



Société en commandite par actions au capital de 89 447 553 €
Siège social : 30, Avenue Kléber, 75116 Paris
552 150 815 RCS Paris

DOCUMENT DE REFERENCE 2008



En application de l'article L 621-8-1-I du code monétaire et financier et de son règlement général, notamment de l'article 212-13, l'Autorité des marchés financiers a enregistré le présent document de référence le 12/05/09 sous le numéro R.09-044. Ce document ne peut être utilisé à l'appui d'une opération financière que s'il est complété par une note d'opération visée par l'Autorité des marchés financiers. Il a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. L'enregistrement n'implique pas l'authentification par l'AMF des éléments comptables et financiers présentés.

CHIFFRES CLES	4
I - RAPPORT DE GESTION	8
1. STRATEGIES & PERSPECTIVES	9
2. ACTIVITE DE LA SOCIETE ET DE SES FILIALES	10
3. PATRIMOINE	11
4. VALORISATION DU PATRIMOINE ET ACTIF NET REEVALUE	20
5. CONTEXTE DU MARCHE	25
6. RESULTATS FINANCIERS	33
7. ACTIONNARIAT AU 31 DECEMBRE 2008	44
8. BOURSE, DIVIDENDE ET REMUNERATION DE L'ORGANE DE DIRECTION	47
9. DEVELOPPEMENT DURABLE	64
10. GESTION DES RISQUES.....	68
11. INFORMATIONS RELATIVES A LA SOCIETE ET A SES PARTICIPATIONS	80
 ELEMENTS D'INFORMATION COMPLEMENTAIRE AU RAPPORT DE GESTION.....	 83
II - CONTROLE DE LA SOCIETE	86
1. ADMINISTRATION ET DIRECTION	87
2. RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 7 AVRIL 2009	126
3. RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE ET LE CONTROLE INTERNE.....	127
4. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LE RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LE CONTROLE INTERNE	142
5. COMMISSARIAT AUX COMPTES	144
III - RENSEIGNEMENTS FINANCIERS	146
1. INFORMATIONS FINANCIERES HISTORIQUES	147
2. COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2008	148
3. ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2008	152
4. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES	187
5. COMPTES SOCIAUX AU 31 DECEMBRE 2008	189
6. ANNEXE AUX COMPTES SOCIAUX AU 31 DECEMBRE 2008	192
7. RAPPORT GENERAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	217
8. RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS REGLEMENTES AU 31 DECEMBRE 2008	219
9. RAPPORT SPECIAL DU GERANT SUR LA REALISATION DES OPERATIONS D'ACHAT D' ACTIONS AU COURS DE L'EXERCICE CLOS AU 31 DECEMBRE 2008	222
10. RESOLUTIONS APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 07 AVRIL 2009	225
11. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'AUGMENTATION DE CAPITAL PAR EMISSION D' ACTIONS OU DE VALEURS MOBILIERES DONNANT ACCES AU CAPITAL SOCIAL SANS SUPPRESSION DU DROIT PREFERENTIEL DE SOUSCRIPTION.....	236

12. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'AUGMENTATION DE CAPITAL PAR EMISSION D' ACTIONS ORDINAIRES OU DE VALEURS MOBILIERES DONNANT ACCES AU CAPITAL SOCIAL AVEC SUPPRESSION DU DROIT PREFERENTIEL DE SOUSCRIPTION.....	238
13. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'AUGMENTATION DE CAPITAL RESERVEE AUX SALARIES ADHERENTS D'UN PLAN D'EPARGNE ENTREPRISE AVEC SUPPRESSION DU DROIT PREFERENTIEL DE SOUSCRIPTION.....	240
14. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LA REDUCTION DE CAPITAL PAR ANNULATION D' ACTIONS ACHETEES (ART. L. 225-209 DU CODE DE COMMERCE).....	242
15. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES REDUCTION DE CAPITAL.....	243
IV - INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES	244
1. RENSEIGNEMENTS DE CARACTERE GENERAL CONCERNANT L'EMETTEUR ET SON CAPITAL	245
1.1. Renseignements généraux concernant FEL	245
1.2. Renseignements de caractère général concernant le capital	249
1.3. Répartition du capital et des droits de vote	254
2. PRESENTATION DE LA SOCIETE	254
2.1. Historique	254
2.2. Organigramme du Groupe	256
2.3. Environnement réglementaire	256
2.4. Contrats importants.....	264
3. RESPONSABLE DU DOCUMENT	265
3.1. Responsable du document	265
3.2. Attestation du responsable	265
4. DOCUMENT D'INFORMATION ANNUEL (art 222-7 RG AMF)	266
4.1. Publications au Bulletin des annonces légales obligatoires (BALO)	266
4.2. Publications sur le site internet de l'AMF	266
4.3. Publications sur le site internet de la société Foncière Europe Logistique	266
V - TABLE DE CONCORDANCE ET DE REFERENCE	267

CHIFFRES CLES

Filiale du groupe Foncière des Régions, Foncière Europe Logistique (« FEL » ou la « Société ») est un des leaders de l'immobilier logistique en France et le principal propriétaire de locaux d'activité dans la région parisienne.

Foncière Europe Logistique a fait le choix d'être un acteur à la fois sur les marchés de la logistique, de la messagerie et des locaux d'activités et d'investir sur l'ensemble de la chaîne logistique pour jouer un rôle de consolidateur dans ces secteurs.

Cette année a été marquée par la livraison de quatre nouveaux bâtiments représentant un total de 78 000 m² et valorisés au 31 décembre 2008 à 52 M€ hors droits.

INFORMATIONS JURIDIQUES DE LA SOCIETE

FEL est une société en commandite par actions, constituée par des actionnaires commanditaires et un associé gérant commandité, FEL Gestion, société détenue à 100% par Foncière des Régions.

