à compter de l'entrée en vigueur du pacte d'actionnaires, soit le jour de la fusion-absorption de Bail Investissement Foncière par Foncière des Régions.

### **Administration et gestion de la société**

#### **Modifications des statuts et du règlement intérieur du Conseil de Surveillance de Foncière des Régions**

Les parties ont convenu de modifier les statuts de Foncière des Régions, à l'occasion de la fusion-absorption de la société Bail Investissement Foncière par Foncière des Régions. Les modifications ainsi convenues prévoient que certains investissements majeurs (1) ne pourront être réalisés, tant au niveau de Foncière des Régions que de certaines entités consolidées, sans l'accord préalable du Conseil de Surveillance de cette société statuant à la majorité des deux tiers. Les parties ont prévu d'autres modifications statutaires pour que le Conseil de Surveillance soit composé de 15 membres au plus et se réunisse au moins une fois par trimestre. Le pacte oblige les parties à modifier le règlement intérieur du Conseil de Surveillance de Foncière des Régions de manière que :

- les investissements majeurs, au sens du pacte, fassent l'objet d'un avis préalable du comité d'investissement statuant à la majorité des deux tiers;
- les autres investissements significatifs de Foncière des Régions fassent l'objet d'un avis consultatif préalable du Comité d'investissement statuant à la majorité simple;
- les membres du Conseil de Surveillance confrontés à une situation de conflit d'intérêts s'abstiennent de participer aux délibérations concernées du Conseil de Surveillance et/ou de ses comités;
- le Comité d'investissement soit composé de neuf membres au plus et les comités de rémunération et comité d'audit de sept membres au plus.

#### **Composition du Conseil de Surveillance et des comités de Foncière des Régions :**

Batipart et GE se sont engagés à faire leurs meilleurs efforts en vue de la nomination :

- au sein du Conseil de Surveillance, de quatre membres désignés sur proposition de Batipart, dont le Président, et de trois membres désignés sur proposition de GE;
- au sein du Comité d'investissement, de deux membres désignés sur proposition de Batipart et de deux membres désignés sur proposition de GE;
- au sein du Comité d'Audit et du Comité des rémunérations, de deux membres désignés sur proposition de Batipart et d'un membre désigné sur proposition de GE dans chaque comité;
- au sein du Directoire, d'un président désigné sur proposition de Batipart.

### **Convention de vote**

GE s'est obligée à voter au comité d'investissement et au Conseil de Surveillance, contre tout investissement majeur tel que défini par le pacte, dans l'hypothèse où Batipart aurait elle-même voté contre ledit investissement majeur au sein du Comité d'investissement et/ou du Conseil de Surveillance. Réciproquement, Batipart s'est engagée à voter contre un tel investissement majeur au Comité d'investissement et au Conseil de Surveillance dès lors que GE aurait elle-même voté contre un tel projet d'investissement au sein dudit comité et/ou du Conseil de Surveillance.

En cas de violation par GE des droits de première offre et/ou de préemption de Batipart prévus par le pacte, Batipart sera délié de cet engagement de vote.

En cas de violation par Batipart de son engagement de vote, Batipart sera privé de son droit de première offre et de son droit de préemption prévus par le pacte.

### **Acquisition et transfert de titres Foncière des Régions**

#### **Concertation préalable sur les acquisitions d'actions Foncière des Régions**

Chaque partie s'est engagée à informer l'autre partie de tout projet d'acquisition d'actions Foncière des Régions. Les parties ont prévu, en outre, de se concerter préalablement à la réalisation de tout projet d'acquisition, afin de faire en sorte qu'elles ne franchissent pas un ou plusieurs seuils entraînant l'obligation de déposer un projet d'offre publique visant les titres de la société Foncière des Régions. Dans l'hypothèse où le concert constitué entre Batipart et GE se trouverait tenu de déposer un tel projet d'offre publique, la partie qui n'aurait pas respecté l'obligation susmentionnée sera seule responsable de la totalité des conséquences financières de cette offre publique.

#### **Droit de première offre de Batipart**

En cas de cession par GE d'un nombre de titres Foncière des Régions représentant plus de 1 % du capital de Foncière des Régions, Batipart, ou toute personne désignée par cette dernière, disposera d'un droit de première offre.

Toutefois, ce droit de première offre ne s'appliquera pas aux transferts intragroupe d'actions Foncière des Régions, réalisés par GE.

#### **Droit de préemption**

Un droit de préemption a été stipulé au profit de Batipart. En cas d'offre publique visant les actions de Foncière des Régions à laquelle GE souhaiterait apporter un bloc d'actions, Batipart ou toute personne désignée par cette dernière, pourra préempter l'ensemble desdites actions; ce droit sera exerçable à des conditions financières identiques à celles proposées par l'initiateur de l'offre publique la mieux disante.

La société GE Real Estate France s'est portée fort de ce que les titres Foncière des Régions détenus par ISM et les filiales de cette dernière, demeurent détenus par des sociétés du groupe GE pendant toute la durée du pacte d'actionnaires.

Le pacte est entré en vigueur le jour de la réalisation de la fusion absorption de la société Bail Investissement Foncière par Foncière des Régions, le 23 octobre 2006, pour une durée de cinq ans renouvelable annuellement par tacite reconduction par périodes d'un an. Toutefois, il pourra prendre fin par anticipation si GE venait à détenir moins de 1 % du capital de Foncière des Régions.

Une résiliation partielle du pacte est prévue, dès lors que GE détiendra moins de 10 % du capital de Foncière des Régions. Dans cette situation, il sera mis fin au concert constitué avec Batipart et aux stipulations relatives à l'administration et la gestion de la société ; en outre, GE fera en sorte que l'un de ses représentants désigné au Conseil de Surveillance de Foncière des Régions et, le cas échéant, au Comité d'Audit, au Comité d'investissement, et/ou au Comité des Rémunérations de Foncière des Régions, démissionne.

### **11. Pacte d'actionnaires entre ACM Vie, CIAL, Predica, GMF Vie, Azur Vie, Banque Populaire de Lorraine Champagne et Batipart**

Ce pacte a été conclu le 31 mai 2006 entre Batipart et certains actionnaires de la société Foncière des Régions, à savoir les sociétés ACM Vie SA, CIAL, Predica, GMF Vie, Azur Vie et la Banque Populaire de Lorraine Champagne, afin de régir les modalités de cession par l'une des parties au pacte de sa participation dans Foncière des Régions.

Batipart et les actionnaires ont déclaré ne pas agir de concert, au sens de l'article L. 233 10 du Code de commerce, vis-à-vis de Foncière des Régions.

Les principales dispositions prévoient :

#### **Droit de première offre de Batipart**

Le pacte prévoit qu'en cas de cession par un actionnaire d'un nombre de titres Foncière des Régions représentant plus de 1 % du capital de Foncière des Régions, Batipart ou toute personne désignée par cette dernière, disposera d'un droit de première offre, exerçable dans un délai de trente jours à compter de la réception de la notification de transfert de titres.

Toutefois, ce droit de première offre ne s'appliquera pas aux transferts intragroupe d'actions Foncière des Régions, réalisés par les actionnaires.

#### **Droit de préemption de Batipart**

En cas d'offre publique visant les actions de Foncière des Régions à laquelle un actionnaire souhaiterait apporter un bloc d'actions, Batipart ou toute personne désignée par cette dernière, disposera d'un droit de préemption sur l'ensemble desdites actions

exerçable à des conditions financières identiques à celles proposées par l'initiateur de l'offre publique la mieux disante.

#### **Entrée en vigueur et durée du pacte :**

Ce second pacte a pris effet à compter de la réalisation de la fusion-absorption Bail Investissement Foncière par Foncière des Régions, le 23 octobre 2006.

Le pacte a été conclu pour une durée de cinq ans renouvelable annuellement par tacite reconduction pour une période d'un an.

### **12. Convention entre actionnaires de Foncière Développement Logements entre Foncière des Régions, Predica, ACM Vie, La Fédération Continentale, et GMF Vie et GMF Assurances**

La Convention, au terme de laquelle les parties n'agissent pas de concert vis-à-vis de FDL, comprend principalement les stipulations suivantes :

#### **Un droit de première offre**

Dans le cas où une partie souhaiterait, à compter du 30 novembre 2006, procéder au transfert à un tiers non associé de FDL de tout ou partie de ses actions dans FDL et que le montant de la transaction envisagée dépasse les seuils visés à l'article 516-2 du règlement général, elle le notifiera aux autres parties en désignant précisément le nombre d'actions de FDL qu'elle entend ainsi céder. Les autres parties auront la faculté, dans un délai de dix jours à compter de la réception de la notification de transfert, séparément ou conjointement, de transmettre à la partie sortante une offre d'acquisition portant sur le bloc dont le transfert est envisagé, en indiquant le prix total offert pour ledit bloc.

#### **La possibilité de transferts d'actions à l'intérieur d'un groupe**

Les transferts d'actions de Foncière Développement Logements par une partie à un de ses affiliés seront libres, et en conséquence les dispositions visées ci-dessus ne s'appliqueront pas, sous réserve que :

■ ce transfert soit accompagné d'un engagement du cessionnaire de recéder les actions acquises, et d'un engagement du cédant de les racheter, au cas où le cessionnaire cesserait de faire partie du même groupe que le cédant ;

■ le cessionnaire adhère inconditionnellement à la Convention. La Convention est entrée en vigueur le 29 novembre 2006 pour une première période de cinq années puis sera renouvelée tacitement par périodes successives de même durée sauf dénonciation par l'une des parties notifiée aux autres parties avec un préavis de six mois avant la fin de l'une quelconque desdites périodes.

La Convention prendra également fin de plein droit à l'égard de toute partie à la date à laquelle ladite partie ne détiendra plus aucune action de FDL.

### 13. Protocole d'accord entre Foncière des Régions et Predica

Le protocole signé le 15 septembre 2006 a pour objet de définir les principes du partenariat dans le cadre de la mise au point du projet pour lequel Predica a été désigné comme investisseur lauréat, fixant les modalités de collaboration entre Predica et Foncière des Régions en vue de parvenir :

- à la mise au point définitive, avec le concours des promoteurs, du programme de réalisation de trois immeubles à usage de bureaux, d'un centre de convention, d'un hôtel, d'un multiplex et de 950 places de parking en infrastructure (dont la gestion sera assurée à terme par la société Urbis Park), qui fera l'objet d'une promesse de vente et d'un contrat de promotion immobilière ;
- à la mise au point avec le concours des promoteurs du business plan du projet et du phasage du projet ;
- à la mise au point de la structuration juridique du partenariat entre Predica et Foncière des Régions ;
- à la définition des caractéristiques des sociétés communes et des principales clauses statutaires et extra statutaires régissant leur fonctionnement et le contrôle de leur capital ;
- à la définition des principes de répartition des actifs immobiliers composant le programme ;
- à la conclusion par les promoteurs avec l'Apaem de la promesse de vente ;
- à la conclusion par la société d'investissement ou le cas échéant, par chacune des sociétés de programme, simultanément à sa substitution dans le bénéfice de la promesse de vente, d'un contrat de promotion immobilière selon des termes et conditions satisfaisants pour les parties et prévoyant, dans la première hypothèse, la possibilité pour la société d'investissement de se substituer sans solidarité dans ses droits et obligations une ou plusieurs sociétés de programme ;
- à la conclusion par les sociétés communes des contrats d'Asset Management et d'administration de biens ;
- à la mise au point, préalablement à la conclusion de la promesse de vente et des contrats de promotion immobilière, d'un accord avec le groupe Marriott pour l'hôtel et la société Europacorp pour le multiplex.

### 14. Protocole d'accord et pacte d'actionnaires de FDL conclus, d'une part, entre Foncière des Régions et FDL et, d'autre part, Élysée Holding SARL, société contrôlée par les fonds gérés par Morgan Stanley

Foncière des Régions et FDL, d'une part, et Élysée Holding Sarl, société contrôlée par les fonds gérés par Morgan Stanley, d'autre part, ont conclu le 2 novembre 2006 un protocole d'accord (le « Protocole ») prévoyant notamment la souscription par Élysée Holding SARL à une augmentation de capital de FDL réservée à son profit. En application du Protocole, Foncière des Régions et Élysée Holding SARL ont conclu le 1<sup>er</sup> décembre 2006 un pacte

d'actionnaires (le « Pacte ») après souscription à l'augmentation de capital réservée de FDL.

Ces conventions, au terme desquelles les Parties n'agissent pas de concert vis-à-vis de FDL, comprennent notamment les stipulations suivantes :

#### **Droit de préférence en vue du placement par Élysée Holding SARL d'actions FDL lors d'opérations destinées à l'accroissement du flottant**

Au terme du Protocole, Foncière des Régions s'est engagée à faire en sorte que le flottant de Foncière Développement Logements atteigne 10 % au moins de la capitalisation boursière de Foncière Développement Logements dès que possible si les conditions de marché le permettent. Tant que le flottant de FDL n'aura pas atteint 10 % au moins de la capitalisation boursière de Foncière Développement Logements, Élysée Holding SARL disposera d'un droit préférentiel de placement des actions FDL qu'elle possède, exerçable à l'occasion de toute opération (placement privé ou offre publique de vente) destinée à accroître le flottant de Foncière Développement Logements, dans la limite d'un nombre d'actions correspondant à 10 % de la capitalisation boursière de Foncière Développement Logements.

En outre, Foncière des Régions s'est engagée à faire en sorte que Élysée Holding SARL dispose du même droit préférentiel de placement des actions Foncière Développement Logements qu'elle possède, exerçable à l'occasion de la plus prochaine opération (placement privé ou offre publique de vente) destinée à accroître le flottant de Foncière Développement Logements, qui serait réalisée par Foncière des Régions ou d'autre actionnaires, quand bien même le flottant de Foncière Développement Logements aurait atteint 10 % avant la date de réalisation de ladite opération.

#### **Représentation au Conseil de Surveillance de FDL et comité consultatif d'Immeo**

En application du Pacte, Foncière des Régions s'est engagée à faire en sorte que Élysée Holding SARL dispose de deux représentants sur un maximum de quatorze membres au sein du Conseil de Surveillance de Foncière Développement Logements et de deux représentants au sein d'un comité d'investissement, à compétence purement consultative, constitué au sein de la société Immeo Wohnen GmbH. Le comité sera consulté lors de la préparation des business plan, du budget annuel et des programmes annuels de vente d'immeubles d'Immeo Wohnen GmbH, ainsi que lors des acquisitions et cessions d'immeubles non prévues par ces programmes.

Élysée Holding SARL cessera de pouvoir prétendre à cette représentation dans l'hypothèse où elle aurait cédé des actions de la Société et ne disposerait plus d'une participation au moins égale à 45 % de sa souscription initiale ou 5 % du capital social de Foncière Développement Logements.

### **Protection des intérêts minoritaires d'Élysée Holding en cas d'augmentation de capital de FDL**

Foncière des Régions s'est également engagée, sauf accord préalable de Élysée Holding SARL, à faire en sorte que Foncière Développement Logements ne réalise pas (i) d'augmentation de capital sans que Élysée Holding SARL bénéficie d'un droit préférentiel de souscription ni (ii) d'augmentation de capital réalisée à un prix d'émission inférieur au plus élevé de l'actif net réévalué par action de Foncière Développement Logements (calculé sur la base des derniers comptes intermédiaires et valeurs d'expertises des immeubles disponibles) et de 83,40€ par action.

Ces engagements ne seront pas applicables dans l'hypothèse où l'augmentation de capital résulterait d'un apport en nature, sauf si l'apport est réalisé par un actionnaire direct ou indirect de Foncière Développement Logements. En outre, l'évaluation des apports, le prix des actions émises en rémunération et le rapport d'échange devront être appréciés par un commissaire aux apports, à la scission ou à la fusion, selon le cas.

Les stipulations visées aux paragraphes 1 à 3 ci-dessus sont entrées en vigueur lors de la souscription de Élysée Holding SARL à l'augmentation de capital réservée le 1<sup>er</sup> décembre 2006, pour une première période de quatre années qui sera renouvelée tacitement par périodes successives d'un an sauf dénonciation par l'une des parties notifiée avec un préavis de six mois avant la fin de l'une quelconque desdites périodes.

La Convention prendra également fin de plein droit à l'égard de toute partie à la date à laquelle ladite partie ne détiendra plus aucune action de Foncière Développement Logements.

### **15. Protocole entre Foncière des Régions, GE Real Estate France et Sophia GE**

Le 21 décembre 2006, un protocole entre Foncière des Régions, GE Real Estate France et Sophia GE a été conclu en vue de créer et de développer une entité dédiée aux actifs logistiques (et accessoirement aux locaux d'activités) et soumise au régime fiscal des sociétés d'investissements immobiliers cotées (SIIC), cette entité ayant vocation à atteindre une taille critique dans son secteur d'activité par le biais d'opérations de développement et d'acquisitions de portefeuilles ou d'actifs unitaires, tant en France qu'à l'étranger.

Il est prévu que la gestion de ce nouveau groupe (Asset et Property) sera assurée par le groupe Foncière des Régions.

Le protocole fixe les principales modalités de réalisation du projet de création de Foncière Europe Logistique, ainsi que les principes de leur association au sein de cette dernière étant entendu qu'il n'est nullement dans l'intention des Parties de constituer un concert entre elles.

## 4.2. MARCHÉ DU TITRE

### 4.2.1. TRANSACTIONS AU COURS DES DIX HUIT DERNIERS MOIS

	Nombre de titres échangés	En capitaux (en k€)	Cours extrêmes (en €)	
			Cours le plus haut	Cours le plus bas
<b>2005</b>				
Septembre	88 758	8 240	99,50	87,30
Octobre	128 367	10 800	95,30	76,15
Novembre	60 050	5 080	89,00	79,90
Décembre	70 921	6 370	93,00	86,50
<b>2006</b>				
Janvier	95 549	9 020	96,40	88,62
Février	136 766	13 850	112,26	92,61
Mars	119 117	13 100	119,15	101,42
Avril	84 383	9 680	120,63	100,54
Mai	180 840	20 440	118,07	100,93
Juin	122 760	12 330	114,52	90,59
Juillet	401 348	42 070	108,12	96,06
Août	107 980	11 450	107,82	101,42
Septembre	198 535	21 540	117,57	103,29
Octobre	1 866 669	229 220	132,80	115,41
Novembre	1 249 263	161 060	130,30	120,00
Décembre	1 659 471	222 190	148	122,30
<b>2007</b>				
Janvier	1 047 613	155 140	154,30	141,10
Février	1 225 472	187 330	164,90	129,50

### 4.2.2. TABLEAU DE RENDEMENT (EN € PAR TITRE)

ANNÉE	Nombre d'actions rémunérées	Dividende net (en €)	Avoir fiscal (en €)	Montant global (en €)	Dernier cours de l'année (en €)	Taux de rendement global
2000	4 544 945	1,006	0,503	1,509	21,88	6,90 %
2001	5 927 035	1,108	0,554	1,662	22,01	7,55 %
2002	7 547 480	1,216	0,608	1,824	23,01	7,93 %
2003	7 552 195	2	0,64	2,64	36,02	7,33 %
2004	14 145 673	2,64	0	2,64	60,8	4,34 %
2005	17 339 525	4	0	4	90	4,44 %
2006	28 547 465	4,7*	0	4,7	148	3,17%

\* Dividende qui sera proposé lors de l'Assemblée Générale du 4 mai 2007, hors dividende exceptionnel de 7,50 €

## 4.3. PRÉSENTATION DU GROUPE FONCIÈRE DES RÉGIONS

Créée en 1963, le groupe Foncière des Régions a connu un développement important, en particulier depuis 2001. Depuis cette date, le Groupe a réalisé de nombreuses acquisitions stratégiques, son patrimoine consolidé passant de 58 M€ en 2000 à près de 10 Mds€ fin 2006.