La société a opté pour le régime SIIC à compter du 1^{er} juillet 2007.

La Société est gérée et administrée par un gérant. Le premier gérant de la Société, nommé statutairement pour une durée de six années, est FEL Gestion, société par actions, représentée par son Président, Monsieur François de La Rochefoucauld depuis le 1^{er} décembre 2008.

FEL est dotée d'un conseil de surveillance actuellement composé de 10 membres (8 de ces membres représentant les actionnaires à hauteur de leur participation dans le capital ; deux membres étant indépendants).

Un descriptif :

- (i) de l'actionnariat de FEL figure au paragraphe 7 de la section I (p 44) du présent document,
- (ii) des droits des actionnaires commanditaires et de l'associé commandité figure au paragraphe (1-1-9) et (1-1-10) de la section IV (p 246) du présent document,
- (iii) des principales stipulations des statuts relatives à la Gérance et au Conseil de surveillance, en particulier à son mode de fonctionnement et ses pouvoirs, figure au chapitre 1 « Administration et direction » de la section II « Contrôle de la société », reproduite dans le présent document de référence (p 87).

La Société s'est dotée de comités spécialisés : comité d'audit et des comptes et comité d'investissement dont les règles de fonctionnement et de responsabilité sont décrites aux paragraphes 3 et 4 de la section II du présent document de référence (p 127 et 142), en sus des règles de contrôle interne existantes au sein de la Société.

Les principaux termes de la rémunération du gérant (en ce compris le contrat d'Asset Management) et du contrat de Property Management au titre de l'exercice clos du 31 décembre 2008 sont décrits au paragraphe 11.5 de la section I (p 81) du présent document.

L'impact financier de ces contrats au cours de l'exercice clos au 31 Décembre 2008 est présenté dans les annexes aux comptes consolidés (Section III, paragraphe 3.5 p 179) ainsi qu'au paragraphe « éléments d'information complémentaire au rapport de gestion » de la section I (p. 83) du présent document.

Il est ici précisé que, depuis la clôture de l'exercice le 31 décembre 2008, le capital social de la Société a été réduit le 05 mai 2009 d'un montant de 313 066 435,50 euros pour le ramener de 402 513 988,50

euros à 89 447 553 euros, par voie de réduction de la valeur nominale de chacune des 89 447 553 actions émises par la Société, laquelle est désormais fixée à 1 euro.

Les étapes et modalités de cette réduction de capital sont plus amplement décrites au paragraphe « éléments d'information complémentaire au rapport de gestion » de la section I (p. 85) du présent document.

CHIFFRES CLES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2008

La société rappelle que l'exercice 2008 est sur une année pleine alors que l'exercice au 31 décembre 2007 était sur 6 mois.

Recettes locatives

	Exercice 31/12/2008 12 mois IFRS	Exercice 31/12/2007 6 mois IFRS
RECETTES LOCATIVES (en K€)	97 418	38 275
Dont France	85 888	37 083
Dont Allemagne	11 530	1 192

Patrimoine

	Exercice 31/12/2008 12 mois IFRS	Exercice 31/12/2007 6 mois IFRS
VALEUR DU PATRIMOINE (en K€)	1 340 533	1 418 328
Dont France	1 220 393	1 286 788
Dont Allemagne	120 140	131 540

Compte de résultat consolidé simplifié (en K€)

	Exercice 31/12/2008 12 mois IFRS	Exercice 31/12/2007 6 mois IFRS
Recettes locatives	97 418	38 275
Autres produits d'exploitations	152	0
Charges opérationnelles courantes	-16 002	-9 981
Résultat opérationnel avant cession d'actifs	81 568	28 294
Cession d'actifs non courants	0	-1 271
Variation de juste valeur des actifs de placement	-148 793	56 084
Autres produits et charges non récurrents	-1 921	-7 945
Résultat opérationnel courant	-69 146	75 162
Coût de l'endettement financier net	-41 056	-18 540
Variation de juste valeur des instruments financiers	-52 697	3 161
Autres Produits et charges financières	-2 976	624
Résultat avant Impôt	-165 875	60 407
Impôt sur les résultats	-1 149	-1 311
Impôt différés	-1 389	-5 836
Résultat net	-168 413	53 260
Part revenant aux intérêts minoritaires	99	0
Résultat net part du groupe	-168 314	53 260

Détermination du Cash Flow courant et rapprochement avec le compte de résultat (enK €)

	Exercice 31/12/2008	Exercice 31/12/2007
	12 mois	6 mois
Recettes locatives	97 570	38 275
Charges opérationnelles récurrentes	-16 615	-7 548
Charges financières nettes	-39 673	-18 540
Cash Flow courant	41 282	12 187
Variation de juste valeur des immeubles	-148 793	56 084
Impacts IFRS sur le résultat financier	-55 673	3 785
Autres charges et produits non récurrents	-2 691	-11 649
Résultat avant impôts	-165 875	60 407

Données consolidées par action (en €)

	Exercice 31/12/2008 12 mois	Exercice 31/12/2007 6 mois
Cash-flow courant part du groupe (1)	0.46	0.40
Résultat net part du Groupe (1)	-1.88	1.73
Actif net réévalué (ANR) droits compris (2)	5.50	7.40
Dividende (2) (3)	0.00	0.11

(1) Calculé sur le nombre moyen de titres de l'exercice en 2007. Nombre d'action inchangé sur toute l'année 2008

(2) Calculé sur le nombre de titres en fin de période

(3) La non distribution de dividende sur l'exercice 2008 a été approuvée par le Conseil de Surveillance et sera proposée à l'Assemblée Générale du 7 avril 2009

Bilan consolidé simplifié (en K€)

ACTIF	Net Exercice 31/12/2008 12 mois	Net Exercice 31/12/2007 6 mois	PASSIF	Net Exercice 31/12/2008 12 mois	Net Exercice 31/12/2007 6 mois
	Immeuble de placement	1 257 630		1 311 239	Capitaux propres
Autres Actifs non courants	15 184	34 626	Emprunts Long terme	806 379	733 808
Actifs courants	27 373	48 318	Emprunts Court terme	8 292	96 963
Trésorerie	5 255	22 958	Autres passifs	145 596	103 400
Actifs destinés à la vente	57 102	98 589			
ACTIF	1 362 544	1 515 730	PASSIF	1 362 544	1 515 730

Caractéristiques de la dette au 31 décembre 2008

La dette nette s'élève au 31 décembre 2008 à 809 millions d'euros avec un taux moyen de 5,1% et une maturité moyenne de 5,4 ans. A cette même date, le taux de couverture global ressort à 96,9% dont un taux de couverture ferme de 74,2 %.

Tous les crédits de la Société sont des crédits in-fine, sans amortissement, mis en place en 2007 pour une durée de 7 années, soit tous avec une échéance en 2014.

Equilibres financiers

A fin Décembre 2008, la société présente un ratio de Loan to Value (endettement net rapporté à la valeur des actifs) de 60% et un ratio de couverture des intérêts (Interest Coverage Ratio) de 1.96, en ligne avec ses objectifs prudentiels de gestion et en respect de ses covenants bancaires.

Informations financières trimestrielles

Les informations financières du 1^{er} trimestre 2009 feront l'objet d'une publication le 13 mai 2009 après la clôture des marchés.

I - RAPPORT DE GESTION

- 1. STRATEGIES & PERSPECTIVES**
- 2. ACTIVITE DE LA SOCIETE ET DE SES FILIALES**
- 3. PATRIMOINE**
- 4. VALORISATION DU PATRIMOINE ET ACTIF NET REEVALUE**
- 5. CONTEXTE DE MARCHE**
- 6. RESULTATS FINANCIERS**
- 7. ACTIONNARIAT AU 31 DECEMBRE 2007**
- 8. BOURSE, DIVIDENDE ET REMUNERATION DE L'ORGANE DE DIRECTION**
- 9. DEVELOPPEMENT DURABLE**
- 10. GESTION DES RISQUES**
- 11. INFORMATIONS RELATIVES A LA SOCIETE ET A SES PARTICIPATIONS**

1. STRATEGIES & PERSPECTIVES

1.1. STRATEGIE

Foncière Europe Logistique, filiale du groupe Foncière des Régions, est une société de statut SIIC dédiée à la détention long terme d'actifs logistiques et de locaux d'activités. Au 31 décembre 2008, la société détient 42 actifs (dont 34 situés en France et 8 en Allemagne) générant 98.6 M€ de loyers annualisés.

Foncière Europe Logistique s'est concentré en 2008 sur l'asset management de ses actifs et a mis en place sous la direction de François de La Rochefoucauld, qui a rejoint la Société en Novembre 2008, une organisation spécifique avec :

- un pôle logistique
- un pôle « locaux d'activité »
- le site de Garonor Aulnay

En matière de logistique, Foncière Europe Logistique a l'ambition d'être un acteur de référence en Europe et notamment de mettre en place des partenariats actifs avec les grands utilisateurs.

Pour les locaux d'activité, l'enjeu est de maintenir le dynamisme des sites existants et de rechercher de nouvelles opportunités en collaboration avec les collectivités et la ville de Paris.

Enfin sur le site de Garonor Aulnay, l'enjeu consiste à concilier le maintien d'une exploitation rentable du site avec une mutation rendue indispensable par les évolutions de la logistique de proximité en tirant le meilleur parti de cet emplacement unique.

Foncière Europe Logistique confirme son positionnement de véhicule susceptible d'apporter une réponse aux investisseurs institutionnels qui souhaitent externaliser leur patrimoine logistique, tout en conservant une exposition indirecte au secteur.

1.2. PERSPECTIVES

En 2009, Foncière Europe Logistique entend s'appuyer sur sa nouvelle organisation pour poursuivre son travail d'asset management en vue d'améliorer le taux d'occupation des actifs, de préparer des opérations de redéveloppement créatrices de valeur et de procéder à des cessions mesurées afin d'assurer une rotation de ses actifs.

2. ACTIVITE DE LA SOCIETE ET DE SES FILIALES

2.1. FAIT MARQUANT DE L'ANNEE 2008

2.1.1. Livraison de projets de développement

Sur l'année 2008, Foncière Europe Logistique a procédé à la livraison :

- d'un bâtiment à Bollène en novembre, projet majeur dans la vallée du de 30 000 m² sur un site de 70 hectares,
- d'une messagerie clé en main à Corbas Mérieux en novembre, sur un bâtiment de 15.000m² pour le compte de Geodis assorti d'un bail d'une durée de 10 ans,
- d'un bâtiment à Dunkerque en juin de 22.000 m²,
- d'un bâtiment à Chalon en décembre de 11 505 m².

2.1.2. Cession et Promesse

La société a réalisé la cession de l'actif logistique Metz Tremery le 6 juin 2008 pour 7,1 M€ et a signé une promesse de vente sur un bâtiment à Sénart pour une valeur de 20 M€.