Le groupe Foncière des Régions a opté pour une organisation originale, lui permettant de renforcer de façon continue son positionnement dans ses secteurs d'investissement privilégiés.

Le Groupe est constitué d'une société mère, Foncière des Régions, qui intervient essentiellement dans l'immobilier de Bureaux, et de sociétés filiales, spécialisées dans divers secteurs immobiliers : Le logement, la logistique et les locaux d'activité, les murs d'exploitation – au titre des secteurs de l'hôtellerie, de la santé, des loisirs – et les parkings.

Le Groupe a acquis une dimension internationale par l'acquisition d'actifs en Allemagne et en Belgique en 2006. Cette évolution répond à une logique de diversification et à la volonté de profiter des opportunités offertes par le marché immobilier européen. La stratégie du groupe Foncière des Régions repose sur une approche unique : privilégier les investissements longs terme, nouer des partenariats avec des clients leaders dans leur secteur (Accor, EDF, France Télécom, Alcatel, CEA, IBM...) et développer des baux longs, garants des revenus futurs. Par ailleurs, le groupe Foncière des Régions s'appuie sur des partenaires financiers solides, qui constituent une part fondamentale de son actionnariat (Batipart, groupes Crédit Agricole, Crédit Mutuel-CIC, Natexis...). Le groupe Foncière des Régions a fait le choix d'une organisation décentralisée, par la présence de sept délégations régionales gérant les actifs sur l'ensemble du territoire et l'existence d'équipes spécialisées dans la gestion patrimoniale dédiée (Asset Management) et dans la gestion locative (Property Management).

L'année de 2006 s'est caractérisée par le renforcement du positionnement du groupe Foncière des Régions dans ses secteurs d'investissement traditionnels mais également par un agrandissement du groupe et une ouverture à l'international, par l'achat d'actifs en Allemagne et en Belgique.

■ Fusion Foncière des Régions – Bail Investissement : l'année 2006 a été marquée par la fusion entre la Foncière des Régions et sa filiale, Bail Investissement. Ce rapprochement fait du groupe Foncière des Régions l'une des sociétés foncières les plus significatives du marché français. La fusion permet de rassembler au sein de Foncière des Régions l'ensemble des actifs de bureaux français. Cette opération a eu également pour conséquence le changement de statut boursier de la société et son entrée au SRD du fait de l'élargissement de la base actionnariale et d'un flottement de l'ordre de 2 Mds€.

■ Foncière Développement Logements : développement patrimonial et ouverture européenne.

La principale opération de l'année est intervenue en Allemagne, pays où la structuration du marché immobilier résidentiel et la reprise de la croissance économique ouvrent des perspectives prometteuses par l'acquisition de près de 40 000 logements situés dans le bassin de Düsseldorf et l'acquisition des 5 500 logements jusqu'alors propriété de Foncière des Régions dans l'agglomération de Düsseldorf.

Dans le même temps, la société allemande de gestion immobilière, Immeo Wohnen (employant plus de 300 collaborateurs) a rejoint le Groupe.

En France, ce premier exercice de Foncière Développement Logements a également été très actif : Acquisition de 767 logements pour l'essentiel situés en Ile-de-France, fusion avec Sovaklé permettant l'apport à Foncière Développement Logements d'un parc de 2 464 logements et acquisition d'un portefeuille de 361 logements situés à Paris et dans l'ouest parisien.

Après une année d'existence, la société détient un patrimoine de plus de 3 Mds€, et atteint une capitalisation boursière de l'ordre de 1,4 Md€ au 31 décembre 2006.

■ Décision de créer Foncière Europe Logistique, en partenariat avec GE Real Estate France. À sa création, mi-2007 Foncière Europe Logistique devrait détenir un portefeuille de plus de 1 million de m<sup>2</sup>, valorisé à environ 760 M€ hors droits sur la base de 31 plates-formes logistiques.

■ Développement de Foncière des Murs : en partenariat commercial avec les groupes Accor, Foncière des Murs a acquis un nouveau portefeuille de 70 hôtels Accor, dont 12 en Belgique. La société a par ailleurs acquis 69 restaurants Courtepaille. En cohérence avec sa stratégie d'accompagnement de ses grands clients, ces investissements ont été réalisés dans le cadre de baux de longues durées, garants des revenus futurs de la société.

■ Diversification géographique de Parcs GFR avec l'acquisition de trois parcs de stationnement en pleine propriété à Paris et de quatre parcs à Bordeaux en délégation de service public jusqu'en 2042.

Ses positions en France, en Allemagne et désormais en Italie, font de Foncière des Régions une foncière européenne de référence, se situant parmi les premières foncières françaises en terme de patrimoine détenu.

## 4.4. FAITS EXCEPTIONNELS ET LITIGES

À notre connaissance, il n'existe pas à ce jour, de faits exceptionnels ou litiges susceptibles d'affecter de manière significative le patrimoine, la situation financière, l'activité et le résultat de Foncière des Régions et de ses filiales.

## 4.5. RÉMUNÉRATION DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

(en milliers d'euros)	LOREX EUREX LORRAINE				MAZARS ET GUÉRARD			
	Montant 2006	Montant 2005	% 2006	% 2005	Montant 2006	Montant 2005	% 2006	% 2005
<b>Audit</b>								
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés	377	221	100,00	100,00	1 456	888	100,00	100,00
Missions accessoires	0	0	0,00	0,00	437	0	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>377</b>	<b>221</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>1 893</b>	<b>888</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

(en milliers d'euros)	ERNST & YOUNG				UFCO			
	Montant 2006	Montant 2005	% 2006	% 2005	Montant 2006	Montant 2005	% 2006	% 2005
<b>Audit</b>								
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés	127	14	100,00	100,00	10	8	100,00	100,00 %
Missions accessoires	0	0	0,00	0,00	0	0	0,00	0,00 %
<b>TOTAL</b>	<b>127</b>	<b>14</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>10</b>	<b>8</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00 %</b>

(en milliers d'euros)	GRAND THORNTON				PRICE WATERHOUSECOOPPERS			
	Montant 2006	Montant 2005	% 2006	% 2005	Montant 2006	Montant 2005	% 2006	% 2005
<b>Audit</b>								
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés	137	127	100,00	100,00	22	180	100,00	100,00
Missions accessoires	0	0	0,00	0,00		0	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>137</b>	<b>127</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>22</b>	<b>180</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

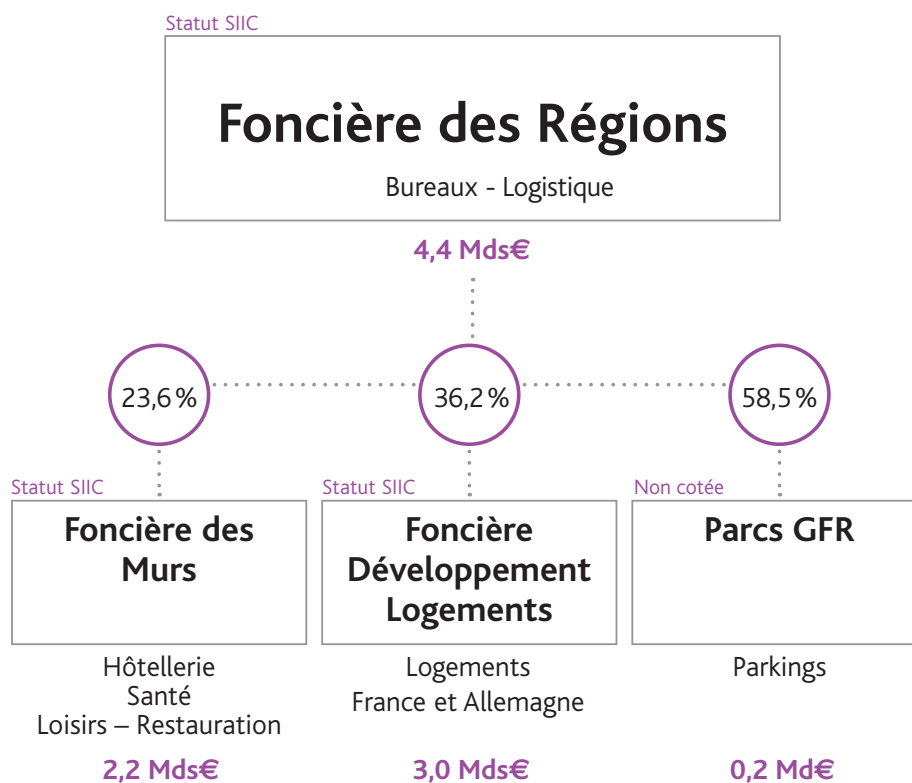
(en milliers d'euros)	PIA				RICHARD			
	Montant 2006	Montant 2005	% 2006	% 2005	Montant 2006	Montant 2005	% 2006	% 2005
<b>Audit</b>								
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés	92,5	–	100,00	–	5	–	100,00	–
Missions accessoires	31,9	–		–		–		–
<b>TOTAL</b>	<b>124,4</b>	<b>–</b>	<b>100,00</b>	<b>–</b>	<b>5</b>	<b>–</b>	<b>100,00</b>	<b>–</b>

(en milliers d'euros)	KPMG			
	Montant 2006	Montant 2005	% 2006	% 2005
<b>Audit</b>				
Commissariat aux comptes, Certification, examen des comptes individuels et consolidés	220	180	100,00	100,00
Missions accessoires			0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>220</b>	<b>180</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

## 4.6. ORGANIGRAMME SIMPLIFIÉ DU GROUPE

Un patrimoine consolidé\* de 9,8 Mds€/5,5 Mds€  
part du Groupe\* au 31 décembre 2006.

\*Hors crédit-bail (0,2 Md€).



\* Hors activité crédit-bail (0,2 Md€) et participations (0,238 Md€).

## 4.7. GESTION ET CONTRÔLE DES RISQUES

### 4.7.1. RISQUES DE MARCHÉ

#### Risque de valeur du patrimoine

Les investissements immobiliers sont comptabilisés au compte de résultat à leur juste valeur. Des changements dans les prix des immeubles peuvent en conséquence avoir un impact significatif sur la performance opérationnelle du groupe.

De plus, une partie des résultats opérationnels du groupe proviennent de l'activité d'arbitrage, activité également impactée par les valeurs des biens immobiliers et le volume de transactions potentielles.

Les loyers et les prix des biens immobiliers sont cycliques par nature; la durée des cycles est variable mais en général, ils sont toujours de long terme. Les différents marchés nationaux ont des cycles différents, qui varient les uns par rapport aux autres, en fonction d'environnements économiques et commerciaux spécifiques. De plus, au sein de chaque marché national, les prix suivent le cycle de différentes manières et avec des degrés d'intensité différents, en fonction de la localisation et de la catégorie des biens.

Les facteurs macroéconomiques ayant le plus d'influence sur la valeur des biens immobiliers qui, par voie de conséquence, déterminent les différentes tendances cycliques, sont les suivants :

- les taux d'intérêts;
- la liquidité sur le marché et la disponibilité d'autres investissements profitables alternatifs;
- la croissance économique.

De faibles taux d'intérêts, une forte liquidité sur le marché et un manque d'investissements profitables alternatifs entraînent généralement une hausse de valeur des biens immobiliers.

La croissance économique augmente généralement la demande pour les espaces loués et favorise la hausse des niveaux de loyers, particulièrement dans le secteur des bureaux qui représente le premier segment d'activité du groupe, induisant un effet à la hausse sur les prix des actifs immobiliers. Néanmoins, à moyen terme, une croissance économique conduit normalement à une hausse de l'inflation et donc une hausse des taux d'intérêts, ce qui accroît l'existence d'investissements alternatifs profitables. De tels facteurs exercent des pressions à la baisse sur les prix de l'immobilier.

La politique d'investissement du groupe a 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.

Il est important de noter que de longues périodes de prix élevés peuvent impacter de manière négative la capacité du groupe à acheter des biens immobiliers à des prix attractifs dans le court terme, ce qui impacterait ses futurs résultats opérationnels.

#### Risque de taux de change

Le Groupe Foncière des Régions opère en zone Euro et n'est par conséquent pas exposé au risque de taux de change.

Les investissements réalisés à titre exceptionnel dans des monnaies autres que l'euro sont généralement financés par emprunt dans ces mêmes monnaies. Le risque de taux de change est ainsi limité à la seule portion autofinancée desdits investissements.

#### Risque de crédit

Les revenus des loyers du groupe sont sujets à un certain degré de concentration, dans la mesure où les principaux locataires (France Télécom, EDF, Accor, Korian) génèrent l'essentiel des revenus annuels de loyers. De plus, le principal locataire, France Télécom, représente à lui seul près de 170 M€ de loyers en 2006. Malgré cela, le groupe considère ne pas être exposé de manière significative au risque de crédit, étant donné que les locataires sont sélectionnés sur la base de leurs qualités de signature et sur les perspectives économiques offertes dans leurs branches d'activités. Les performances opérationnelles et financières des principaux locataires sont suivies de manière permanente.

Les investissements dans des biens loués à des locataires dont la qualité de signature pourrait représenter un risque ou pourrait fortement se détériorer sont réalisés dans le seul cas où l'actif immobilier offre une garantie raisonnable que le groupe aura la possibilité de le relouer rapidement, dans l'hypothèse où le locataire deviendrait insolvable.

La sensibilité du Groupe aux modifications de l'environnement économique et financier est précisée ci-après :

- Une baisse des valeurs du patrimoine de l'ordre de 11 % (1 Md€) aurait pour conséquence un niveau de LTV qui atteindrait les clauses actuelles de défaut des contrats d'endettement.
- Une baisse des loyers de l'ordre de 13 % aurait pour conséquence un niveau d'ICR qui atteindrait le niveau des clauses de défaut des contrats d'endettement.
- Une baisse de 10 % des loyers facturés a un impact négatif de 41 M€ sur le résultat net part du groupe.

## 4.7.2. RISQUES FINANCIERS

### Risque de taux

Le capital restant dû sur emprunts au 31 décembre 2006 s'élève à 5655 M€. La dette est à taux fixe ou couverte par des swaps, des caps ou des tunnels classiques à hauteur de 103%. La durée de l'endettement est de 6.1 années pour un taux moyen de 4,57%.

### Risque de change

Néant.

### Risque action

Les actions détenues sont les titres de filiales cotées de statut SCA dont Foncière des Régions est l'associé commandité. Par nature, Foncière des Régions intègre globalement les résultats de ces sociétés dans ses propres comptes quelque soit son pourcentage de détention et n'est donc pas sensible à une variation du cours de bourse des actions des filiales au niveau des comptes consolidés. Ce sont les variations du contenu patrimonial des filiales cotées et de leurs résultats qui sont intégralement répercutées dans les résultats consolidés publiés et ce en permanence et en totalité.

Seuls les comptes sociaux pourraient être affectés mais il ne s'agit pas de titres de placement, il s'agit d'un mode d'investissement qui identifie des responsabilités et des contributions aux résultats du groupe ce qui donne plus de lisibilité à son organisation.

Le prix de revient des titres FDM dans les comptes sociaux est de 68,01 € par titres à comparer à un cours de bourse de l'ordre de 120 €. Une baisse de 10% du cours est donc sans impact dans les comptes sociaux.

Même chose pour FDL avec un prix de revient de 65,74 € par titre et un cours de l'ordre de 107 €.

### Covenants financiers

Certains emprunts du groupe comportent des covenants qui, en cas de non-respect, pourraient entraîner l'exigibilité immédiate de la dette :

■ ratio des dettes par rapport à la valeur de marché des actifs (LTV) : ce ratio correspond au rapport entre la valeur réévaluée de la totalité des actifs du Groupe, hors disponibilités, et l'endettement net;

■ ratio de couverture des intérêts (ICR) : il est calculé à partir du compte de résultat consolidé, en divisant le résultat opérationnel courant avant cession des actifs de placement retraité des dotations et reprises de provisions et augmenté des marges sur ventes de logements et de la quote-part supportée par les minoritaires dans les prestations intragroupe, par les frais financiers nets.

La société s'est fixée en interne des règles prudentielles qui reposent sur ces mêmes covenants. Il s'agit d'un niveau de LTV inférieur à 60% et d'un ICR supérieur à 2. Aucun contrat de financement ne présente de conditions plus strictes.

L'ensemble des covenants financiers des contrats bancaires est respecté au 31 décembre 2006.

Le tableau ci-dessous présente ces ratios au 31 décembre 2006 et 2005 :

	31/12/2006	31/12/2005
LTV	0,56	0,56
ICR	2,44	2,35

## 4.7.3. RISQUES JURIDIQUES

Le suivi des risques juridiques relève de la Direction juridique et fiscale. Composée de juristes spécialisés en droit des affaires et en droit de l'immobilier, la Direction juridique et fiscale s'assure du respect des réglementations applicables aux opérations que réalisent les sociétés du Groupe.

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

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

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

## 4.7.4. RISQUES ENVIRONNEMENTAUX

La structure du patrimoine de Foncière des Régions n'est pas de nature à exposer la société à des risques sanitaires importants. Pour autant, et compte tenu des prescriptions légales et réglementaires qui concernent le secteur de l'immobilier (amiante, présence de plomb dans les peintures, sécurité ascenseurs et incendie...), Foncière des Régions a opté pour une démarche systématique et préventive prioritairement axée sur les thèmes suivants :

### Lutte contre la légionellose

Une prévention de ce risque est assurée grâce d'une part, à l'entretien très régulier des systèmes de refroidissement et d'autre part, à leur remplacement au titre du plan pluriannuel de gros travaux. Par ailleurs, lors du changement de tout matériel technique, les tours de refroidissement présentes dans le parc immobilier sont prioritairement remplacées par des systèmes par voie sèche, type air-air.