3. PATRIMOINE

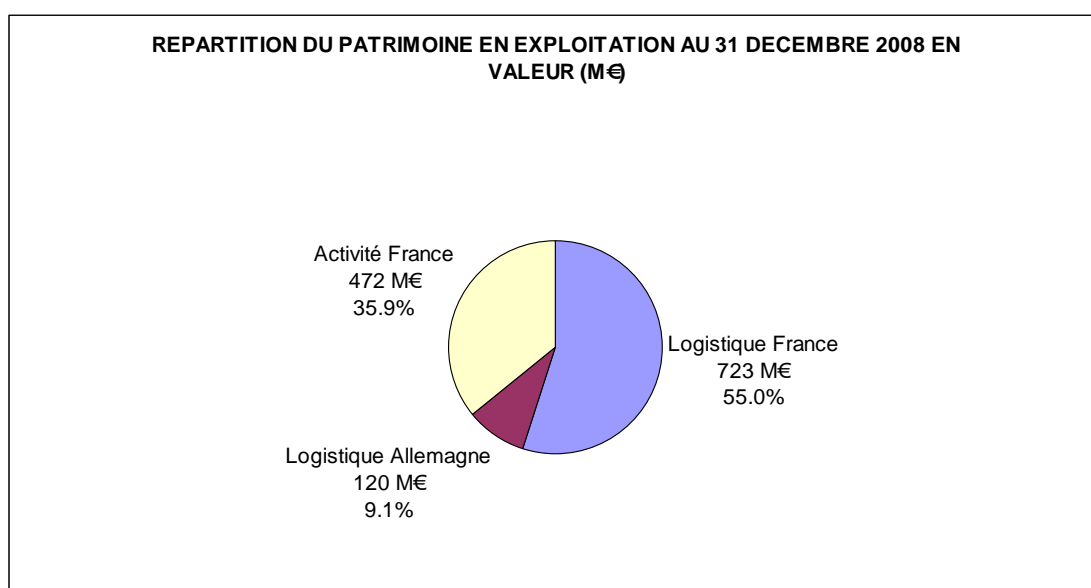
3.1. PRESENTATION DU PORTEFEUILLE D'ACTIFS EN EXPLOITATION ¹

Au 31 décembre 2008, le portefeuille d'actifs en exploitation représente :

- 1 314,7 millions d'euros hors droits (en valeur d'expertise au 31 décembre 2008),
- Une surface totale de 1 928 276 m²,
- 98.6 millions d'euros de loyers annualisés bruts.

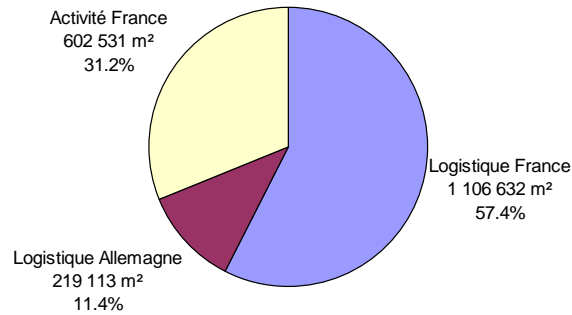
Ce portefeuille est constitué de 42 actifs dont 29 sites logistiques en France, 8 sites logistiques en Allemagne, 5 actifs de locaux d'activité situés en France (dont le site de Garonor Aulnay).

Un seul actif du patrimoine n'est pas en exploitation. Il s'agit des sites de Pantin Hall Sernam et Tri Postal pour lesquels les équipes de FEL travaillent à des solutions de redéveloppement.

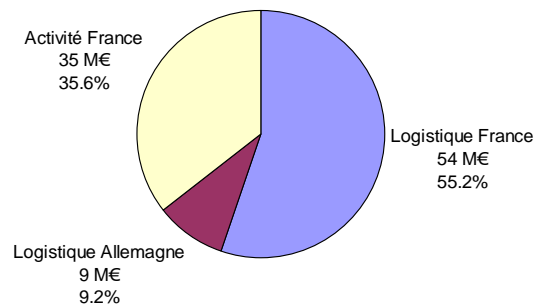


¹ Des informations complémentaires relatives à ce point sont présentées dans le chapitre « Eléments d'information complémentaire au rapport de gestion » (p85)

REPARTITION DU PATRIMOINE EN EXPLOITATION AU 31 DECEMBRE 2008 PAR SURFACE (en m²)



REPARTITION DU PATRIMOINE EN EXPLOITATION AU 31 DECEMBRE 2008 PAR LOYERS ANNUALISES (EN M€)



Afin de protéger les intérêts commerciaux de FEL, les informations relatives à la valorisation de son patrimoine et aux loyers générés sont présentées dans le présent rapport annuel de façon globale.

3.1.1. Portefeuille d'actifs logistiques

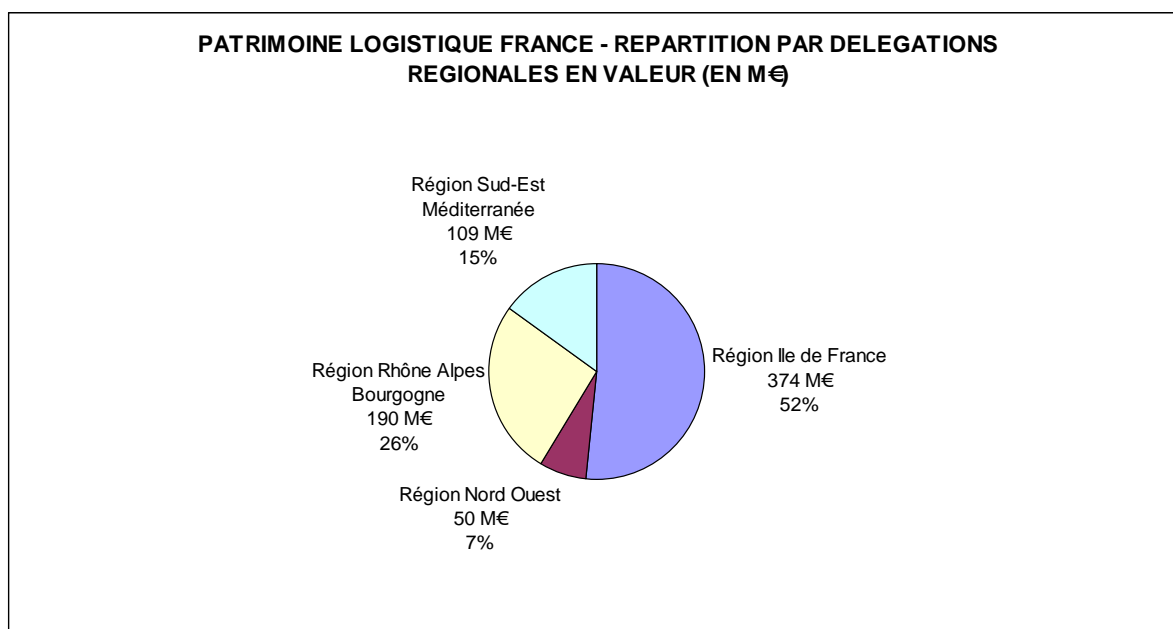
3.1.1.1. Patrimoine Logistique France

- Présentation du patrimoine

Au 31 décembre 2008, les principales caractéristiques du patrimoine logistique France sont les suivantes :

- 29 actifs en France, dont 20 bâtiments de classe A²,
- Surface totale de 1.1 million de m², ce qui représente 83,5 % du patrimoine logistique de FEL et 57,4 % de la surface totale de ses actifs,
- Valeur des actifs : 723 M€, ce qui représente 85,8 % du patrimoine logistique de FEL et 55,0 % de son patrimoine total (en valeur d'expertise au 31 décembre 2008)
- Environ 80 locataires
- Rendement effectif : 7.5 % (calculé sur les loyers en place)
- Rendement potentiel : 8.1 % (calculé sur les loyers en place additionnés aux loyers de marché des locaux vacants)

La répartition géographique du patrimoine logistique en France au 31 décembre 2008 selon les délégations régionales du Groupe Foncière des Régions se présente comme suit :



Le tableau ci-dessous présente la liste des sites logistiques (le cas échéant, en regroupant différentes plates-formes sur un même Parc) situés en France.

² Entrepôts de classe A (entrepôts de dernière génération dont les caractéristiques répondent aux derniers critères du marché en terme notamment de hauteur libre sous poutres, dégagement suffisant pour les aires de camions)

Commune	Adresse	Régime de propriété	Surface (m²)	Taux d'occupation
---------	---------	---------------------	--------------	-------------------

LOGISTIQUE FRANCE

Région Ile de France

GARONOR CERGY 95	ZAC de la Patelle, rue de la Patelle, St Ouen L'Aumone	Pleine propriété	89 967	100.00%
SAINT WITZ 95470	ZAC Les Guépelles	Pleine propriété	79 756	100.00%
GARONOR SENART 77	ZAC les Hauldres de Paris Sud, Lieusaint et Combs la Ville	Pleine propriété	81 110	97.25%
GENNEVILLIERS 92230	97 A 129 rue du Moulin de Cage	Pleine propriété	64 710	96.82%
ST OUEN L'AUMONE 95310 (SCI Marceau Bethunes)	26/28, av. du Fief et des Bethunes	Pleine propriété	42 019	96.92%
FLEURY MEROGIS 91700	ZI des Ciroliers / 13 rue Clément Ader	Pleine propriété	30 916	100.00%
LISSES 91090	2, rue Thomas edison Z.I. de la Remise	Pleine propriété	27 282	100.00%
BUSSY SAINT GEORGES 77600	Entrepôt Parc Gustave Eiffel n° 2 E	Pleine propriété	24 939	100.00%
RIS-ORANGIS 91130 (SCI Marceau Pomponne)	ZAC de l'Orme Pomponne	Pleine propriété	19 756	100.00%
BUSSY SAINT GEORGES 77600	rue Gutenberg et 36, avenue de l'Europe	Pleine propriété	17 443	100.00%
COMPANS 77290	ZAC du Parc / Rue Antoine Saint Exupéry	Pleine propriété	15 410	100.00%
ROISSY 95700	344 Rue de la Belle Etoile	Pleine propriété	11 795	100.00%
			505 103	98.89%

Région Nord Ouest

CARVIN 62220	Rue Gay Lussac	Pleine propriété	24 848	100%
LIBERCOURT 62820	ZI Les Botiaux	Pleine propriété	17 642	100%
BOURG-ACHARD 27310	ZAC Les Vergers de Quicangrogne	Pleine propriété	3 503	100%
LOON-PLAGE 59279	Route des Amériques, Port autonome de Dunkerque	Pleine propriété	22 858	100% *
			68 851	100.00%

Région Rhône Alpes Bourgogne

SEVREY & ST LOUP DE VARENNE 71100	Parc Distripôle Châlon - Val de Bourgogne Secteur NE	Pleine propriété	108 085	58.32%
REVENTIN VAUGRIS 38121	Zone Artisanale de Reventin Vaugris	Pleine propriété	32 500	100.00%
GENAS 69740	1/11 Chemin de la Fonderie Rte de Geneve / Revoisson	Pleine propriété	30 182	100.00%
CORBAS 69960 "11 av. du 24 Août"	11 av. du 24 août 1944	Pleine propriété	29 341	84.06%
ST QUENTIN FALLAVIER 38290 (SCI St Quentin)	Rue de Bretagne, Parc Intl d'Activités du Chesne La Loire	Pleine propriété	22 935	0.00%
CORBAS 69960 "CORBEGES"	ZAC des Corbeges, Rue de la Vanoise	Pleine propriété	21 464	100.00%
CORBAS 69960 "MERIEUX"	4, rue Mérieux	Pleine propriété	14 943	100.00%
CORBAS 69960 "VENISSIEUX"	Rue Fernand Pelloutier / 1 av. du 24 aout 1944	Pleine propriété	13 657	0.00%
SAINT-VULBAS	Plaine de l'Ain	Pleine propriété	50 803	100.00%
			323 910	73.35%