### Suppression de l'amiante

Le groupe continue à mener une démarche proactive de retrait d'amiante conformément à l'article R. 1334-25 du Code de la santé publique qui impose aux propriétaires des immeubles dont le permis de construire a été déposé avant le 1<sup>er</sup> janvier 1997 de constituer et tenir à jour le dossier technique amiante (DTA) de l'immeuble considéré (parties communes des collectifs résidentiels et tous locaux des immeubles tertiaires). De plus, les fiches récapitulatives des DTA doivent être adressées à tous les occupants locataires. La phase 1 de la mise en conformité des sites a été réalisée en 2006, puisque tous les DAT ont été réalisés sur l'intégralité du patrimoine du Groupe détenu en France.

### Peintures au plomb

Bien qu'interdites en France depuis 1948, des traces de peinture au plomb peuvent être présentes dans les immeubles d'habitations construits avant cette date. En règle générale, les peintures des immeubles de Foncière des Régions sont en bon état. Cependant, au préalable de tous travaux d'entretien ou de réhabilitation, notamment dans les immeubles antérieurs à 1948 et en cas d'incertitude dans les autres immeubles, un diagnostic est réalisé pour vérifier la présence ou non de plomb dans les peintures.

### Gestion des déchets

L'activité de Foncière des Régions ne génère aucun déchet pouvant entraîner des pollutions des sols. S'agissant des déchets ménagers et de bureaux, la Société s'applique, chaque fois que possible, à prendre toutes mesures permettant de limiter ces éventuelles nuisances : construction de locaux « poubelles » permettant la mise en œuvre de filières de recyclage (tri sélectif...).

À l'occasion de chantiers de construction ou de rénovation, Foncière des Régions impose aux entreprises titulaires de ces marchés l'évacuation systématique contrôlée (traçabilité) des matériaux dangereux (amiante, peinture au plomb...).

### Pollution des sols

Avant l'acquisition ou la vente d'un actif, un contrôle des sols est systématiquement effectué, avec l'appui si nécessaire, d'un bureau d'études spécialisé. Ces diagnostics techniques sont réalisés par le biais d'une ESR (étude simplifiée des risques).

### Remplacement des transformateurs aux PCB (polychlorobiphényles)

Le décret du 18 janvier 2001 impose, pour les transformateurs électriques contenant du pyralène, un plan d'élimination systématique qui doit s'achever au plus tard le 31 décembre 2010. De plus, et par l'arrêté en date du 26 février 2003, un plan national impose la décontamination et l'élimination des transformateurs contenant des PCB (polychlorobiphényles) et des PCT (polychloroterphényles) selon des échéances en rapport avec la date de fabrication de l'appareil. Depuis 2001, Foncière des Régions poursuit sa politique de remplacement de ces quelques appareils encore éventuellement en service.

Les responsables du patrimoine immobilier de bureaux ont diligenté un recensement complet de tous les documents susceptibles d'apporter des informations concernant le patrimoine acquis auprès d'EDF (37 sites) concernant, entre autres, les transformateurs pouvant encore contenir des PCB.

Cette recherche sera finalisée au début de l'année 2007 et fera l'objet d'une présentation pour actions dès qu'elle sera achevée. Par ailleurs, concernant les 206 immeubles acquis en 2006 dans le cadre du portefeuille Technical, Foncière des Régions a fait intervenir un bureau d'études spécialisé, à partir des due diligence et audits réalisés précédemment, sur la liste des sites considérés à problèmes ou justifiant d'investigations complémentaires concernant, entre autres, les transformateurs au PCB.

Tous les rapports ont fait l'objet d'un contrôle et ont été interprétés. Le tout a ainsi pu être présenté avec succès au locataire France Télécom au cours du second semestre de cette année.

### Mise en sécurité des ascenseurs

La loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 et les décrets et arrêtés d'application qui ont suivi en 2004 ont instauré une réglementation dite « loi SAE » (sécurité ascenseurs existants), en introduisant de nouvelles obligations en matière d'entretien et de sécurité.

Dès 2006, la Foncière des Régions a mené les études de sécurité sur tout le parc, 212 appareils et mis en place des contrats cadres d'entretien de ses ascenseurs, avec la mise en place d'un contrôle périodique par un cabinet spécialisé.

Les travaux de sécurité ont été poursuivis en 2006 alors que la première échéance réglementaire est fixée à la mi-2008. Ils continueront en 2007 dans le but d'achever les travaux dont la nécessité aura été mise en évidence par ces études.

## 4.7.5. ASSURANCES

Le Groupe Foncière des Régions a souscrit un programme d'assurances destiné à couvrir l'ensemble des risques éventuels susceptibles d'être encourus par le Groupe. Les principaux risques pour lesquels Foncière des Régions a organisé une protection d'assurance visent les responsabilités civiles en tant que professionnels de l'immobilier ou en tant que propriétaires d'immeubles, et couvrent les dommages aux patrimoines et pertes de loyers consécutives.

Foncière des Régions utilise les services de courtage d'assurances du cabinet Assurances-Conseils. Le pool d'assureurs des couvertures d'assurances comprend principalement des compagnies notoirement connues et solvables que sont ACE Europe, AIG Europe, AGF, Covea Risks et Axa.

Par ailleurs, Foncière des Régions a souscrit à titre préventif une couverture d'assurance en gestion de crise et a mis en place un système de back-up informatique visant à assurer le maintien de l'exploitation et éviter toute perte significative en cas de sinistre majeur.

Ce programme de couverture s'articule autour de trois pôles :

1. les assurances de responsabilité civile générale et professionnelle et autres risques ;
2. les assurances de dommages ;
3. les assurances automobiles.

### 4.7.5.1. Les assurances de responsabilité civile et risques divers

#### Police couvrant la responsabilité civile exploitation et professionnelle

Les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile pouvant incomber à Foncière des Régions sont assurées dans le cadre d'une police aux garanties complètes, avec un plafond annuel s'élevant à 4,6 M€ pour les risques généraux d'exploitation et à 0,61 M€ pour les dommages immatériels non consécutifs. La prime 2006 s'est élevée à 25 938 €.

#### Police couvrant l'activité de transactions et de gestion immobilière

Cette activité est assurée dans le cadre d'une polices aux garanties étendues, moyennant un plafond de 5,1 M€ en responsabilité civile exploitation et de 0,34 M€ en la responsabilité civile professionnelle.

La prime 2006 s'est élevée à 59 104 euros.

#### Police couvrant l'activité d'exploitant de parcs de stationnement

Cette activité est assurée par plusieurs polices aux garanties étendues, avec un plafond annuel de 8,3 M€.

Le montant total des primes s'est élevé à 31 324 € en 2006.

#### Police couvrant la responsabilité civile des mandataires sociaux et des dirigeants,

Les conséquences pécuniaires de la responsabilité des dirigeants et des mandataires sociaux du Groupe pouvant leur incomber dans l'exercice de leurs activités, sont couvertes par une polices aux garanties très complètes.

La prime 2006 s'est élevée à 27 266 €.

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

Les polices souscrites fournissent une véritable protection financière par rapport aux conséquences pécuniaires pouvant découler des événements garantis.

Le montant total des primes s'est élevé à 53 213 € en 2006.

#### 4.7.5.2. Les assurances de dommages

##### **Police garantissant le patrimoine immobilier**

Le patrimoine immobilier est assuré par des polices de type multirisques immeubles avec des limitations de garanties adaptés à la valeur du patrimoine couvert. Les biens immobiliers sont assurés en valeur de reconstruction à neuf, avec des extensions « pertes indirectes » à hauteur de 10 % et « pertes de loyers » dans la limite de deux années. Concernant les biens situés dans des ensembles immobiliers en copropriété, ils sont couverts en différence et compléments de garanties par rapport aux garanties souscrites par le syndic.

Au titre de l'exercice 2006, le montant total des primes versées est de 5 450 000 € dont 3 410 000 € refacturées aux locataires et crédits-preneurs.

##### **Police garantissant le patrimoine professionnel**

Le patrimoine professionnel (bureaux, matériels, etc.) est assuré par des polices « multirisques bureaux » et « tous risques informatiques ». Le contrat spécifique à l'informatique prévoit notamment une couverture pour les frais supplémentaires d'exploitation et pour les frais de reconstitution des fichiers.

Au titre de l'exercice 2006, le montant total des primes versées est de 35 914 €.

##### **Police garantissant les parcs de stationnement**

En raison de la spécificité de cette activité, des polices adaptées ont été souscrites. Ces contrats prévoient la reconstruction à neuf des ouvrages, ainsi qu'une indemnisation pour les pertes d'exploitation après sinistre pour une période d'un an.

Les montants des plafonds de garanties sont fonction des ouvrages assurés.

En 2006, le montant total des primes payées était de 148 000 €.

#### 4.7.5.3. Les assurances automobiles

Les véhicules de la société sont couverts par une police « flotte-auto » en tous risques, sont également couverts par une police « Auto mission » les véhicules personnels dont les collaborateurs font usage ponctuellement dans l'exercice de leurs missions.

En 2006, le montant total des primes payées était de 41 000 €.

#### 4.7.6. MODALITÉ DE GESTION DES ACTIFS

Le Groupe Foncière des Régions est organisé autour de sociétés dédiées ayant une compétence spécifique :

- les bureaux en France pour Foncière des Régions (SIIC) ;
- les logements en France et en Allemagne pour Foncière Développement Logements (SIIC) ;
- les murs d'exploitation pour Foncière des Murs (SIIC) ;
- les parcs de stationnement pour Parcs GFR (société non cotée).

La logistique pour Foncière des Régions qui a prévu d'identifier cette activité au sein d'une filiale dédiée Foncière Europe Logistique (option SIIC prévue) à compter de mi 2007.

Cette organisation permet de ne pas exposer les sociétés à un risque de conflit d'intérêt dans leurs investissements puisqu'ils portent sur des natures d'actifs différentes.

L'asset management filiales de statut SCA est assuré par le gérant commandité sur la base des dispositions statutaires de la société. Pour les autres structures l'asset management est réalisé par des équipes dédiées pour chaque structure au sein de filiale de Foncière des Régions.

En terme de gestion, le property management de l'ensemble des structures sauf pour la partie allemande du patrimoine de FDL est assuré par Foncière des Régions. Les contrats de prestation sont de contrats simples et non des contrats exclusifs.

## 4.8. ADMINISTRATION ET DIRECTION

### 4.8.1. CONSEIL DE SURVEILLANCE

#### Composition au 31 décembre 2006

Nom et prénom	Fonction principale exercée dans la société	Date nomination, cooptation ou renouvellement du mandat	Date d'échéance	Représentant permanent
<b>Membre du Conseil de Surveillance</b>				
M. Jean Augeard	Président d'honneur			
M. Charles Ruggieri	Président	02/04/2001 (N)	2007	
M. Hervé Semin	Vice-Président	23/10/2006 (N)	2012	
Predica	Membre du Conseil	26/07/2005 (C)	2007	M. Jean-Jacques Duchamp
M. Pierre Vaquier	Membre du Conseil	02/04/2001 (N)	2007	
M. Philippe Vidal	Membre du Conseil	02/04/2001 (N)	2007	
Batipart	Membre du Conseil	02/04/2001 (N)	2007	M. Hans-Joachim Kay
La Fédération Continentale	Membre du Conseil	22/12/2003 (N)	2007	Mme Anne-Marie de Chalambert
GMF Vie	Membre du Conseil	22/12/2003 (N)	2007	M. Bruno Legros
M. Louis Blanc	Membre du Conseil	28/11/2006 (C)	2012	
Banque Populaire Lorraine Champagne	Membre du Conseil	23/10/2006 (N)		
M. Bertrand de Feydeau	Membre du Conseil	23/10/2006 (N)	2012	
M. Pierre Latrobe	Membre du Conseil	23/10/2006 (N)	2012	
M. Olivier Piani	Membre du Conseil	23/10/2006 (N)	2012	
M. François Trausch	Membre du Conseil	23/10/2006 (N)	2012	
M. Marc Henrion	Membre du Conseil	23/10/2006 (N)	2012	

#### Président

##### **Charles Ruggieri**

Âgé de 59 ans, Charles Ruggieri, docteur en droit, est le fondateur de Batipart, société holding créée en 1988. Entré en 1970 dans le secteur immobilier de la sidérurgie, il en assure la responsabilité jusqu'à la privatisation d'Immobilière Batibail, filiale dédiée à cette activité, dont il organise la mise en Bourse. Il est appelé à en prendre la Présidence en 1986. En 1999, après avoir profondément transformé cette société en déplaçant son centre de gravité vers l'immobilier haussmannien, il mène à bien sa fusion avec Gécina, première société foncière française. Pendant la même période, il entreprend le redéploiement au plan national de Foncière des Régions, cotée au Second Marché. Il développe un partenariat actif avec de grands institutionnels de la place de Paris, notamment dans le domaine d'externalisation des actifs, valorisant ainsi l'expérience historique du Groupe.

Charles Ruggieri assure la Présidence du Conseil de Surveillance de Foncière des Régions depuis 2001. Parallèlement, il entreprend la création d'une branche d'activité tournée vers les personnes âgées dépendantes avec, en 2001, la reprise de Finagest, en 2003, la création de Suren et la reprise de Medidep en 2005. Associé à de grands institutionnels, il crée ainsi le premier opérateur privé de résidences pour personnes âgées en France.

#### Vice-Président

##### **Hervé Semin**

Âgé de 65 ans, Hervé Semin a passé la première partie de sa carrière au ministère de l'Équipement. En 1987, il entre à Batigère où il occupe actuellement les fonctions de Président du Conseil de Surveillance. Ses compétences en matière de gestion des entreprises et sa bonne maîtrise du marché immobilier sont des atouts pour la Société. Il est le Vice-Président du Conseil de Surveillance de Foncière des Régions.

## Membres

### **Louis Blanc**

Âgé de 63 ans, licencié en droit, Louis Blanc a débuté sa carrière chez Fidal et a rejoint le groupe Batigère en 1985 en qualité de secrétaire général. En 1987, il a occupé le mandat de Directeur Général adjoint d'Immobilier Batibail puis a intégré en 1999 le groupe Foncière des Régions. Il était le représentant de BATIPART, dont il a été le Directeur Général adjoint de 1999 à 2003, au Conseil de Surveillance de Foncière des Régions, et ce, depuis 2001. Il fait profiter la Société de ses compétences financières et de sa longue expérience dans le Groupe. Il est membre du Conseil de Surveillance de la société depuis le 28 novembre 2006.

### **Anne-Marie de Chalambert**

Âgée de 63 ans, Anne-Marie de Chalambert est depuis 2004 la Présidente de Real Estate European Board du groupe Generali. Son expérience dans l'Asset Management et dans l'investissement apporte au Conseil un atout supplémentaire dans ses décisions d'investissement. Son regard européen peut aussi être un soutien dans le développement européen de Foncière des Régions. Elle occupe également les fonctions de Présidente du Conseil d'Administration de Generali Immobilier Conseil et de Generali Immobilier Gestion et Directeur Immobilier du groupe Generali France. Elle est le représentant permanent de La Fédération Continentale au Conseil de Surveillance de Foncière des Régions depuis 2003.

### **Jean-Jacques Duchamp**

Âgé de 52 ans, Jean-Jacques Duchamp est diplômé de l'Acro-Inapg et de l'ENGREF. Après une carrière à l'étranger (Inde, Maroc, Colombie...) dans les travaux publics et l'hydraulique, puis le financement d'infrastructures avec la Banque mondiale. Il a rejoint le groupe Crédit Agricole en 1985 où il a occupé différentes fonctions au sein de l'Inspection générale et de l'Audit puis a rejoint la Direction des finances. C'est en 2001 qu'il intègre la branche liée à l'assurance de personnes auprès de Predica où il dirige le pôle Finances au sein du Comité exécutif. Il apporte à la Société ses compétences à la fois en matière d'immobilier et de finances. Il est le représentant de Predica au Conseil de Surveillance de Foncière des Régions depuis 2005.

### **Bertrand de Feydau**

Âgé de 58 ans, Bertrand de Feydeau occupe les fonctions de Directeur Général de l'association Diocésaine de Paris. Il était administrateur de la société Bail Investissement Foncière depuis le 30 juin 2003. Il apporte un savoir-faire qui couvre aussi bien l'immobilier institutionnel européen que les questions financières et comptables. Il est membre du Conseil de Surveillance de la Société depuis le 23 octobre 2006.

### **Jacques Hausler**

Âgé de 61 ans, Jacques Hausler est diplômé des Études supérieures en sciences économiques et de l'Institut technique bancaire. Directeur général de la Banque Populaire Lorraine-Champagne, il est également administrateur de la Banque Fédérale des Banques Populaires et de Natexis Private Banking Luxembourg. Par ailleurs, il représente la Banque Populaire Lorraine-Champagne au sein de diverses structures dédiées notamment aux activités de l'immobilier. Ses compétences dans le domaine bancaire et financier, ses fonctions autour des métiers de l'immobilier : ingénierie patrimoniale et financière, gestion et transactions immobilières, financement de la promotion immobilière sont autant d'atouts dans sa fonction de membre du Conseil de Surveillance de la Foncière des Régions.

### **Marc Henrion**

Âgé de 57 ans, Marc Henrion exerce les fonctions de Directeur des Acquisitions Corporate et des Participations chez GE Real Estate France. Administrateur de Bail Investissement Foncière, soit à titre personnel soit comme représentant permanent de ISM, depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2004, il a été nommé au Conseil de Surveillance de Foncière des Régions à la suite de la fusion Bail Investissement avec cette société. Il est Président d'ISM et administrateur Directeur Général de l'IPBM SA, société cotée de statut SIIC. Il fait profiter la Société de ses compétences et de son expérience de l'immobilier d'entreprise ainsi que du crédit-bail immobilier.

### **Hans-Joachim Kay**

Âgé de 65 ans, Hans-Joachim Kay a suivi une formation franco-allemande – études de droit en Allemagne. Il est diplômé de l'École nationale d'administration en France. Il a d'abord intégré la fonction publique du Bade-Wurtemberg puis a occupé la fonction de Directeur Général d'une société immobilière à Stuttgart, engagée dans le logement, les bureaux, le développement et les conseils en urbanisme. Il dirige actuellement, en tant que Président, une fondation qui s'occupe de la formation continue du bâtiment et de l'immobilier. Sa connaissance et son expérience des marchés immobiliers allemands sont un soutien dans les investissements en Allemagne de Foncière des Régions. M. Hans-Joachim Kay était membre du Conseil de Surveillance depuis 2001. Aujourd'hui, il le rejoint en qualité de représentant permanent de Batipart, et ce, depuis le 28 novembre 2006.