Région Sud-Est Méditerranée

SAINT MARTIN DE CRAU 13110	ZI Bois de Leuze, 10 rue Blaise Pascal	Pleine propriété	87 149	100%
SALON DE PROVENCE 13300	RN 113, ZAC de la Crau, 650, rue Nicolas Joseph Cugnot	Pleine propriété	52 884	100%
VITROLLES 13	Parc d'Activités des Estroublans 49 boulevard de l'Europe 13127 VITROLLES	Pleine propriété	38 825	82.44%
BOLLENE 84500	Z.A.C Pan Europarc	Pleine propriété	29 910	100% *
			208 768	91.49%

TOTAL PATRIMOINE LOGISTIQUE FRANCE AU 31 DECEMBRE 2008			1 106 632	91.05%
---	--	--	------------------	---------------

* Ces 2 actifs ont une garantie locative

- Baux, loyers, charges et activité locative

Le patrimoine logistique situé en France génère 54 M€ de loyers annualisés ce qui représente 85,7 % des recettes locatives générées par la logistique et 55,2 % du total des recettes locatives de la Société.

Ce portefeuille est diversifié et représente plus de 100 baux pour près de 80 locataires, dont les plus grands acteurs de la logistique (notamment Décathlon, Castorama, Géodis, DHL, Toys'r'us et Saint-Gobain). Les dix premiers locataires représentent le tiers des loyers annualisés.

Pour les sites français, tous les baux en place sur le patrimoine en exploitation dans le domaine logistique sont des baux commerciaux. Les loyers des actifs situés en France sont tous indexés sur l'indice INSEE du coût de la construction (ICC). Au 31 décembre 2008, la durée moyenne résiduelle ferme des baux est de 2 ans et 7 mois (la durée ferme des baux est la durée pendant laquelle les locataires ne peuvent exercer une faculté de sortie des locaux).

Charges locatives

Les locataires supportent les charges, impôts et taxes afférents aux locaux objets des baux commerciaux.

Activité locative

Sur la période courant de janvier à décembre 2008, un total de l'ordre de 145 000 m² de surface logistique a fait l'objet de nouvelles prises à bail et/ou renouvellements. Ces relocations représentent un montant de loyers signés de l'ordre de 7,2 millions d'euros en base annuelle.

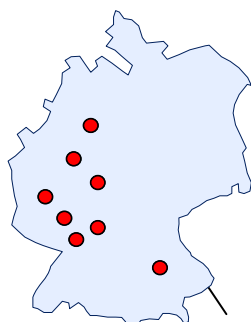
3.1.1.2. Patrimoine Logistique Allemagne

- Présentation du patrimoine

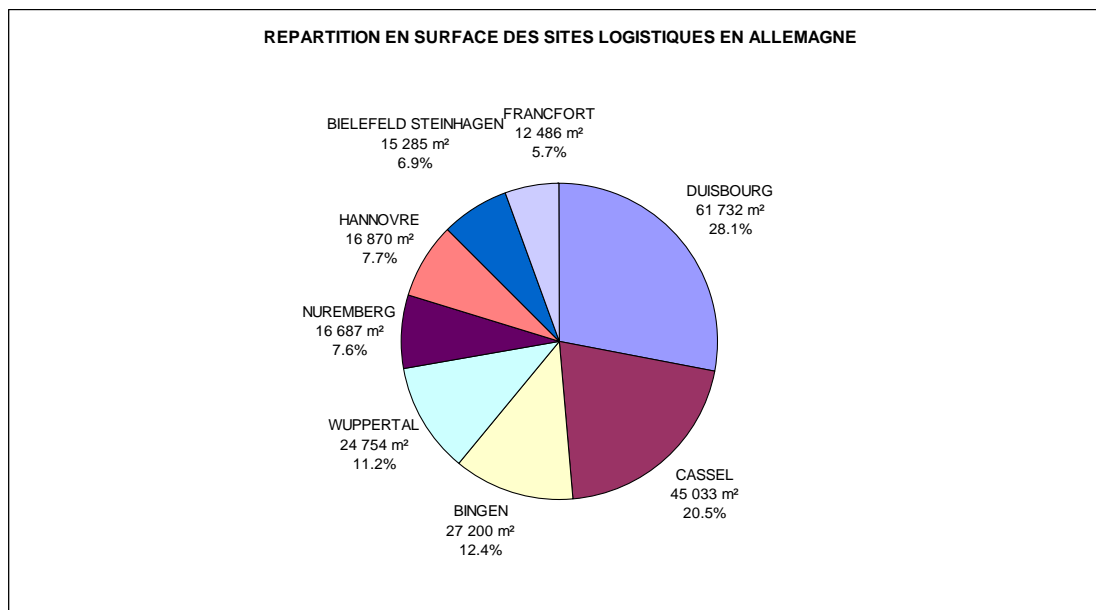
Au 31 décembre 2008, les principales caractéristiques du patrimoine logistique situé en Allemagne sont les suivantes :

- 8 actifs situés dans les principaux pôles logistiques allemands, dont 6 bâtiments de classe A,
- surface totale de 219 113 m² ce qui représente 16,5 % du patrimoine logistique de FEL et 11,4 % de la surface totale de ses actifs,
- Valeur des actifs : 120,1 M€ ce qui représente 14,3 % du patrimoine logistique de FEL et 9,1 % de son patrimoine total (en valeur d'expertise au 31 décembre 2008).
- Taux d'occupation à fin décembre: 94%
- Rendement effectif : 7,6 %
- Rendement potentiel : 8.1 %

Le portefeuille allemand est réparti sur les grands pôles logistiques allemands et présente une couverture homogène sur le territoire allemand, en ligne avec le maillage économique diffus du pays.



Cassel, Duisburg, Steinhagen,
Nuremberg, Wuppertal,
Hannovre, Francfort, Bingen



Le tableau ci-dessous présente la liste des sites logistiques situés en Allemagne.

Commune	Adresse	Régime de propriété	Surface (m²)	Taux d'occupation
LOGISTIQUE ALLEMAGNE				
DUISBOURG	Am Blumenkamshof 70-72, Duisburg	Bail à construction	61 732	100%
CASSEL	George Stephenson strasse, local district of Fuldabrück, Kassel	Pleine propriété	45 033	100%
BINGEN	Bingen, local district of Grolsheim	Pleine propriété	27 200	58%
WUPPERTAL	Industriestrasse 80, Essener strasse 68, Wuppertal	Pleine propriété	23 820	100%
NUREMBERG	Duisburger strasse 89, Nürnberg	Bail à construction	16 687	100%
HANNOVRE	Am Grossmarkt 6, Hannover	Pleine propriété	16 870	100%
BIELEFELD STEINHAGEN	Waldbadstrasse 24-26, Steinhagen	Pleine propriété	15 285	100%
FRANCFORT	Ferdinand-Porsche Strasse 26, 60386 Frankfurt/Main	Bail à construction	12 486	93%
TOTAL LOGISTIQUE ALLEMAGNE AU 31 DECEMBRE 2008			219 113	94.44%

- Baux, loyers, charges et activité locative

Le patrimoine logistique situé en Allemagne génère 9 M€ de loyers annualisés ce qui représente 14,3 % des recettes locatives générées par la logistique et 9,2 % du total des recettes locatives de la Société.

Le portefeuille représente 11 baux pour 5 locataires, dont les plus importants sont Kuhne & Nagel Deutschland (présent sur 5 sites), Volkswagen et Schenker.

Tous les baux en place pour le patrimoine allemand sont des baux soumis au régime juridique allemand. Les loyers des actifs situés en Allemagne sont tous indexés sur l'indice du coût de la construction allemand publié par l'institut fédéral « *Statistische Bundesamt Deutschland* ».

La durée ferme moyenne résiduelle des baux est de 4,8 ans.

3.1.2. Patrimoine de locaux d'activité

▪ Présentation du patrimoine

Au 31 décembre 2008, les principales caractéristiques du patrimoine Activité sont les suivantes :

- 5 actifs situés en région parisienne dont 3 situés dans Paris et 2 dans le département de la Seine-Saint-Denis,
- Surface totale de plus de 600.000m² ce qui représente 31,2 % de la surface totale du patrimoine FEL,
- Valeur totale hors droits de 472M€ (hors Triname), ce qui représente 35,9% du patrimoine de la Société (en valeur d'expertise au 31 décembre 2008).
- Environ 400 locataires.

Les 5 actifs du portefeuille activité peuvent être répartis en 3 catégories :

- les actifs parisiens : il s'agit de locaux d'activité développés en partenariat avec la Ville de Paris dans le cadre de baux à construction. Ces immeubles sont exploités par plusieurs locataires, sur des cellules unitaires moyennes de moins de 400 m². Le site le plus représentatif par son échelle, la localisation et configuration des lieux à proximité de la porte d'Aubervilliers et la typologie des PME/PMI y exerçant leurs activités, est celui de Cap 18, situé dans le 18^{ème} arrondissement de Paris, avec près de 66 000 m² utiles.
- Pantin : c'est un des actifs de référence du portefeuille, avec plus de 150 000 m² de surface utile. La taille moyenne des cellules du site est de l'ordre de 3 000 m² pour une clientèle de chargeurs et de logisticiens.
- Aulnay-sous-Bois : cet actif est issu du portefeuille Garonor acquis par la Société le 31 juillet 2007 et représente également un site majeur, d'une surface utile de près de 370 000 m² sur une superficie foncière de 73 hectares, situé stratégiquement entre Paris et l'aéroport de Roissy. La taille moyenne des cellules est de 1 500 m² à l'usage d'entreprises exerçant des activités mixtes d'entreposage, de transformation (façonnage / emballage / colisage) et transport.

Le tableau ci-dessous présente la liste des locaux d'activité de FEL.

Commune	Adresse	Régime de propriété	Surface (m ²)	Taux d'occupation *
ACTIVITE FRANCE				
Région Ile de France				
PARIS 75018	CAP 18 I / 189 rue d'Aubervilliers	Bail à construction	61 644	97%
PARIS 75019	CAP 19 / ZAC Manin Jaures / 13 rue Georgezs Aurix	Bail à construction	10 456	100%
PARIS 75011	DORIAN I / 1 à 3 bis Passage Sonia et Robert Delaunay	Bail à construction	13 070	95%
PANTIN CITRAIL 93500 (SCI IPB)	110 Bis avenue du Général Leclerc	Pleine propriété	153 693	98%
GARONOR AULNAY 93	ZI Garonor	Pleine propriété	363 668	80%
TOTAL ACTIVITE FRANCE AU 31 DECEMBRE 2008			602 531	87.33%

Les locaux d'activité exploités par FEL sont tous situés en Ile de France dont 15% situés dans Paris intra-muros et 85% situés en proche périphérie au nord de Paris en terme de surface.

- Baux, loyers, charges et activité locative

Loyers et taux d'occupation

Les locaux d'activité génèrent 35,6 % du total des loyers annualisés perçu par FEL pour 31,3 % des surfaces du patrimoine en exploitation de la Société.

Les loyers sont tous indexés sur l'indice du coût de la construction.

Les locaux d'activité représentent plus de 400 baux, ce qui assure une bonne dispersion du risque. La durée ferme moyenne résiduelle des baux est de 2,4 mois et le taux d'occupation au 31 décembre 2008 est de 97 % sur les actifs parisiens et 86 % sur les actifs de Pantin et de Garonor Aulnay.