### **Pierre Latrobe**

Âgé de 62 ans, Pierre Latrobe exerce les fonctions de Directeur au CIC (Direction des Grands Comptes, Grandes Entreprises et Investisseurs Institutionnels). Il était administrateur de la société Bail Investissement Foncière depuis le 19 décembre 2003. Il a une forte pratique de l'évaluation des nouveaux investissements associée à une grande expérience de l'immobilier et de la finance. Il est membre du Conseil de Surveillance de la société depuis le 23 octobre 2006.

### **Bruno Legros**

Âgé de 62 ans, actuaire ISFA Lyon (1967), Bruno Legros occupe les fonctions de Directeur des Investissements Azur GMF depuis 1999. Ayant auparavant occupé le poste de Directeur Immobilier dans le même groupe (1995-1999), Bruno Legros est un spécialiste reconnu de l'immobilier suite à l'exercice de plusieurs mandats et fonctions dans des sociétés immobilières d'importance. Bruno Legros est membre du Conseil de Surveillance de Foncière des Régions depuis 2003.

### **Olivier Piani**

Âgé de 53 ans, Olivier Piani était le représentant permanent de GE Capital Corporation, administrateur de la société Bail Investissement Foncière. Président de GE Real Estate Europe, il est reconnu en tant qu'expert des marchés immobiliers français et européen et pour sa parfaite connaissance des intervenants de ces marchés. Il est membre du Conseil de Surveillance de la Société depuis le 23 octobre 2006.

### **Pierre Vaquier**

Âgé de 50 ans, diplômé d'HEC, Pierre Vaquier a débuté sa carrière en qualité de responsable d'opérations internationales auprès du groupe Paribas. Il est le Président-Directeur Général de Axa Reim France et Directeur Général délégué de Axa Reim SA. Il a une forte pratique de l'évaluation des marchés de l'investissement immobilier. Il est membre du Conseil de Surveillance de Foncière des Régions depuis 2001.

### **Philippe Vidal**

Âgé de 52 ans, Philippe Vidal est membre du Directoire du CIC, Président et Directeur Général de CIC Banque CIAL Strasbourg et Président du Conseil d'Administration de CIC Banque SNVB Nancy. Diplômé de l'École polytechnique et ingénieur au Corps des Ponts et Chaussées, il a débuté sa carrière en tant qu'adjoint au Directeur des travaux publics en Nouvelle-Calédonie. Il est entré dans le groupe CIC en 1987, en intégrant la société Nancéienne Varin-Bernier (CIC Banque SNVB). Il fait bénéficier la Société de sa connaissance approfondie des techniques financières. Il est membre du Conseil de Surveillance de Foncière des Régions depuis 2001.

### **François Trausch**

François Trausch a rejoint GE Real Estate en 1996 et a été nommé Président de GE Real Estate France en 2003. Jusqu'en 2003, il était responsable des engagements – Risk Management Europe, une fonction liée à l'autorisation des investissements et des transactions. François était également responsable des opérations de gestion de portefeuille de GE Real Estate en Europe. Il a participé à plusieurs acquisitions y compris le rachat d'UIS et UIC. Avant de rejoindre GE, François Trausch a travaillé chez Goldman Sachs à Londres et chez Tishman Speyer Properties à New York et Berlin. François est diplômé de l'École supérieure de commerce de Paris (ESCP) et a obtenu un MBA de Harvard Business School.

## **Autres mandats exercés par les membres du Conseil de Surveillance de Foncière des Régions au 31 décembre 2006**

<b>Membres</b>	<b>Sociétés</b>	<b>Membres</b>	<b>Sociétés</b>
<b>M. Charles Ruggieri</b>		Représentant légal de Batipart, Président	Batipart Participations SAS, Anthemis SAS, Novae SAS, Proval SAS, BTP 1 SAS
<b>Mandats année 2006</b>		Représentant légal de Batipart, gérant	SCI du 28, rue Dumont-d'Urville
Président d'honneur	Batigère SAS	<b>Mandats année 2005</b>	
Président	Batipart SA	Président du Conseil de Surveillance	Foncière Développement Logements
Président du Conseil de Surveillance	Foncière Développement Logements SCA	Président d'honneur	Batigère SAS
Membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Murs SCA	Président	Batipart SA
Vice-Président du Conseil de Surveillance	Korian SA	Membre du Conseil de Surveillance	Médidep, Foncière des Murs
Administrateur	L'Arsenal (association), CIAL SA, Foncière Logements (association), Usine d'électricité de Metz (Régie Municipale), Bail Investissement Foncière (jusqu'au 23 octobre 2006)	Administrateur délégué	Cilgère Lorraine (association)
Administrateur délégué	Cilgère Lorraine (association)	Administrateur	Finagest SA, Sovaklé SA, CIAL SA, Suren, Box Avenue, Bail Investissement Foncière, L'Arsenal (association), Foncière Logements (association), Usine d'électricité de Metz (Régie municipale)
Administrateur représentant les Associés Collecteurs	ANPEEC (EPIC)	Administrateur représentant les Associés Collecteurs	ANPEEC (EPIC)
Administrateur représentant Cilgère Lorraine	Apalof, UESL (SA coopérative à capital variable)		

Membres	Sociétés
Administrateur représentant Cilgère Lorraine	UESL
Représentant légal de Batipart, Président	Novae, SAS du 46, avenue Foch, SAS Batipart Immobilier, SAS Batipart Santé
Administrateur représentant le GIE Cilgère Lorraine	Apalof
<b>Mandats année 2004</b>	
Membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Murs
Président d'honneur	Batigère SAS
Président	Batipart SA
Administrateur	Gécina SA, Finagest SA, Sovaklé SA, CIAL SA, Suren
Représentant légal de Batipart, Président	Novae, SAS du 46, avenue Foch
Administrateur	L'Arsenal (association), Cilgère Lorraine (association), Foncière Logements (association), Usine d'électricité de Metz (Régie municipale), ANPEEC (EPIC)
Administrateur représentant Cilgère Lorraine	UESL
Administrateur représentant le GIE Cilgère Lorraine	Apalof
<b>Mandats année 2003</b>	
Président d'honneur	Batigère SAS
Président	Batipart SA
Administrateur	Gécina SA, Finagest SA, Sovaklé SA, CIAL SA, Suren, L'Arsenal (association), Cilgère Lorraine (association), Foncière Logements (association), Usine d'électricité de Metz (Régie municipale), ANPEEC (EPIC)
Représentant légal de Batipart, Président	Novae, SAS du 46, avenue Foch
Administrateur représentant Cilgère Lorraine	UESL
Administrateur représentant le GIE Cilgère Lorraine	Apalof
<b>Mandats année 2002</b>	
Président de Conseil de Surveillance	GIE Cilgère
Président d'honneur	Batigère SAS
Président	Batipart SA
Administrateur	Gécina SA, Finagest SA, Sovaklé SA, CIAL SA, L'Arsenal (association), Foncière Logements (association), Usine d'électricité de Metz (Régie municipale), ANPEEC (EPIC)
Administrateur délégué	Cilgère Lorraine (association)
Représentant légal de Batipart, Président	Batipart Participations SAS, Batipart Finances SAS
Administrateur représentant les Associés Collecteurs	UESL

Membres	Sociétés
<b>M. Hervé Semin</b>	
<b>Mandats année 2006</b>	
Président du Conseil d'Administration	Interpart SA, Batigère Sarel
Administrateur	Batipart SA, Saciest SACLI, Amli (association de droit local), Cilgère Centre Est (association)
Membre du Conseil de Surveillance	Fiac (SA d'HLM), Foncière Développement Logements SCA
Membre du Comité de Direction	Sofigère SA
Président du Conseil de Surveillance	Batigère SAS
Président	Batigère Ressources (association de droit local), BC Ressources (association de droit local)
Membre représentant Cilgère Centre-Est	Cilgère Ressources (association)
<b>Mandats année 2005</b>	
Président du Conseil de Surveillance	Batigère SAS
Président du Conseil d'Administration	SA Interpart, Batigère Sarel
Président	Batigère Ressources (association de droit local), BC Ressources (association de droit local)
Membre du Conseil de Surveillance	FIAC (SA d'HLM)
Administrateur	Batipart SA, Saciest Saci, Amli (association de droit local), Cilgère Centre-Est (association)
Administrateur unique	GIE Batipart
Membre représentant Cilgère Centre-Est	Cigère Ressources (association de droit local)
Membre du Comité de Direction	SAS Sofigère
<b>Mandats année 2004</b>	
Président du Conseil de Surveillance	SAS Batigère
Président du Conseil d'Administration	SA Interpart, Batigère Sarel
Président	Batigère Ressources (association de droit local)
Membre du Conseil de Surveillance	FIAC (SA d'HLM)
Administrateur	SA Batipart, SACI Saciest, Amli (association de droit local), Cilgère Centre- Est (association), Cilgère Interentreprises
Administrateur unique	GIE Batigère
Membre du Comité de Direction	Sofigère SAS
<b>Mandats année 2003</b>	
Président du Directoire	Batigère SAS
Président du Conseil d'Administration	SA Interpart, Batigère Sarel
Membre du Conseil de Surveillance	FIAC (SA d'HLM), GIE Cilgère
Délégué Général	GIE Batigère
Administrateur	SA Batipart, Saciest SACI, Amli (association de droit local), Cilgère Centre- Est (association)
<b>Mandats année 2002</b>	
Président du Directoire	SAS Batigère
Président du Conseil d'Administration	SA Interpart, Batigère Sarel

Membres	Sociétés
Membre du Conseil de Surveillance	Fiac (SA d'HLM), GFR, GIE Cilgère
Délégué général	GIE Batigère
Administrateur	SA Batipart, SACI Saciest, Amli (association de droit local), Cilgère Centre-Est (association)

#### Predica représentée par M. Jean-Jacques Duchamp

##### Mandats année 2006

Administrateur	Préviséo Obsèque SA, Unimo SA, Crédit Agricole Immobilier, Sanef SA, Société Foncière Lyonnaise SA
Membre du Conseil de Surveillance	Korian SA

##### Mandats année 2005

Administrateur	Suren, Médipep, SFL, Sanef
----------------	----------------------------

##### Mandats années 2004-2000

Président	B Immobilier, SAS Holding Gondomar 2
Vice-Président	Unipierre Assurance
Administrateur	SCI Ségur, SCI Ségur 2, Gefer

#### M. Pierre Vaquier

##### Mandats année 2006

Président-Directeur Général	Axa Reim France (SA)
Président	Colisée Gérance (SAS)
Président du Conseil d'Administration	Axa Reim Italia SARL
Vice-Président	SAPE (SA à Conseil de Surveillance)
Administrateur et Directeur Général Délégué	Axa Reim (SA)
Administrateur	Axa Reim Portugal (SA portugaise), EIP Luxembourg Management Company (SARL luxembourgeoise), EOIV Management Company (SARL luxembourgeoise), Axa Reim Iberica SA, European retail Venture (SARL luxembourgeoise), IPD France, FDV II Venture (SA luxembourgeoise), Ahorro Familiar (SA espagnole), EIP Participation S1 SARL, EIP Participation S2 SARL
Représentant permanent de la société Axa Reim France	Axa Aedificandi (Sicav)
Membre du Comité de Direction	Axa Suduiraut (SAS)
Président du Conseil d'Administration, membre du Comité des nominations et rémunérations, membre du Comité des investissements	Dolmea Real Estate SA
Représentant permanent d'Axa France Vie	Segece (SCS)
Administrateur, membre du Comité d'Audit et membre du Comité des investissements	Mercialys (SA)
Censeur	Sefricime
Président du Conseil	FDV Venture (SA luxembourgeoise)
Administrateur et Vice-Président	Logement Français (SA)

##### Mandats année 2005

Président-Directeur Général	Axa Reim France
-----------------------------	-----------------

Membres	Sociétés
Président	Colisée Gérance
Membre du Comité de Direction	Axa Cantenac Brown, Axa Suduiraut
Administrateur et Directeur Général Délégué	Axa Reim
Administrateur	EIP Luxembourg Management Company SARL, Bail Investissement SA, Logement Français SA, EIP Participation S1 SARL, EIP Participation S2 SARL, FDV Venture (SA luxembourgeoise), Ahorro Familiar (SA espagnole), EOIV Management Company SARL, Axa Reim Iberica SA, FDVII Venture (SA luxembourgeoise), EOIV SCA
Représentant permanent de la société Axa Reim France	Axa Aedificandi (Sicav)
Représentant permanent d'Axa France Vie	Segece

##### Mandats année 2004

Président-Directeur Général	Axa Reim France
Président	Colisée Gérance
Membre du Comité de Direction	Axa Cantenac Brown, Axa Suduiraut
Administrateur et Directeur Général Délégué	Axa Reim France
Administrateur	EIP Luxembourg Management Company SARL, Bail Investissement SA, Logement Français SA, EIP Participation S1 SARL, EIP Participation S2 SARL, FDV Venture (SA luxembourgeoise), Ahorro Familiar (SA espagnole), EOIV Management Company SARL, Axa Reim Iberica SA, FDVII Venture (SA luxembourgeoise), EOIV SCA
Représentant permanent de la société Axa Reim France	Axa Aedificandi
Représentant permanent d'Axa France Vie	Segece

##### Mandats année 2003

Président-Directeur Général	Axa Reim France
Président	Colisée Gérance
Membre du Comité de Direction	Axa Cantenac Brown, Axa Suduiraut
Administrateur et Directeur Général Délégué	Axa Reim
Administrateur	EIP Luxembourg Management Company SARL, Bail Investissement SA, Logement Français SA, EIP Participation S1 SARL, EIP Participation S2 SARL, FDV Venture (SA luxembourgeoise), Ahorro Familiar (SA espagnole)
Représentant permanent de la société Axa Reim France	Axa Aedificandi
Représentant permanent d'Axa France Vie	Segece

##### Mandats année 2002

Président-Directeur Général	Axa Reim France
Président	Colisée Gérance
Administrateur	EIP Luxembourg Management Company SARL, Bail Investissement SA, Logement Français SA, EIP Participation S1 SARL, EIP Participation S2 SARL, FDV Venture (SA luxembourgeoise)

Membres	Sociétés
Administrateur et Directeur Général Délégué	Axa Reim
Représentant permanent d'Axa Assurance Vie	Segece
Représentant permanent de la société Axa Reim France	Axa Aedificandi

### M. Philippe Vidal

#### Mandats année 2006

Membre du Directoire	CIC
Président et Directeur Général	CIAL
Président du Conseil d'Administration	SNVB SA, CIAL Invest (ex-CIAL Finance), CM-CIC Gestion (24/02/2006)
Administrateur	SNVB Financements, Saint-Gobain PAM, CM-CIC Titres, Bank CIAL Schweiz (société étrangère), Cigogne Management (société étrangère), Banque Transatlantique Belgium (société étrangère)
Représentant permanent de la SNVB, membre du Comité de Direction	SAS CIC Information (fin 19/05/2006)
Représentant permanent du CIAL, membre du Conseil de Surveillance	CM-CIC Asset Management
Représentant permanent du CIC, administrateur	Dubly Douilhet SA
Représentant de la société Adepi, administrateur	ACM Vie SA
Représentant permanent de CIAL Invest, administrateur	CIAL Équipement (fin 26/11/2006)
Membre du Conseil de Surveillance	Est Gestion (fin 24/02/2006)
Membre du Comité de Direction	SAS SNVB Participations, SAS Finances et Stratégies (fin 30/09/2006)
Président	Fund Market France SAS
Vice-Président du Conseil d'Administration	CM-CIC Bail
Vice-Président du Conseil d'Administration	Banque de Luxembourg

#### Mandats année 2005

Membre du Directoire	CIC
Président du Conseil d'Administration	SNVB SA, CIAL Invest (ex-CIAL Finance)
Président et Directeur Général	CIAL
Membre du Conseil de Surveillance	Est Gestion
Administrateur	SNVB Financements, Saint-Gobain PAM, CM-CIC Titres, Cigogne Management, Bank CIAL Schweiz, Banque Transatlantique Belgium
Membre du Comité de Direction	SNVB Participations, Finances et Stratégies
Représentant permanent de CIAL Finance, administrateur	CIAL Équipement
Président	Fund Market France SAS
Vice-Président du Conseil d'Administration	Banque de Luxembourg, CM-CIC Bail
Représentant de la société Adepi, administrateur	ACM Vie SA
Représentant du CIAL, membre du Conseil de Surveillance	CM-CIC Asset Management

Membres	Sociétés
Représentant du CIC, administrateur	Dubly-Douilhet SA
Représentant de la SNVB, membre du Comité de Direction	CIC Information SAS

#### Mandats année 2004

Membre du Directoire	CIC
Président-Directeur Général	CIAL
Président du Conseil d'Administration	SNVB CIAL Finance
Vice-Président du Conseil d'Administration	CM-CIC BAIL, Banque de Luxembourg
Président	Fund Market France SAS
Administrateur	Saint-Gobain Pam, CM-CIC Titres, SNVB Financements, Bank CIAL Schweiz, Cigogne Management SA, GIE CM-CIC Titres
Membre du Conseil de Surveillance	Est Gestion
Représentant permanent de la SNVB, administrateur	Lorbail
Représentant permanent du CIC, administrateur	Dubly Douilhet SA
Représentant permanent de CIAL Finance, administrateur	CIAL Équipement SA
Représentant permanent du CIAL, membre du Conseil de Surveillance	CM-CIC Asset Management
Membre du Comité de Direction	SAS SNVB Participations, SAS Finance et Stratégie

#### Mandats année 2003

Membre du Directoire	CIC
Président-Directeur Général	CIAL
Président du Conseil d'Administration	SNVB
Vice-Président du Conseil d'Administration	CM-CIC BAIL, Banque de Luxembourg
Président	Fund Market France SAS
Administrateur	Saint-Gobain Pam, CIAL Finance, SNVB Financements, Bank CIAL Schweiz
Membre du Conseil de Surveillance	Est Gestion
Représentant permanent de la SNVB, administrateur	Lorbail
Représentant permanent du CIC, administrateur	Dubly Douilhet SA
Représentant permanent de CIAL Finance, administrateur	CIAL Équipement
Membre du Comité de Direction	CIC Information, SAS SNVB Participations, SAS Finance et Stratégie

#### Mandats année 2002

Membre du Directoire	CIC
Président-Directeur Général	CIAL
Président du Conseil d'Administration	SNVB
Vice-Président du Conseil d'Administration	Bail Équipement SA, Banque de Luxembourg
Président	Fund Market France SAS
Administrateur	Saint-Gobain Pam, CIAL Finance, SNVB Financements, Lorbail, Bank CIAL Schweiz

Membres	Sociétés
Membre du Conseil de Surveillance	Est Gestion
Représentant permanent de CIAL Finance, Administrateur	CIAL Équipement SA
Membre du Comité de Direction	CIC Information SAS, SAS SNVB Participations, SAS Finance et Stratégie, SAS Fédébaïl

#### M. Hans-Joachim Kay, représentant permanent de Batipart

##### Mandats année 2006

Président	Fondation Bauakademie Biberach
Président du Conseil de Surveillance	GFR Immobilien GmbH jusqu'au 23/11/2006
Directeur Général	FDR Holding GmbH, Immeo Wohnungsbau GmbH, Immeo Remscheid GmbH, Immeo Reisholz GmbH, Kurt Pfeiderer jusqu'au 30/09/2006
Représentant permanent de FDR Deutschland, administrateur	Bail Investissement Foncière jusqu'au 23/10/2006

##### Mandats année 2005

Directeur Général	Kurt Pfeiderer
Président	Fondation Bauakademie Biberach
Représentant de la société Sovaklé, administrateur	Bail Investissement Foncière SA
Directeur Général	FDR Holding GmbH, Immeo Wohnungsbau GmbH, Immeo Remscheid GmbH, Immeo Reisholz GmbH

##### Mandats année 2004

Directeur Général	Kurt Pfeiderer
Président	Fondation Bauakademie Biberach

##### Mandats année 2003

Directeur Général	Kurt Pfeiderer
Président	Fondation Bauakademie Biberach

##### Mandats année 2002

Directeur Général	LEG Landesentwicklungsgesellschaft Baden-Württemberg GmbH
Président du Conseil de Surveillance	Eisenbahn-Siedlungsgesellschaft Stuttgart GmbH
Membre du Conseil de Surveillance	Kommunalentwicklung LEG Baden-Württemberg GmbH, Kommunalentwicklung Sachsen GmbH

#### M. Louis Blanc

##### Mandats année 2006

Président	Monroe SA
Administrateur	Batipart SA, Saint-Guillaume Investissement
Gérant	BTP Transactions SARL, Société Civile Emploi Finances
Administrateur Délégué	Anarca International SA
Cogérant	SCI Anarca

Membres	Sociétés
<b>Mandats année 2005</b>	
Administrateur	Batisica SA, Batipart SA, Immobilière Batibail Benelux SA, Saint-Guillaume Investissement
Représentant permanent de la société Batipart, Administrateur	Box Avenue
Gérant	BTP Transactions SARL

##### Mandats année 2004

Administrateur	Batisica SA, Batipart SA, Immobilière Batibail Benelux SA
Représentant permanent de la société Batipart, Administrateur	Suren
Gérant	BTP Transactions SARL

##### Mandats année 2003

Administrateur	Batisica SA, Batipart SA, Immobilière Batibail Benelux SA
Président	Suren
Gérant	BTP Transactions SARL
Administrateur	Batisica SA, Batipart SA, Immobilière Batibail Benelux SA

##### Mandats année 2002

Administrateur	Batisica SA, Batipart SA, Batibail Benelux SA
Président	SIC
Cogérant	BTP Transactions SARL
Représentant permanent de Batigère SA, Administrateur	Batigère Transactions SA, RZA Iteco SA, RIL SA

#### Mme Anne-Marie de Chalambert, représentant permanent Generali Vie

##### Mandats année 2006

Président du Conseil de Surveillance	Generali Immobilier Gestion, Generali Immobilier Conseil
Administrateur	Nexity
Représentant permanent de Generali IARD, Administrateur	Silic
Représentant permanent de Generali Vie, membre de Conseil de Surveillance	Foncière des Logements
Gérant	Generali Le Mondial, SCI, Generali Carnot, SCI, Generali Bellefeuilles, SCI, Generali Le Franklin, SCI, SCI du 54 avenue Hoche, SCI avenue de France Generali, SCI Lagny-Cuvier-Generali, SCI Espace Seine Generali, SCI Landy-Novatis, SCI Lagny 68/70 Generali, SCI Cogipar, Landy-Wilo SCI, SCI Generali Le Jade, SCI GPA Commerce I, SCI GPA Commerce II, SCI Generali Pierre, SCI Generali Pierre Grenier, SCI Generali Wagram, SCI Generali Pyramides, SCI Generali Asnières,

Membres	Sociétés
Gérant	SCI Immovie, SCI Generali Reaumur, SCI Le Moncey, SARL Generali le Moncey, SCI Generali logistique, SCI Parc logistique Maisonneuve 1, SCI Parc logistique Maisonneuve 2, SCI Parc logistique Maisonneuve 3, SCI Parc logistique Maisonneuve 4, SCI Beaune logistique 1, SARL Maisonneuve Gestion, SARL Beaune logistique gestion
Président	2 ISO, SAS, Suresnes Immobilier SAS, Generali le Dufy SAS

#### Mandats année 2005

Président-Directeur Général	Generali Immobilier Conseil
Président du Conseil de Surveillance	Generali Immobilier Gestion
Administrateur	Nexity
Représentant permanent de Generali Assurances Immobilier, administrateur	Silic
Représentant permanent de La Fédération Continentale, membre du Conseil de Surveillance	Foncière Développement Logements

Gérant	Generali Optima, SCI, Generali Le Mondial, SCI, Generali Carnot, SCI, Generali Bellefeuilles, SCI, Generali Le Franklin SCI, SNC Generali France Trieste et Venise et Compagnie, SCI du 54, avenue Hoche, SCI avenue de France Generali, SCI Lagny-Cuvier-Generali, SCI Espace Seine Generali, SCI Landy-Novatis, SCI Lagny 68/70 Generali, SCI Cogipar, Landy-Wilo SCI, SCI Generali Le Jade, SCI GPA Commerce I, SCI GPA Commerce II, SCI Generali Pierre, SCI Generali Pierre Grenier, SCI Generali Wagram, SCI Generali Pyramides, SCI Generali Asnières, SCI Immovie, SCI Generali Réaumur, SCI Le Moncey, SARL Generali Le Moncey
Président	2 ISO, SAS, Suresnes Immobilier SAS
Liquidateur	GIE Generali Immobilier

#### Mandats année 2004

Président-Directeur Général	Generali Immobilier Conseil
Président du Conseil de Surveillance	Generali Immobilier Gestion
Administrateur unique et Directeur	GIE Generali Immobilier
Administrateur	Gécina
Représentant permanent de Generali Assurances Immobilier, administrateur	Silic
Gérant	SCI du 174 rue de Rivoli, SCI des 52-52 bis Boulevard Saint-Jacques et 6 rue Leclerc, SCI du 26-28 rue Jacques-Dulud à Neuilly-sur-Seine, SCI des 5 et 7 rue Drouot, SCI du bois des Roches à Saint-Michel-sur-Orge, SCI France Mornay à Lyon, Generali Daumesnil SARL, SCI Le Verdi, SCI Le Rivay, SCI Le Mondial, SCI Carnot, Generali Réaumur SARL, Generali Optima SARL, Generali Mondial SARL, Generali Carnot SARL, Generali Bellefeuilles SARL, Generali Franklin SARL, Le Franklin SARL

Membres	Sociétés
Représentant du GIE Generali Immobilier, Président	2 ISO SAS, Suresnes Immobilier SAS, MT Tenibre, MT Musala
Représentant du GIE Generali Immobilier, gérant	SNC Generali France Trieste et Venise et Compagnie, SCI du 10-12 Boulevard de la Libération Virofley, SCI du 24 rue de Mogador à Paris (9 <sup>e</sup> ), SCI du 54 avenue Hoche, SCI avenue de France Generali, SCI Lagny-Cuvier-Generali, SCI Espace Seine Generali, SCI Landy-Novatis, SCI Haussmann 50 Generali, SCI Le Domaine du Mesnil, SCI Font-Romeu Neige et Soleil, SCI des 3 rue de Londres et 70 rue Saint Lazare, SCI du 13 rue de Londres, SCI des 48 et 50 Boulevard des Batignolles, SCI Les Serres, SCI du 2 Rue Saint-Louis, SCI Lagny 68-70 Generali, SCI Cogipar, SCI du 130 Boulevard Bineau, Landy-Wilo SCI, SCI du 2-4 Boulevard Haussmann, SCI Generali Le Jade

#### Mandats année 2003

Président-Directeur Général	Generali Immobilier Conseil
Président du Conseil de Surveillance	Generali Immobilier Gestion
Membre du Conseil de Surveillance	Foncière Franco Suisse
Administrateur unique et Directeur	GIE Generali Immobilier
Administrateur	Sophia, Gécina
Représentant permanent de Generali France assurances, administrateur	Silic
Gérante	SCI du 174 Rue de Rivoli, SCI des 52-52 bis Boulevard Saint-Jacques et 6 rue Leclerc, SCI du 26-28 rue Jacques Dulud à Neuilly-sur-Seine, SCI des 5 et 7 rue Drouot, SCI du bois des Roches à Saint-Michel-sur-Orge, SCI France Mornay à Lyon
Représentant du GIE Generali Immobilier, Président	2 ISO SAS, Suresnes Immobilier SAS
Représentant du GIE Generali Immobilier, gérant	SNC Generali France Trieste et Venise et Compagnie, SCI du 10-12 Boulevard de la Libération Virofley, SCI du 24 rue de Mogador à Paris (9 <sup>e</sup> ), SCI du 54 avenue Hoche, SCI avenue de France Generali, SCI Lagny-Cuvier-Generali, SCI Espace Seine Generali, SCI Landy-Novatis, SCI Haussmann 50 Generali, SCI Le Domaine du Mesnil, SCI Font-Romeu Neige et Soleil, SCI des 3 rue de Londres et 70 rue Saint-Lazare, SCI du 13 rue de Londres, SCI des 48 et 50 Boulevard des Batignolles, SCI Les Serres, SCI du 2 Rue Saint-Louis, SCI Lagny 68-70 Generali, SCI Cogipar, SCI du 130 Boulevard Bineau, Landy-Wilo SCI, SCI du 2-4 Boulevard Haussmann, SCI Generali Le Jade, SCI Bugeaud Lyon, SCI Generali Belle Plagne, SNC Generali Belle Plagne, SCI Norim

Membres	Sociétés
<b>Mandats année 2002</b>	
Président-Directeur Général	Generali Immobilier Conseil, Foncière-burHo, SA Immobilière des 154/156 Boulevard de la Gare à Paris
Membre du Conseil de Surveillance	Generali Habitat
Administrateur unique	GIE Generali Immobilier
Administrateur	Société de Transactions Immobilières de la rue de Londres, Sotrimo
Représentant permanent de Generali France Assurances, administrateur	SAI Les Trois Collines de Mougins, Sophia, Silic
Représentant permanent de La Fédération Continentale, administrateur	Locasic, Placement Bail
Représentant permanent de la SCI Di Coq, administrateur	SAI Saint-Honoré Les Feuillans
Gérante	SCI du 174 Rue de Rivoli, SCI des 52-52 bis Boulevard Saint-Jacques et 6 rue Leclerc, SCI du 26-28 rue Jacques-Dulud à Neuilly-sur-Seine, SCI des 5 et 7 rue Drouot, SCI du bois des Roches à Saint-Michel-sur-Orge, SCI France Mornay à Lyon
Représentant du GIE Generali Immobilier, Président	Touzet SAS
Représentant du GIE Generali Immobilier, gérant	SNC Generali France Trieste et Venise et Compagnie, SCI du 10-12 Boulevard de la Libération Virofley, SCI du 24 rue de Mogador à Paris (9 <sup>e</sup> ), SCI du 54 avenue Hoche, SCI avenue de France Generali, SCI Lagny-Cuvier-Generali, SCI Espace Seine Generali, SCI Landy-Novatis, SCI Haussmann 50 Generali, SCI La bastide Moliets, SCI Bugeaud Lyon, SCI Le Domaine du Mesnil, SCI Font-Romeu Neige et Soleil, SCI Generali Belle Plagne, SNC Generali Belle Plagne, SCI Norim, SCI des 3 rue de Londres et 70 rue Saint-Lazare, SCI du 13 rue de Londres, SCI des 48 et 50 Boulevard des Batignolles, SCI Les Serres, SCI du 2 rue Saint-Louis

#### M. Bruno Legros, représentant permanent de GMF Vie

<b>Mandats année 2006</b>	
Président-Directeur Général	Foncière Malesherbes Courcelles SA, Sécurité Pierre Investissement SA
Administrateur	Grands Millésimes de France SA
Gérant	Prony Immobilier SARL, Prony Pierre 1 SARL
Membre du Comité de Gérance	SCE du Château Beaumont, SCE du Château Beychevelle
Membre du Conseil de Surveillance	Tokaj Hetszolo
Représentant permanent d'Azur Vie, gérant	SCI Sécurité Pierre, Socica SCI
Représentant permanent de GMF Assurances, administrateur	ARBF SA
Représentant permanent d'Azur Assurances IARD, administrateur	Beissy Finances SA, Boissy Obligations (Sicav)
Représentant permanent de GMF Vie, membre du Conseil de Surveillance	Foncière Développement Logements SCA

Membres	Sociétés
<b>Mandats année 2005</b>	
Président-Directeur Général	Foncière Malesherbes Courcelles SA, Sécurité Pierre Investissement SA
Administrateur	Grands Millésimes de France SA
Gérant	Prony Immobilier SARL, Prony Pierre 1 SARL
Membre du Comité de Gérance	SCE du Château Beaumont, SCE du Château Beychevelle
Membre du Conseil de Surveillance	Tokaj Hetszolo
Représentant permanent d'Azur Assurances IARD, administrateur	Azur GMF Obligations Sicav, Boissy Finances SA, SIIC de Paris SA
Représentant permanent d'Azur Vie, gérant	SCI Sécurité Pierre, Socica SCI
Représentant permanent de GMF Assurances, administrateur	ARBF SA
Représentant permanent de GMF Vie, membre du Conseil de Surveillance	Foncière Développement Logements SCA
<b>Mandats année 2004</b>	
Président-Directeur Général	Foncière Malesherbes Courcelles SA, Sécurité Pierre Investissement SA
Administrateur	ARBF SA, Grands Millésimes de France SA
Gérant	Prony Immobilier SARL, Prony Pierre 1 SARL, SCI Socica
Membre du Comité de Gérance	SCE du Château Beaumont, SCE du Château Beychevelle
Représentant permanent d'Azur Assurances IARD, administrateur	Azur GMF Obligations Sicav, Boissy Finances SA
Représentant permanent d'Azur GMF Mutuelles d'Assurances Associées, administrateur	SIIC de Paris
Représentant permanent d'Azur Vie, gérant	SCI Sécurité Pierre
Représentant permanent d'Azur Vie, administrateur	Gécina SA
<b>Mandats année 2003</b>	
Président-Directeur Général	Foncière Malesherbes Courcelles, Sécurité Pierre Investissement
Administrateur	ARBF, Arflor, Grands Millésimes de France
Gérant	Prony Immobilier, Prony Pierre 1
Membre du Comité de Gérance	SCE du Château Beaumont, SCE du Château Beychevelle
Représentant permanent d'Azur Assurances, administrateur	Azur GMF Obligations, Boissy Finances, ImmoBanque
Représentant permanent d'Azur Vie, gérant	SCI Sécurité Pierre
Représentant permanent d'Azur Vie, administrateur	Gécina
Représentant permanent de GMF Assurances, gérant	SCI Sécurité Pierre
Représentant permanent de la Garantie Mutuelle des Fonctionnaires, administrateur	Socano 3, Forêts Gestions (pris fin au cours de l'exercice)

Membres	Sociétés
<b>Mandats année 2002</b>	
Président-Directeur Général	Foncière Malesherbes Courcelles, Sécurité Pierre Investissement, Prony Pierre 1 (pris fin au cours de l'exercice)
Administrateur	ARBF, Arflor, Grands Millésimes de France
Gérant, membre du Comité de Gérance	Prony Immobilier, Prony Pierre 1, SCI Strasbourg Gambetta (pris fin au cours de l'exercice), SCI Strasbourg Gutenberg (pris fin au cours de l'exercice), SCE du Château Beaumont, SCE du Château Beychevelle
Représentant permanent d'Azur Assurances, administrateur	Azur GMF Obligations, Azur Finances, ImmoBanque
Représentant permanent d'Azur Vie, gérant	SCI Sécurité Pierre, Sci Sanci 1 (pris fin au cours de l'exercice)
Représentant permanent d'Azur Vie, administrateur	Gécina
Représentant permanent de GMF Assurances, gérant	SCI Sécurité Pierre
Représentant permanent de la Garantie Mutuelle des Fonctionnaires, administrateur	Forêts Gestions
Directeur Général délégué	Sécurité Pierre Investissement (pris fin au cours de l'exercice)
Représentant permanent de GMF Assurances, administrateur	Prony Gestion (pris fin au cours de l'exercice), Prony Pierre 2 Habitations (pris fin au cours de l'exercice)

### M. Jacques Hausler, représentant permanent de BPLC

Membres	Sociétés
<b>Mandats année 2006</b>	
Cogérant	Segimlor, Cofilor
Gérant	SCI François de Curel
Président du Conseil de Surveillance	Lorequip, Gefolor SA
Administrateur	Natexis Private Banking, Ametra, Luxequip Bail SA, Banque Fédérale des Banques Populaires, Sogammelor
Représentant de BPCL, Gérant	SCI Espace Charlemagne, SNC Locagare
Représentant de BPCL, Administrateur	Socamuprolor, Socama Champagne
Représentant de BPCL, Président	SAS Sociétariat Banque Populaire Lorraine Champagne, SAS Eurocapital

### Mandats année 2005

Cogérant	Segimlor, Cofilor
Gérant	SCI François de Curel
Président du Conseil de Surveillance	Lorequip, Gefolor SA
Administrateur	Natexis Private Banking Luxembourg SA, Sogammelor, Ametra, Luxequip Bail SA
Représentant de BPCL, gérant	SCI Espace Charlemagne, SNC Locagare
Représentant de BPCL, administrateur	Socamuprolor, Socama Champagne
Représentant de BPCL, Président	SAS PLUZIX
Président	Comité des Banques de Lorraine de la FBF

Membres	Sociétés
<b>Mandats année 2004</b>	
Cogérant	Segimlor, Cofilor
Gérant	SCI François de Curel
Président du Conseil de Surveillance	Lorequip Société, Gefolor SA
Administrateur	Natexis Private Banking Luxembourg SA, Sogammelor, Ametra, Luxequip Bail SA
Membre du Conseil de Surveillance	Lorgeci
Représentant de BPCL, gérant	SCI Espace Charlemagne, SNC Locagare
Représentant de BPCL, administrateur	Socamuprolor, Socama Champagne
Représentant de BPCL, Président	SAS PLUZIX
Président	Comité des Banques de Lorraine de la FBF

### Mandats année 2003

Cogérant	Segimlor, Cofilor
Gérant	SCI François de Curel
Président du Conseil de Surveillance	Lorequip, Gefolor SA
Administrateur	Natexis Private Banking Luxembourg SA, Sogammelor, Ametra, Luxequip Bail SA
Membre du Conseil de Surveillance	Lorgeci
Représentant de BPCL, gérant	SCI Espace Charlemagne, SNC Locagare
Représentant de BPCL, administrateur	Socamuprolor, Socama Champagne
Représentant de BPCL, Président	SAS PLUZIX
Président	Comité des Banques de Lorraine de la FBF

### Mandats année 2002

Cogérant	Segimlor, Cofilor
Gérant	SCI François de Curel
Président du Conseil de Surveillance	Lorequip
Administrateur	Sogammelor, Banque Populaire du Luxembourg SA
Membre du Conseil de Surveillance	Lorgeci, Gefolor SA
Représentant de BPCL, gérant	SCI Espace Charlemagne, SNC Locagare
Représentant de BPCL, administrateur	Socamuprolor, Socama Champagne, +X Développement
Représentant de BPCL, Président	SAS PLUZIX

### M. Bertrand de Feydeau

Membres	Sociétés
<b>Mandats année 2006</b>	
Directeur Général	Association Diocésaine de Paris
Président-Directeur Général	Axa Immobilier SAS
Administrateur	Klépierre, Axa Aedificandi (Sicav), Gécina, Aorro Familiar, SITC SAS, Beaujon SAS, Klémurs, FSIF, Club de l'Immobilier, Fondation du Patrimoine, Vieilles Maisons Françaises, Radio Notre-Dame, Bail Investissement Foncière jusqu'au 23/10/2006
Censeur	Affine, Sefri Cime
Président	Association pour la Formation Supérieure aux Métiers de l'Immobilier

Membres	Sociétés
<b>Mandats année 2005</b>	
Président	Axa Immobilier SAS
Administrateur	Bail Investissement Foncière, Axa Aedificandi (Sicav), Gécina, Ahorro Familiar
Membre du Comité de Direction	Société Beaujon SAS
Membre du Conseil de Surveillance	Klépierre
Censeur	Affine, Sefri Cime
<b>Mandats année 2004</b>	
Président-Directeur Général	Axa Immobilier SAS, Axa Aedificandi (Sicav)
Administrateur	Bail Investissement Foncière, Gécina, Société Beaujon, Axa Œuvres d'Art
Membre du Conseil de Surveillance	Klépierre
Censeur	Affine, Sefri Cime
<b>Mandats année 2003</b>	
Président	Axa Immobilier SAS, Axa Aedificandi (Sicav)
Administrateur ou membre du Conseil de Surveillance	Bail Investissement Foncière, Gécina, Beaujon SAS, Axa Œuvres d'Art, Klépierre
Censeur	Affine, Sefri Cime
<b>Mandats année 2002</b>	
-	-
<b>M. Pierre Latrobe</b>	
<b>Mandats année 2006</b>	
Président du Conseil d'Administration	Union +
Administrateur	Bail Investissement Foncière (jusqu'au 23/10/2006), MK2 SA
Membre du Conseil de Surveillance	Atria Cap. Part, Relia
<b>Mandats année 2005</b>	
Président du Conseil d'Administration	Union +
Administrateur	Bail Investissement Foncière, MK2 SA
Vice-Président et membre du Conseil de Surveillance	Compagnie de Finance pour l'Industrie
Membre du Conseil de Surveillance	Atria Cap. Part
<b>Mandats année 2004</b>	
Président du Conseil d'Administration	Union +
Administrateur	Bail Investissement Foncière, MK2 SA
Vice-Président et membre du Conseil de Surveillance	Compagnie de Finance pour l'Industrie
Membre du Conseil de Surveillance	Atria Cap. Part
<b>Mandats année 2003</b>	
Président du Conseil d'Administration	Union +
Vice-Président et membre du Conseil de Surveillance	Compagnie de Finance pour l'Industrie
Administrateur	Bail Investissement Foncière, MK2 SA

Membres	Sociétés
<b>Mandats année 2002</b>	
Président du Conseil d'Administration	Union +
Représentant permanent du CIC, membre du Conseil de Surveillance	Compagnie de Finance pour l'Industrie
Représentant permanent du CIC, administrateur	Sélectibail, Bail Investissement Foncière
<b>M. Olivier Piani</b>	
<b>Mandats année 2006</b>	
Président	GE Real Estate Europe SAS
Administrateur	Sophia GE SA
Représentant permanent General Electric Capital Corporation, administrateur	Bail Investissement Foncière jusqu'au 23/10/06
Représentant permanent de General Electric Capital Corporation, au Conseil exécutif	ISM SAS
Représentant permanent de GE Real Estate Europe, Président	GE Real Estate Investissement SAS, GE Real Estate Investissement France SAS
Membre du Supervisory Director	IMLY BV (société de droit néerlandais)
Membre du Collège des Directeurs	CGW SAS
Membre du Conseil des Dirigeants	General Electric Capital SAS
Chief Executive Officer	GE Real Estate Europe SAS
<b>Mandats année 2005</b>	
Président	GE Real Estate Europe SAS
Administrateur	Sophia GE SA
Représentant permanent de General Electric Capital Corporation, administrateur	Bail Investissement Foncière SA
Représentant permanent de General Electric Capital Corporation au Conseil exécutif	ISM SAS
Représentant de GE Real Estate Europe, Président	GE Real Estate Investissement SAS, GE Real Estate Investissement France SAS
Supervisory Director	IMLY BV (société de droit néerlandais)
Membre du Comité des rémunérations	Bail Investissement Foncière SA
Membre du Collège des Directeurs	CGW SAS
Membre du Conseil des Dirigeants	General Electric Capital SAS
Chief Executive Officer	GE Real Estate Europe SAS
<b>Mandats année 2004</b>	
Président	GE Real Estate Europe SAS
Administrateur	Sophia SA
Représentant de General Electric Capital Corporation, administrateur	Bail Investissement Foncière SA
Représentant de GE Real Estate Europe, Président	GE Real Estate Investissement, GE Real Estate Investissement France
Membre du Conseil de Surveillance	Cogedim
Membre du Supervisory Board	IMLY BV (société de droit néerlandais)
<b>Mandats année 2003</b>	
Président	GE Real Estate Europe
Administrateur	Sophia GE
Représentant permanent de General Electric Capital Corporation	Bail Investissement Foncière, IMLY BV (société de droit néerlandais)

Membres	Sociétés
Représentant légal de GE Real Estate Europe, Président	GE Real Estate Investissement, GE Real Estate Investissement France
Membre du Conseil de Surveillance	Cogedim
<b>Mandats année 2002</b>	
Administrateur	UIS SA (établissement de crédit), Cogedim SAS
Représentant permanent de GECC au Conseil exécutif	ISM SAS
Représentant permanent de GECC, administrateur	Bail Investissement Foncière SA
Représentant de Comona, Gérant	Comona Argenteuil Berteaux SCI, Comona Rouen Gambetta SCI, Commona Nantes Brea SCI, Comona la Défense Tour A

#### M. François Trausch

Membres	Sociétés
<b>Mandats année 2006</b>	
Président-Directeur Général	Sophia GE SA
Président	GE Real Estate Partners SAS, Foncière Ariane SAS
Président du Conseil d'Administration	Fine-GE SA, IPBM SA
Président du Conseil de Surveillance	Lincoln Messine Investissements SAS, Marshall SAS
Administrateur	GE Capital Financements Immobiliers d'Entreprise SAS Bail Investissement Foncière jusqu'au 23/10/06
Gérant	GE Real Estate France, Comona, Percier Gestion Participations, BUA, BUB, BUC, BUD, GIG, Gil, GJ, GIK, GIL, GIQ, GIR, GIT, GIW, GIX, GIZ, Donet, Le Millénium
Représentant de GE Real Estate France, Président	Cofra-GE SAS, Matignon Trappes Élan court, SAS, Camba Gec 029 Paris Hamelin SAS, GE Capital Investissements Immobiliers SAS, Gecomurs SAS, Morny SAS, GE Real Estate Funding France SAS
Représentant de GE Real Estate France, Gérant	47 SCI
Représentant de Morny, Président	Morny Investissements SAS, Foncière Morny SAS
Représentant de Foncière Morny, Gérant	Paris 12/20 Curial Camba Gec
Représentant de Comona, Président	Comona Rouen Champ Briand SAS
Représentant de Comona, Gérant	Comona La Défense Tour A
Représentant de Sophia GE, Président	Sophia GE Funding SAS
Représentant de Sophia GE, Gérant	17 SCI
Membre du Collège des Directeurs	CGW SAS
Membre du Conseil des Dirigeants	General Electric Capital SAS
Membre du Comité Directeur	AIRE SAS
Member of the Supervisory Board	IMLY BV (société de droit néerlandais)
Managing Director	GE Capital Investments Holding
Directeur du Développement	GE Real Estate France
<b>Mandats année 2005</b>	
Président-Directeur Général	Sophia GE SA
Président du Conseil d'Administration	Fine-GE SA

Membres	Sociétés
Administrateur	Bail Investissement Foncière SA, GE Capital Financements Immobiliers d'entreprise SAS
Gérant	GE Real Estate France, Comona EURL, PGP EURL
Président	Foncière Ariane SAS
Président du Conseil de Surveillance	Lincoln Messine Investissements SAS, Marshall SAS
Représentant légal de Sophia GE, Président	Sophia GE Funding SAS
Représentant de Morny, Président	SAS Morny Investissements, SAS Foncière Morny
Représentant de Foncière Morny, Gérant	Paris 12/20 Curial Camba GEC
Représentant de GE Real Estate France, Gérant	49 SCI, SNC Avoriaz Falaise
Représentant de GE Real Estate France, Président	SAS Cofra-GE, SAS Matignon Trappes Élan court, SAS Camba Gec 029 Paris Hamelin, SAS Gecomurs, SAS Morny, SAS GE Real Estate Funding France, SAS GE Capital Investissements Immobiliers
Représentant de Comona, gérant	SCI Comona La Défense Tour A
Représentant de Comona, Président	SAS Rouen Champ Briand
Représentant de GECC au Conseil exécutif	ISM SAS
Membre du Comité des rémunérations	Bail Investissement Foncière
Membre du Collège des Directeurs	CGW SAS
Membre du Comité d'orientation et d'études spécifiques	Bail Investissement Foncière
Membre du Comité directeur	AIRE SAS
Supervisory Director	IMLY BV (société de droit néerlandais)
Managing Director	GE Capital Investments Holding BV
Directeur du Développement	GE Real Estate France

#### Mandats année 2004

Président-Directeur Général	Fine-GE
Administrateur	Bail Investissement Foncière, Sophia
Gérant	GE Real Estate France SARL, Comona EURL, T3MDB EURL, PGP EURL
Membre du Supervisory Board	IMLY BV (société de droit néerlandais)
Représentant légal de Morny, Président	SAS Morny Investissements, SAS Foncière Morny
Représentant légal de GE Real Estate France, gérant	65 SCI, SNC Avoriaz Falaise
Représentant légal de GE Real Estate France, Président	SAS Cofra-GE, SAS Matignon Trappes Élan court, SAS Camba Gec 029 Paris Hamelin, SAS Gecomurs, SAS Morny, SAS GE Real Estate Funding France, SAS GE Capital Investissements Immobiliers
Représentant légal de CGW, Président	SAS CGW Immo, SAS CGW MDB, SAS B Holding, SAS Surene, SAS Surene 2, SAS Technical
Représentant légal de CGW, Gérant	SCI Albert Durand, SCI Lénine Arcueil, Louis-Philippe Neuilly
Représentant légal de Comona, Gérant	SCI Comona La Défense Tour A
Représentant légal de Comona, Président	SAS Rouen Champ Briand

Membres	Sociétés
<b>Mandats année 2003</b>	
Président-Directeur Général	GE Real Estate France SA, Finergie SA
Administrateur	Cavabail SA, Cofracomi SA, GECFIE SAS
Cogérant	PGP, Comona
Représentant de GE Real Estate France, Président	Toutes les SAS
Représentant de Morny, Président	Morny Investissements, Foncière Morny SAS
Représentant de GE Real Estate France, gérant	Toutes les SCI, Avoriaz Falaise SNC
Représentant de Comona, gérant	Comona La Défense Tour A
Représentant de Comona, Président	Comona Rouen Champ Briand SAS
Managing Director	GE Real Estate France SA
Gérant	Duomo Holdings
<b>Mandats année 2002</b>	
-	-
<b>M. Marc Henrion</b>	
<b>Mandats année 2006</b>	
Président	GECFIE (SAS), ISM (SAS), Sophia Conseil (SAS)
Président du Conseil de Surveillance	Société Foncière les Mercuriales SAS
Directeur Général, administrateur	IPBM (SA)
Administrateur	Fine-GE (SA), Sophia GE (SA), Sophia BAIL (SA)
Gérant	Cava-GE, Comi-GE, SOPOLI
Représentant permanent d'ISM, Président	SAS Râpée Bercy, SAS GEP, SA Aric Iberica (société de droit espagnol)
Représentant permanent d'ISM, administrateur	Bail Investissement Foncière jusqu'au 23/10/2006
Représentant permanent d'ISM, gérant	Jas de Bouffan, Île-de-France 2000
Représentant permanent de Comi-GE, gérant	Percier UIS 013 Rouen Éden, Percier UIS 017 Rouen Saint-Marc, Percier UIS 025 Paris Raspail, Percier UIS 026 Paris Saint-Lazare, Percier UIS 027 Paris Cambrai, Percier UIS 028 Paris Gironde, SCI Le Château Parly 2, Percier UIS 081 Modane Valfréjus
Membre du Supervisory Board	IMLY BV (société de droit néerlandais)
Directeur Acquisitions Corporate et Participations	GE Real Estate France SARL
<b>Mandats année 2005</b>	
Président	GECFIE SAS, ISM SAS
Administrateur	Fine-GE SA, Sophia Bail SA
Président du Conseil de Surveillance	Société Foncière les Mercuriales SAS
Gérant	Cava-GE, Comi-GE, SOPOLI
Représentant permanent d'ISM, administrateur	Bail Investissement Foncière
Représentant permanent d'ISM, Président	Râpée Bercy SAS, GEP SAS, ARIC Iberica (société de droit espagnol)

Membres	Sociétés
Représentant permanent d'ISM, gérant	Jas de Bouffan, Île-de-France 2000
Représentant permanent de Comi-GE, gérant	Percier UIS 013 Rouen Éden, Percier UIS 017 Rouen Saint-Marc, Percier UIS 025 Paris Raspail, Percier UIS 026 Paris Saint-Lazare, Percier UIS 027 Paris Cambrai, Percier UIS 028 Paris Gironde, Le Château Parly 2, Percier UIS 081 Modane Valfréjus
Membre du Supervisory Board	IMLY BV (société de droit néerlandais)
Membre du Comité d'engagements et d'arbitrages	Bail Investissement Foncière
Membre du Comité d'Audit et des comptes	Bail Investissement Foncière
Membre du Comité d'orientation et d'études spécifiques	Bail Investissement Foncière
Directeur Acquisitions Corporate et Participations	GE Real Estate France SARL
<b>Mandats année 2004</b>	
Président	GECFIE-GE SAS
Administrateur	Fine-GE SA, Bail Investissement Foncière
Gérant	Comi-GE, Cava-GE
Membre du Conseil exécutif	ISM
Président du Conseil de Surveillance	Société Foncière les Mercuriales SAS
Supervisory Director	IMLY BV (société de droit néerlandais)
Membre du Comité d'Audit et des comptes	Bail Investissement Foncière
Membre du Comité d'engagements et d'arbitrages	Bail Investissement Foncière
Membre du Comité d'orientation et d'études spécifiques	Bail Investissement Foncière
Directeur des Participations	GE Real Estate France
<b>Mandats année 2003</b>	
Gérant	Comi-GE, Cava-GE
Président	GECFIE SAS
Administrateur	Fine-GE SA
Membre du Conseil exécutif	ISM
Président du Conseil de Surveillance	Société Foncière les Mercuriales SAS
Responsable d'un portefeuille d'actifs immobiliers	GE Real Estate France
<b>Mandats année 2002</b>	
Président et Directeur Général	Cofracomi SA
Administrateur	Cavabail SA
Membre du Conseil exécutif	ISM
Membre du Supervisory Board	IMLY BV (société de droit néerlandais)
Représentant permanent de GECC, administrateur	Selectibail SA
Gérant (vente de la société et démission de M. Henrion au 10/12/2002)	Le Baou
Président du Conseil de Surveillance	Société Foncière les Mercuriales SAS
Responsable d'un portefeuille d'actifs immobiliers	UIS SA

## Fonctionnement

La Société est pourvue d'un Conseil de Surveillance composé au maximum de 15 membres. Les membres du Conseil de Surveillance sont élus et révoqués par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires parmi ses membres. La durée des fonctions des membres du Conseil de Surveillance est de six années. Chaque membre doit être propriétaire d'au moins une action de la Société inscrites sous la forme nominative (pure ou administrée). Si, au jour de sa nomination, un membre du Conseil de Surveillance n'est pas propriétaire du nombre d'actions requis ou si, en cours de mandat, il cesse d'en être propriétaire, il est réputé démissionnaire d'office, s'il n'a pas régularisé sa situation dans le délai de trois mois. L'accès aux fonctions de membre du Conseil de Surveillance est soumis aux conditions de cumul de postes édictées par la loi. Il est interdit aux membres du Directoire ainsi qu'aux Commissaires aux comptes anciens ou actuels et à leurs parents et alliés dans les conditions fixées par la loi.

Au moins deux tiers des membres du Conseil de Surveillance doivent être âgés de moins de 70 ans.

Les membres du Conseil de Surveillance perçoivent en rémunération de leur activité, à titre de jetons de présence, une somme fixe annuelle déterminée par l'assemblée générale. Le Conseil de Surveillance répartit librement entre ses membres les sommes globales allouées à ceux-ci sous forme de jetons de présence. Aucune rémunération permanente ou non autres que celles prévues ci-dessus ne peut être versée aux membres du Conseil de Surveillance.

### Pouvoirs du Conseil de Surveillance (article 14 des statuts)

Le Conseil de Surveillance assure en permanence et par tous les moyens appropriés le contrôle de la gestion effectuée par le Directoire. Le président du Conseil exerce ce contrôle et en rend compte au Conseil de Surveillance.

Le Conseil de Surveillance ne délibère valablement que si la moitié au moins de ses membres sont présents, les décisions quant à elles, sont prises à la majorité des membres présents ou représentés.

L'autorisation préalable du Conseil de Surveillance est requise préalablement à la mise en œuvre par le Directoire des opérations suivantes :

1. conformément à l'article L. 225-68 du Code de commerce, les cessions d'immeubles par nature, les cessions totales ou partielles de participations, la constitution de sûretés, les cautions, avals et garanties, dès lors que ces opérations excéderont les limites fixées par les autorisations générales que le Conseil de Surveillance pourrait accorder au Directoire conformément aux articles 113 et 113-1 du décret du 23 mars 1967;

2. tout investissement réalisé directement par la Société ou par l'intermédiaire de filiales de la Société consolidées par intégration

globale, à l'exception des sociétés en commandite par actions, dès lors que la valeur des actifs concernés est supérieure à soixante-quinze millions d'euros (75 000 000 €) part du Groupe;

3. tout investissement réalisé directement par la Société dans des entités (en ce compris des sociétés en commandite par actions) autres que celles visées au 2 ci-dessus, dès lors que ledit investissement en fonds propres est supérieur à trente millions d'euros (30 000 000 €);

4. les instructions de vote à donner aux représentants de la Société au sein des Conseils de Surveillance et des assemblées générales des sociétés en commandite par actions dans lesquelles la Société détient une participation dès lors que lesdits Conseils de Surveillance et assemblées générales auront à se prononcer sur la réalisation d'un investissement d'une valeur d'actif brute supérieure à quatre cents millions d'euros (400 000 000 €).

Par exception, les décisions visées ci-dessus sont prises à la majorité des deux tiers des membres présents ou représentés.

Le Conseil peut décider la création en son sein de comités dont il fixe la composition et les attributions et qui exercent leurs activités sous sa responsabilité, sans que lesdites attributions puissent avoir pour objet de déléguer à un comité les pouvoirs qui sont attribués au Conseil de Surveillance lui-même par la loi ou les statuts ni pour effet de réduire ou de limiter les pouvoirs du Directoire.

### Réunions du Conseil de Surveillance (article 13 des statuts)

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent qu'il est nécessaire et au moins une fois chaque trimestre dans les quinze jours qui suivent la remise du rapport périodique du Directoire.

La convocation des membres du Conseil de Surveillance est faite par simple lettre envoyée quinze jours à l'avance. S'il s'agit de réunions périodiques à dates fixes, celles-ci sont fixées en début de chaque année par un calendrier établi par le Conseil de Surveillance et consigné dans le procès-verbal de la réunion qui les fixe. L'établissement de ce calendrier dispense de toute convocation dès lors que ni la date, ni le lieu, ni l'heure prévus pour une réunion ne sont modifiés.

### Jetons de présence

L'assemblée générale du 11 avril 2006 a fixé le montant maximal des jetons de présence pouvant être distribués à 90 000 €.

Le tableau suivant donne le détail du montant, en euros, des jetons de présence distribués au titre au titre de Foncière des Régions (hors ex-Bail Investissement) pour l'exercice 2006, sur la base du règlement intérieur approuvé par le Conseil de Surveillance du 23 octobre 2006 et dont la répartition est la suivante :

### 1) Au titre du Conseil :

- attribution au Président du Conseil de Surveillance d'une somme fixe individuelle d'un montant de 5 200€;
- attribution à chaque membre d'une somme fixe individuelle d'un montant de 2 600€;
- attribution d'une somme variable de 600€ par séance, 1 200€ pour le Président, en fonction de la participation effective aux séances du Conseil.

### 2) Au titre des Comités :

- attribution à chaque Président de comité d'une somme fixe individuelle d'un montant de 1 000€;
- attribution à chaque membre d'une somme variable de 500€ par séance, en fonction de la participation effective aux séances des comités.

Membres	Montant des jetons de présence versés en 2006	Montant de l'année précédente
M. Charles Ruggieri	16 552,35	8 100
M. Hervé Semin	1 477,35	3 400
Batipart représentée par M. Louis Blanc	8 864,10	4 700
M. Pierre Dap	4 673,25	3 100
M. Christian Delaire	5 396,85	4 000
M. Pascal Duhamel	3 587,85	2 200
M. Jean-Claude Halb	5 577,75	4 200
M. Hans-Joachim Kay	5 125,50	3 800
M. Pierre Vaquier	5 698,35	4 200
M. Philippe Vidal	5 427,00	3 450
La Fédération Continentale représentée par Mme Anne-Marie de Chalambert	5 517,45	2 500
GMF Vie représentée par M. Bruno Legros	7 597,80	3 800
Predica représentée par M. Jean-Jacques Duchamp	4 432,05	1 600
M. Julien Ruggieri	1 477,35	–
Banque Populaire Lorraine-Champagne représentée par M. Jacques Hausler	1 477,35	–
M. Bertrand de Feydeau	934,65	–
M. Pierre Latrobe	1 929,60	–
M. Olivier Piani	391,95	–
M. François Trausch	1 929,60	–
M. Marc Henrion	1 929,60	–
<b>TOTAL</b>	<b>89 997,75</b>	<b>49 050</b>

## 4.8.2. DIRECTOIRE

### Composition

Le Directoire de Foncière des Régions est composé de :  
 M. Christophe Kullmann, Président du Directoire ;  
 M. Olivier Estève, Directeur immobilier ;  
 M. Gilles Bonnier de La Chapelle, Directeur administratif et financier.

### Autres mandats exercés

Membres	Sociétés
<b>M. Christophe Kullmann</b>	
<b>Année 2006</b>	
Président	GFR Services SAS
Président du Conseil d'Administration	Immobilière Batibail Benelux SA Bail Investissement Foncière jusqu'au 23/10/2006
Président du Conseil de Surveillance	Foncière des Murs SCA
Membre du Conseil de Surveillance	Foncière Développement Logements SCA
Gérant	FDR Deutschland SARL, GFR Kléber SARL
Administrateur	Batipart SA, Parcs GFR SA, Altapart, Altarea
Représentant légal de Foncière des Régions, Président	GFR Externalisation SAS, GFR Blériot SAS, GFR Services Management SAS, SAS Bossuet, SAS Coëtlosquet, Bilezy SAS, Birena SAS, Parc Saint-Witz SAS, SAS Quai de Dion-Bouton, Saint-Martin-de-Crau Logistique, Technical SAS
Représentant légal de Parcs GFR, administrateur	BP 3000 SA
Représentant légal de Foncière des Régions, gérant	Gespar SC, Parking de la Comédie, Parking de la Gare Charles-de-Gaulle SNC, SCI Esplanade Belvédère II, SCI Esplanade Belvédère III, SCI Mareville, SCI Raphaël, SCI du 32/50 rue Parmentier, Immoporta SC, SCI Le Ponant 1986, SCI Marceau-Béthuns, SCI Marceau-Pomponne, SCI Oméga A, SCI Oméga C, SCI Ruhl Côte d'Azur, SCI Tostel, SCI Toulouse Blagnac, SCI Triname, SCI Portostel, SCI 9 rue du Pech
Représentant légal de Foncière des Régions, administrateur	Primabail SA
Représentant légal de Foncière des Régions, elle-même représentant de GFR Blériot, gérant	SCI du 20 avenue F. -Mistral, SCI 15 rue des Cuirassiers, SCI 288 rue Duguesclin, SCI DU 1 rue de Verdun
Représentant légal de Foncière des Régions, elle-même représentant de GFR Services Management, Président	Addvim Asset Management Addvim Crédit-Bail Management
Représentant légal de Foncière des Régions, elle-même représentant de GFR Services Management, gérant	Société immobilière Pantin Bobigny

Membres	Sociétés
Représentant permanent de Foncière des Régions, administrateur	FSIF (syndicat professionnel)
<b>Année 2005</b>	
Président du Conseil d'Administration	Immobilière Batibail Benelux SA, Batisica SA, Sovaklé SA
Membre du Conseil de Surveillance	Foncière Développement Logements
Président du Conseil de Surveillance	Foncière des Murs SCA
Administrateur	Batipart SA
Représentant légal de Foncière des Régions, Président	GFR Services SAS, GFR Externalisation SAS, Parcs GFR SAS, GFR Blériot SAS, Addvim Services Management, SAS Bossuet, SAS Coëtlosquet, FDL Gestion
Représentant légal de Foncière des Régions, Président de FDL Gestion, gérant commandité	Foncière Développement Logements, FDL Gestion
Représentant légal de Foncière des Régions, gérant	SCI Maréville, SCI Esplanade Belvédère II, SCI Esplanade Belvédère III, Parking de la Gare Charles-de-Gaulle SNC, Parking de la Comédie SNC, Gespar, SCI Fonmur, SCI Raphaël
Représentant légal de Foncière des Régions, elle-même représentant de GFR Blériot SAS, Président	SCI du 288 rue Duguesclin, SCI du 20 avenue F. -Mistral, SCI du 15 rue des Cuirassiers, SCI du 1 rue de Verdun
Représentant légal de Foncière des Régions, elle-même représentant de Addvim Services Management, Président	Addvim Asset Management Addvim Crédit-Bail Management
Représentant légal de Foncière des Régions, administrateur	Bail Investissement Foncière, Primabail
Gérant	FDR Deutschland
<b>Année 2004</b>	
Président du Conseil d'Administration	Immobilière Batibail Benelux SA, Batisica SA, Sovaklé SA
Administrateur	Batipart SA, Sovaklé
Membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Murs SCA
Représentant légal de Foncière des Régions, Président	GFR Services SAS, GFR Externalisation SAS, Parcs GFR SAS, GFR Blériot SAS, GFR Diversification SAS

Membres	Sociétés
Représentant légal de Foncière des Régions, gérant	SCI Maréville, SCI Esplanade Belvédère II, SCI Esplanade Belvédère III, Parking de la Gare Charles-de-Gaulle SNC, Parking de la Comédie, SC Gespar, SCI Fonmur, SCI Fonciage
Représentant de Foncière des Régions, elle-même représentant de GFR Blériot SAS, Président	SCI du 288 rue Duguesclin, SCI du 20 avenue F. -Mistral, SCI du 15 rue des Cuirassiers, SCI du 1 rue de Verdun
Représentant de Foncière des Régions, elle-même	SCI Les Mimosas
Représentant de Fonciage, gérant	SCI Kerinou Immobilier, SCI Prestige Hôtel Fréjus, SCI Prestige Hôtel Le Chesnay, SCI Prestige Hôtel Marcq-en-Barœul

#### Année 2003

Président du Conseil d'Administration	Immobilière Batibail Benelux SA, Batisica SA
Administrateur	Sovaklé SA, Batipart SA
Représentant légal de Foncière des Régions, Président	GFR Services SAS, GFR Externalisation SAS, Parcs GFR SAS, GFR Blériot SAS, GFR Diversification SAS
Représentant de Foncière des Régions, elle-même représentant de GFR Blériot SAS, Président	SCI du 288 rue Duguesclin, SCI du 20 avenue F. -Mistral, SCI du 15 rue des Cuirassiers, SCI du 1 rue de Verdun
Représentant légal de Foncière des Régions, gérant	SCI Maréville, SCI Esplanade Belvédère II, SCI Esplanade Belvédère III, Parking de la Gare Charles-de-Gaulle SNC, Parking de la Comédie SNC
Représentant permanent de Batipart	Suren

#### Année 2002

Président du Conseil d'Administration	Immobilière Batibail Benelux SA, Batisica SA
Administrateur	Sovaklé SA, Finagest SA
Représentant légal de Foncière des Régions, Président	GFR Services SAS, GFR Externalisation SAS, Parcs GFR SAS, GFR Blériot SAS, GFR Diversification SAS
Représentant légal de Foncière des Régions, Gérant	SCI Maréville, SCI Esplanade Belvédère II, SCI Esplanade Belvédère III, Parking de la Gare Charles-de-Gaulle SNC, Parking de la Comédie SNC

#### M. Olivier Estève

##### Année 2006

Président-Directeur Général	Parcs GFR
Président	BGA, BP 3000, Urbis Park
Membre du Directoire	Foncière des Régions
Représentant Permanent de Foncière des Régions, administrateur	Bail Investissement Foncière (jusqu'au 23/10/2006), Altapart, Altarea
Administrateur	GFR Services Management, Immobilière Batibail Benelux
Directeur Général	Addvim Asset Management
Représentant légal de la société Parcs GFR, Président	Société du Parc Trinité d'Estienne d'Orves

Membres	Sociétés
Gérant	BGA Transactions, Bionne, FR Immo, Fédération, Foncière Electimmo, Foncière Margaux, SARL du 24 avenue de la Marne, SARL du 96 avenue de Prades, SARL du 174 avenue de la République, SARL du 25-27 quai Félix-Faure, SARL du 2 rue Saint-Charles, SARL du 106/110 rue des Troènes, SARL du 11 rue Victor-Leroy, Télimob Est SARL, Télimob Nord SARL, Télimob Ouest SARL, Télimob PACA SARL, Télimob Paris SARL, Télimob Rhône-Alpes, Télimob Sud-Ouest, Télimob Pivot SARL
Représentant légal de Fédération, gérant	Fédérismo
Représentant légal de Télimob Est SARL, gérant	Télimob Est SNC
Représentant légal de Télimob Nord SARL, gérant	Télimob Nord SNC
Représentant légal de Télimob Ouest SARL, gérant	Télimob Ouest SNC
Représentant légal de Télimob PACA SARL, gérant	Télimob PACA SNC
Représentant légal de Télimob Paris SARL, gérant	Télimob Paris SNC, Télimob Transactions SNC
Représentant légal de Télimob Rhône-Alpes SARL, gérant	Télimob Rhône-Alpes SNC
Représentant légal de Télimob Sud-Ouest SARL, gérant	Télimob Sud-Ouest SNC
Représentant légal de Foncière Electimmo, gérant	SCI du 10 bis et 11 à 13 allée des Tanneurs, SCI du 125 avenue du Brancolar, SCI du 23/31 avenue Chantemerle, SCI du 1630 avenue de la Croix-Rouge, SCI du 45/53 avenue Paul-Doumer, SCI du 32, avenue P.-Grenier, SCI du 20 avenue Victor-Hugo, SCI du 19B avenue de la Révolution, SCI du 11 avenue de Sully, SCI du 47 avenue Saint-Mesmin, SCI du boulevard Docteur-Cattenoz, SCI du 46 boulevard Saint-Antoine, SCI du 682 cours de la Libération, SCI du 3 place A.-Chaussy, SCI du 8/10 promenade du Fort, SCI la Pucelle, SCI du 57 rue Bersot, SCI du 8 rue de Bouteville, SCI du 3 à 5 quai de Dion-Bouton, SCI du 1 rue de Châteaudun, SCI du 57/59 rue du Commandant R.-Mouchotte, SCI du 21 rue de la Croix-d'Ayout, SCI du 9, rue des Cuirassiers, SCI du 2/14 rue E.-Gouin, SCI du 35/37 rue Louis-Guérin, SCI du 2 rue de l'Ill, SCI du 83 rue Koechlin, SCI du 2, rue Lamartine, SCI du 10 rue des Malines, SCI du 13 rue J.-Monod, SCI du 4 rue Isaac-Newton, SCI du 8, rue M.-Paul, SCI du 40, rue Jean-Jacques Rousseau, SCI du 70, rue Jean-Jacques Rousseau, SCI du 45, rue Stendhal, SCI du 2, rue de Verdun

Membres	Sociétés
<b>Année 2005</b>	
Directeur Général	Addvim Asset Management
Administrateur	Sovaklé, Addvim Asset Management
Président	BGA
Gérant	BGA Transactions, Bionne, FR Immo, Fédération, Palmer Immo, Foncière Electimmo, Foncière Margaux, SARL du 24 avenue de la Marne, SARL du 96 avenue de Prades, SARL du 174 avenue de la République, SARL du 25-27 quai Félix-Faure, SARL du 2 rue Saint-Charles, SARL du 106/110 rue des Troènes, SARL du 11 rue Victor-Leroy, Télimob Est SARL, Télimob Nord SARL, Télimob Ouest SARL, Télimob PACA SARL, Télimob Paris SARL, Télimob Rhône-Alpes, Télimob Sud-Ouest, Télimob Pivot SARL
Représentant légal de Fédération, gérant	Fédérismo
Représentant légal de Télimob Est SARL, gérant	Télimob Est SNC
Représentant légal de Télimob Nord SARL, gérant	Télimob Nord SNC
Représentant légal de Télimob Ouest SARL, gérant	Télimob Ouest SNC
Représentant légal de Télimob PACA SARL, gérant	Télimob Paca SNC
Représentant légal de Télimob Paris, SARL, gérant	Télimob Paris SNC, Télimob Transactions SNC
Représentant légal de Télimob Rhône-Alpes SARL, gérant	Télimob Rhône-Alpes SNC
Représentant légal de Télimob Sud Ouest SARL, gérant	Télimob 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 Branccolar, SCI du 23/31 avenue Chantemerle, SCI du 1630 avenue de la Croix-Rouge, SCI du 45/53 avenue Paul-Doumer, SCI du 32 avenue P.-Grenier, SCI du 20 avenue Victor-Hugo, SCI du 19B avenue de la Révolution, SCI du 11 avenue de Sully, SCI du 47 avenue Saint-Mesmin, SCI du boulevard Docteur-Cattenoz, SCI du 46 boulevard Saint-Antoine, SCI du 682 cours de la Libération, SCI du 3 place A.-Chaussy, SCI du 8/10 promenade du Fort, SCI la Pucelle, SCI du 57 rue Bersot, SCI du 8 rue de Bouteville, SCI du 3 à 5 quai de Dion-Bouton, SCI du 1, rue de Châteaudun, SCI du 57/59 rue du Commandant R.-Mouchotte, SCI du 21 rue de la Croix-d'Auyot, SCI du 9, rue des Cuirassiers, SCI du 2/14 rue E.-Gouin, SCI du 35/37 rue Louis-Guérin, SCI du 2 rue de l'ill, SCI du 83 rue Koechlin, SCI du 2, rue Lamartine, SCI du 10 rue des Malines, SCI du 13 rue J.-Monod, SCI du 4 rue Isaac-Newton, SCI du 8, rue M.-Paul, SCI du 40, rue Jean-Jacques Rousseau, SCI du 70, rue Jean-Jacques Rousseau, SCI du 45, rue Stendhal, SCI du 2, rue de Verdun

Membres	Sociétés
<b>Année 2004</b>	
Directeur Général	Addvim Asset Management
Administrateur	Sovaklé, Addvim Asset Management
Président	BGA
Gérant	BGA Transactions, Bionne, FR Immo, Fédération, Palmer Immo, Foncière Electimmo, Foncière Margaux, SARL du 24 avenue de la Marne, SARL du 96 avenue de Prades, SARL du 174 avenue de la République, SARL du 25-27 quai Félix-Faure, SARL du 2 rue Saint-Charles, SARL du 106/110 rue des Troènes, SARL du 11 rue Victor-Leroy, Télimob Est SARL, Télimob Nord SARL, Télimob Ouest SARL, Télimob PACA SARL, Télimob Paris SARL, Télimob Rhône-Alpes, Télimob Sud-Ouest, Télimob Pivot SARL
Représentant légal de Fédération, gérant	Fédérismo
Représentant légal de Télimob Est SARL, gérant	Télimob Est SNC
Représentant légal de Télimob Nord SARL, gérant	Télimob Nord SNC
Représentant légal de Télimob Ouest SARL, gérant	Télimob Ouest SNC
Représentant légal de Télimob PACA SARL, gérant	Télimob PACA SNC
Représentant légal de Télimob Paris, SARL, gérant	Télimob Paris SNC, Télimob Transactions SNC
Représentant légal de Télimob Rhône-Alpes SARL, gérant	Télimob Rhône-Alpes SNC
Représentant légal de Télimob Sud-Ouest SARL, gérant	Télimob 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 Branccolar, SCI du 23/31 avenue Chantemerle, SCI du 1630 avenue de la Croix-Rouge, SCI du 45/53 avenue Paul-Doumer, SCI du 32, avenue P. Grenier, SCI du 20 avenue Victor-Hugo, SCI du 19B avenue de la Révolution, SCI du 11 avenue de Sully, SCI du 47 avenue Saint-Mesmin, SCI du boulevard Docteur-Cattenoz, SCI du 46 boulevard Saint-Antoine, SCI du 682 cours de la Libération, SCI du 3 place A.-Chaussy, SCI du 8/10 promenade du Fort, SCI la Pucelle, SCI du 57 rue Bersot, SCI du 8 rue de Bouteville, SCI du 3 à 5 quai de Dion-Bouton, SCI du 1, rue de Châteaudun, SCI du 57/59 rue du Commandant R.-Mouchotte, SCI du 21 rue de la Croix-d'Auyot, SCI du 9, rue des Cuirassiers, SCI du 2/14 rue E.-Gouin, SCI du 35/37 rue Louis-Guérin, SCI du 2 rue de l'ill, SCI du 83 rue Koechlin, SCI du 2, rue Lamartine, SCI du 10 rue des Malines, SCI du 13 rue J. Monod, SCI du 4 rue Isaac-Newton, SCI du 8, rue M.-Paul, SCI du 40, rue Jean-Jacques Rousseau, SCI du 70, rue Jean-Jacques Rousseau, SCI du 45, rue Stendhal, SCI du 2, rue de Verdun

Membres	Sociétés
<b>Année 2003</b>	
Président	BGA
Gérant	BGA Transactions, SARL du 23/37 rue Diderot, Foncière Margaux, SARL du 106/110 rue des Troènes, SARL du 11 rue Victor-Leroy, SARL du 25-27 quai Félix-Faure, SARL du 24 avenue de la Marne, SARL du 2 rue Saint-Charles, SARL du 96 avenue de Prades, SARL du 174 avenue de la République, Télimob Est SARL, Télimob Nord SARL, Télimob Ouest SARL, Télimob PACA SARL, Télimob Paris SARL, Télimob Rhône-Alpes SARL, Télimob Sud-Ouest SARL, Télimob Pivot SARL
Représentant légal de Télimob Est SARL, gérant	Télimob Est SNC
Représentant légal de Télimob Nord SARL, gérant	Télimob Nord SNC
Représentant légal de Télimob Ouest SARL, gérant	Télimob Ouest SNC
Représentant légal de Télimob PACA SARL, gérant	Télimob PACA SNC
Représentant légal de Télimob Paris, SARL, gérant	Télimob Paris SNC Télimob Transactions SNC
Représentant légal de Télimob Rhône-Alpes SARL, gérant	Télimob Rhône-Alpes SNC
Représentant légal de Télimob Sud-Ouest SARL, gérant	Télimob Sud-Ouest SNC
Représentant légal de Foncière Electimmo, gérant	SCI du 10 bis et 11 à 13 allée des Tanneurs, SCI du 125 avenue du Brancolar, SCI du 23/31 avenue Chantemerle, SCI du 1630 avenue de la Croix-Rouge, SCI du 45/53 avenue Paul-Doumer, SCI du 32, avenue P.-Grenier, SCI du 20 avenue Victor-Hugo, SCI du 19B avenue de la Révolution, SCI du 11 avenue de Sully, SCI du 47 avenue Saint-Mesmin, SCI du boulevard Docteur-Cattenoz, SCI du 46 boulevard Saint-Antoine, SCI du 682 cours de la Libération, SCI du 3 place A.-Chaussy, SCI du 8/10 promenade du Fort, SCI la Pucelle, SCI du 57 rue Bersot, SCI du 8 rue de Bouteville, SCI du 3 à 5 quai de Dion-Bouton, SCI du 1, rue de Châteaudun, SCI du 57/59 rue du Commandant R.-Mouchotte, SCI du 21 rue de la Croix-d'Auyot, SCI du 9, rue des Cuirassiers, SCI du 2/14 rue E.-Gouin, SCI du 35/37 rue Louis-Guérin, SCI du 2 rue de l'Ill, SCI du 83 rue Koechlin, SCI du 2, rue Lamartine, SCI du 10 rue des Malines, SCI du 13 rue J.-Monod, SCI du 4 rue Isaac-Newton, SCI du 8, rue M-Paul, SCI du 40, rue Jean-Jacques Rousseau, SCI du 70, rue Jean-Jacques Rousseau, SCI du 45, rue Stendhal, SCI du 2, rue de Verdun

Membres	Sociétés
<b>Année 2002</b>	
Président	BGA
Gérant	SARL du 23/37 rue Diderot
<b>M. Gilles Bonnier de La Chapelle</b>	
<b>Année 2006</b>	
Représentant permanent de Foncière des Régions, administrateur	Parcs GFR
Représentant permanent de la SNC Parking de la Comédie, administrateur	BP 3000
Administrateur	Sovaklé SA
<b>Année 2005</b>	
Administrateur	Sovaklé SA
<b>Année 2004</b>	
<b>Année 2003</b>	
<b>Année 2002</b>	

#### **Condamnation pour fraude prononcée au cours des cinq dernières années**

À la connaissance de la Société, aucune condamnation pour fraude n'a été prononcée au cours des cinq dernières années au moins à l'encontre des membres actuels du Conseil de Surveillance et du Directoire.

#### **Faillite, mise sous séquestre au cours des cinq dernières années**

À la connaissance de la société, aucun des membres actuels des organes de Surveillance ou de Direction n'a été associé à une mise sous faillite, mise sous séquestre ou liquidation au cours des cinq dernières années en tant que membre du Conseil de Surveillance ou du Directoire.

#### **Incrimination et/ou sanction publique officielle contre les membres des organes de Surveillance ou de Direction**

À la connaissance de la Société, aucune incrimination ou sanction publique officielle n'a été prononcée contre un des membres actuels du Conseil de Surveillance ou du Directoire par des autorités statutaires ou réglementaire).

#### **Conflits d'intérêts – Liens familiaux**

Il n'existe pas de liens de parenté entre les membres composant le Conseil de Surveillance et le Directoire de Foncière des Régions. En l'état actuel nous ne disposons pas d'informations permettant de conclure à d'autres conflits d'intérêts potentiels.

### **4.8.3. COMITÉ D'AUDIT**

Cf. 2.2.2.1.

### **4.8.4. COMITÉ DES RÉMUNÉRATIONS**

Cf. 2.2.2.2.

### **4.8.5. COMITÉ D'INVESTISSEMENT**

Cf. 2.2.2.3.

## 4.9. RESPONSABLES DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE ET DU CONTRÔLE DES COMPTES

### 4.9.1. RESPONSABLE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE

#### Le Président du Directoire : M. Christophe Kullmann

« J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent document de référence 2006 de Foncière des Régions sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée. J'ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé, conformément à la doctrine et aux normes professionnelles applicables en France, à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes donnés dans le présent document ainsi qu'à la lecture d'ensemble de ce document. Cette lettre ne contient ni observations, ni réserves. »

*Christophe Kullmann*

### 4.9.2. RESPONSABLE DU CONTRÔLE DES COMPTES

#### Les Commissaires aux comptes

Les mandats de commissaires aux comptes titulaires de la Société sont assurés par :

SARL Batsch Argilli & Associés  
3, rue Erckmann-Chatrian  
57950 Montigny-lès-Metz  
représentée par M. Serge Argilli

Mazars et Guérard  
61, rue Henri-Régault  
92400 Courbevoie  
représenté par M. Pierre Frenoux, M. Julien Marin-Pache

Les mandats de commissaires aux comptes suppléants de la Société sont assurés par :

M. Dominique Pette  
3, rue Erckmann-Chatrian  
57950 Montigny-lès-Metz

M. Cyril Brouard  
Le Vinci 4, allée de l'Arche  
92075 La Défense Cedex.

### 4.9.3. RESPONSABLE DE L'INFORMATION

#### Jean-Yves Klein

Secrétaire Général et Relations Investisseurs  
Ce présent document de référence est traduit en anglais.  
Téléphone : 03 87 39 55 00  
Adresse : 46, avenue Foch, 57000 Metz  
E-mail : jeanyves.klein@gfr.fr  
Site Internet : [www.foncieredesregions.fr](http://www.foncieredesregions.fr)

#### Calendrier prévisionnel des communications financières 2007

Assemblée Générale :	4 mai 2007 à Metz
Présentation des résultats du 1 <sup>er</sup> semestre 2007 :	26 juillet 2007

Les actionnaires disposent de plusieurs supports et outils pour se tenir informés sur la Société et sur la vie du titre. *La Lettre aux Actionnaires*, éditée deux fois par an, le site Internet : [www.foncieredesregions.fr](http://www.foncieredesregions.fr), les avis financiers dans la presse ainsi que le rapport annuel.

#### Informations financières historiques

Les comptes annuels et consolidés au 31 décembre 2005, les comptes consolidés pro forma au 31 décembre 2005 (comprenant le bilan, comptes de résultat, le tableau de flux de trésorerie et annexes) ainsi que les rapports des Commissaires aux comptes sont présentés dans le document de référence enregistré le 4 avril 2006 sous le n° D. 06-0233.

Ce document est disponible au siège de la Société au 46, avenue Foch, 57000 Metz ainsi que sur son site : [www.foncieredesregions.fr](http://www.foncieredesregions.fr) et sur le site de l'Autorité des marchés financiers.

# TABLE DE CONCORDANCE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE

(en application du schéma de l'Annexe I du Règlement (CE) n° 809/2004 de la commission du 29 avril 2004)

Nature de l'information	Rapport annuel	Exercice 2006
<b>1. Personnes responsables</b>		
I. Personnes responsables des informations		4.9.1/p238 – 4.9.3/p238
II. Déclaration des personnes responsables		4.9.2/p238
<b>2. Contrôleurs légaux</b>		
I. Noms et adresses		4.9.2/238
<b>3. Informations financières sélectionnées</b>		
I. Présentation des informations financières historiques sélectionnées	p12	1.7/p23 – 1.8.1.4/p 27 – 3.1 /p 68
<b>4. Facteurs de risque</b>		
I. Risques financiers		3.2.3.6.6/p106 – 4.7.2/p214
II. Risques juridiques		4.7.3/p214
III. Risques environnementaux		4.7.4/p215
IV. Assurances et couverture des risques		4.7.5/p216
<b>5. Informations concernant l'émetteur</b>		
I. Histoire de la société		4.3/p209
II. Investissements		1.2/p5 – 1.8.1/p25
<b>6. Aperçu des activités</b>		
I. Principales activités		1.1/ p4
II. Principaux marchés	p27, 31, 35, 39, 43	1.1./p4 – 1.4.1/p9 – 1.4.2/p13 – 1.4.3/p16 – 1.4.4/p18 – 1.4.5/p20
III. Événements exceptionnels		N/A
IV. Dépendance		N/A
V. Position concurrentielle		N/A
<b>7. Organigramme</b>	<b>p19</b>	<b>4.6/p212</b>
<b>8. Propriétés immobilières</b>		
I. Immobilisations corporelles importantes		3.2.2.2.3/p79
II. Questions environnementales		1.9.2/p40 – 4.7.4/p215
<b>9. Renseignements de caractère général</b>		
I. Situation financière		1.8.1/p25
II. Résultat d'exploitation		3.2.4.1/p108
<b>10. Trésorerie et capitaux</b>		
I. Capitaux de l'émetteur		4.1.2/p189
II. Flux de trésorerie		3.2.8/p127
III. Conditions d'emprunts et structure de financement de l'émetteur		3.2.3.6.1/p103
IV. Restriction à l'utilisation des capitaux		N/A
V. Sources de financement nécessaires pour honorer les engagements relatifs aux décisions d'investissement		3.2.3.6.3/p105
<b>11. Recherche et développement, brevets et licences</b>		<b>N/A</b>
<b>12. Information sur les tendances</b>		
I. Principales tendances		1.4.1/p9 – 1.4.2/p13 – 1.4.3/p16 – 1.4.4/p18 – 1.4.5/p20
II. Événements	p10	1.8.1/ p25 – 3.2.1/p72

Nature de l'information	Rapport annuel	Exercice 2006
<b>13. Prévisions ou estimations du bénéfice</b>		N/A
<b>14. Organes d'administration, de direction et de surveillance et direction générale</b>		
I. Informations concernant les membres des organes d'administration de direction ou de surveillance	p6, 9	2.2.1.1/p49 – 2.2.1.2/p50 – 4.8.1/p218 – 4.8.2/p233
II. Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la direction générale		4.8.2/p237
<b>15. Rémunération et avantages</b>		
I. Rémunérations et avantages versés		3.2.5.7/p118 – 4.8.1/p232
II. Montants provisionnés		N/A
<b>16. Fonctionnement des organes d'administration et de direction</b>		
I. Date d'expiration du mandat		4.8.1/p218
II. Informations sur les contrats de service liant les membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance à l'émetteur ou à l'une quelconque de ses filiales		1.10/p46
III. Informations sur le Comité d'Audit et le Comité de rémunération de l'émetteur	p8	2.2.2/p55
IV. Conformité de l'émetteur au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur		2.2/p49 – 2.3/p65
<b>17. Salariés</b>		
I. Nombre de salariés à la fin de la période couverte par les informations financières historiques	p23	1.9.1/p33 – 3.2.5.1/p115
II. Participations et stock-options		1.9.1/p33 – 3.2.5.2/p116
III. Accord de participation des salariés dans le capital de l'émetteur		1.9.1/p35
<b>18. Principaux actionnaires</b>		
I. Noms de toute personne non membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance qui détient un pourcentage du capital social		4.1.3.1/p199
II. Principaux actionnaires de l'émetteur disposant de droits de vote différents		4.1.3/p198 – 4.1.3.3/p200
III. Contrôle		4.1.3/p198
IV. Accord entraînant un changement de contrôle		N/A
<b>19. Opérations avec des apparentés</b>		<b>1.10/p46</b>
<b>20. Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'émetteur</b>		
I. Informations financières historiques		3.1 et 3.2/p68 à 128
II. Informations financières pro forma		3.4/p130 – 3.6/p136 – 3.10/p150
III. États financiers		3.1 et 3.2/p68 à 128
IV. Vérification des informations financières historiques annuelles		4.9.2/p238
V. Date des dernières informations financières		3.1/p68
VI. Informations financières intermédiaires et autres		4.9.3/p238
VII. Politique de distribution de dividende		4.2.2/p208
VIII. Procédures judiciaires et d'arbitrage		4.8.2/p237
IX. Changement significatif de la situation financière ou commerciale		N/A
<b>21. Informations complémentaires</b>		
I. Capital social		4.1.2/p189
II. Actes constitutifs et statuts		4.1.1/p188
<b>22. Contrats importants</b>		<b>3.2.1/p72</b>
<b>23. Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts</b>		<b>1.7/p23</b>
<b>24. Documents accessibles au public</b>	<b>p15</b>	<b>4.1.1/p188 – 4.9.3/p238</b>
<b>25. Informations sur les participations</b>		<b>3.2.7/p123</b>

Conception et réalisation :  EURO RSCG C&O

Crédits photo : © Médiathèque Foncière des Régions / programme Carré de Suffren, Paris (France)

Ce document a été imprimé sur du papier « Condat Silk », certification ISO 9001, label PEFC.

Ce label de certification soumet la gestion forestière à des exigences de gestion durable.



**Siège social**

46, avenue Foch – 57000 Metz  
Tél. : 00 33 (0) 3 87 39 55 00  
Fax : 00 33 (0) 3 87 39 55 01  
contactsiegegroupegfr@gfr.fr

**Le Groupe Foncière des Régions à Paris**

28, rue Dumont d'Urville – 75116 Paris  
Tél. : 00 33 (0) 1 58 44 59 00  
Fax : 00 33 (0) 1 58 44 59 49  
contactsiegeparisgfr@gfr.fr

30, avenue Kléber – 75208 Paris Cedex 16  
Tél. : 00 33 (0) 1 58 97 50 00  
Fax : 00 33 (0) 3 58 97 50 01  
contactsiegeparisgfr@gfr.fr

[www.foncièresdesregions.fr](http://www.foncièresdesregions.fr)  
[www.foncièresdesmurs.fr](http://www.foncièresdesmurs.fr)  
[www.fdlogements.fr](http://www.fdlogements.fr)

**AMF**

Le Document de Référence de Foncière des Régions est constitué de deux tomes :  
Tome 1 : Rapport annuel 2006,  
Tome 2 : Exercice 2006.

Le Document de Référence a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers,  
le 20 avril 2007 sous le n° D.07-0356, 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'Autorité des marchés financiers.

Ce présent document fait partie intégrante du Document de Référence.