Charges locatives

Les locataires supportent les impôts et taxes afférents aux locaux objets des baux. Le système de facturation des charges de fonctionnement s'opère de la façon suivante :

- Sites de Cap 18, Cap 19 et Dorian :

Au titre des dispositions définies dans les baux à construction signés avec la Ville de Paris, les charges relevant de l'article 606 du code civil (travaux de réparation portant sur le clôt et le couvert) sont supportées par le bailleur et seules celles relevant de l'article 605 (travaux de réparations hors clôt et couvert et d'entretien courant) sont à la charge des locataires.

Celles-ci sont appelées par provision trimestrielle d'avance et font l'objet d'une régularisation en fin d'exercice annuel (calcul des dépenses réelles pendant l'exercice et comparaison avec provisions facturées trimestriellement, puis facturation du débit ou remboursement du solde aux locataires).

- Sites de Pantin et de Garonor :

Les charges locatives font l'objet d'une facturation forfaitaire (euros par mètre carré loué). De ce fait, il n'y a pas de régularisation à opérer en fin d'exercice.

Activité locative

Sur la période courant de janvier à décembre 2008, un total de surfaces d'activité de près de 70 000 m² a fait l'objet de nouvelles prises à bail et/ou renouvellements.

3.2. PRESENTATION DU PORTEFEUILLE D'ACTIFS EN DEVELOPPEMENT

3.2.1. Opérations de développement

FEL a signé le 27 juin 2008 un contrat de promotion immobilière portant sur la construction d'une extension du bâtiment D sur le site de Chalon pour compte du locataire Spérian, moyennant la signature d'un bail de 9 ans fermes sur l'ensemble du bâtiment D à la livraison de l'extension. Le début des travaux est prévu le 1^{er} juin 2009 pour une durée de 6 mois.

A plus long terme, les futurs bâtiments des parcs logistiques de Bollene et de Dunkerque, dont le financement est d'ores et déjà assuré, seront mis en construction au fur et à mesure de la location des entrepôts existants.

3.2.2. Opérations de redéveloppement

FEL exerce également une activité de redéveloppement ou de repositionnement sur des actifs ou des assiettes foncières qu'elle maîtrise. Différentes opérations sont ici représentatives de cette activité, comme les deux sites de référence que sont Pantin et Garonor Aulnay.

3.2.2.1. Pantin (93) : projet de 60 000m² aux portes de Paris

Sur la base du site historique dit "du Citrail" de plus de 150 000 m², FEL maîtrise également une assiette foncière supplémentaire permettant de réaliser une extension de plus de 60 000 m². La situation de ce terrain, situé sur la commune de Pantin et en bordure du boulevard périphérique parisien, en fait un site exceptionnel en termes de proximité urbaine et de bassin d'emploi. Une exploitation mixte de locaux d'activité et de logistique « de proximité urbaine » est en cours de développement sur ce site atypique, et propose différentes alternatives de redéveloppement et de développement sur les surfaces foncières non encore utilisées. Les équipes de la Société étudient ainsi des projets de réalisation pour une surface d'environ 60 000 m² à développer d'ici à 2010.

3.2.2.2. Garonor Aulnay (93) : Une référence en Europe

Acquis par FEL le 31 Juillet 2007, le site de Garonor bénéficie d'une localisation unique à 3km de l'aéroport de Roissy Charles de Gaulle et à 10 km du boulevard périphérique parisien, desservi par deux autoroutes et une route nationale. Au-delà de son importance stratégique compte tenu du gisement très important de clientèle et d'exploitation qu'il représente, ce site de 73 hectares (pour une surface utile développée aujourd'hui de 363 668 m²) offre également des opportunités tant de développement que de redéveloppement.

3.3. ACTIFS DISPONIBLES A LA VENTE

Le 6 juin 2008, Foncière Europe Logistique a cédé un actif logistique Metz Trémery pour 7.1 M€.

Conformément à son programme de rotation d'actifs, Foncière Europe Logistique envisage de céder courant 2009 pour un total de 57,1 M€ (base valeur d'expertise 31/12/2008). Ce périmètre de cession 2009 a été validé par le Conseil de Surveillance le 20 février 2009.

4. VALORISATION DU PATRIMOINE ET ACTIF NET REEVALUE

4.1. EXPERTISES

La valeur d'expertise hors droits du patrimoine de FEL au 31 décembre 2008 ressort à 1 340,5 M€ contre 1 418,3 M€ au 31 décembre 2007, soit une diminution de 77,8 M€, principalement du à la variation de juste valeur d'un montant de -148,8 M€

4.1.1. Méthodes de valorisation des actifs par les experts indépendants

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

- 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 Georges Barthès de Reyter).

Ces travaux d'expertise ont été menés par les cabinets DTZ Eurexi, Jones Lang LaSalle, Atis Real et CBRE en accord avec les règles de la Royal Institution of Chartered Surveyors, de la charte de l'expertise immobilière et de celles provenant du rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière du patrimoine des sociétés faisant appel publiquement à l'épargne établies en février 2000 par la Commission des Opérations de Bourse.

De plus, CBRE, Jones Lang Lasalle, Atis Real et DTZ adhèrent à travers l'AFREXIM (Association Française des Sociétés d'Expertises Immobilières) et répondent à ce titre de la charte de l'expertise « évaluation immobilière » approuvée par l'AFREXIM.

Une expertise implique le cheminement suivant :

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

4.1.1.1. Méthode par capitalisation du revenu locatif

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

Plus précisément, cette méthode est mise en œuvre en observant les étapes suivantes :

- Constater le revenu brut annuel de chaque lot à partir de l'état locatif fourni ;
- En déduire le cas échéant un pourcentage correspondant aux frais non récupérables (y compris taxes foncières et taxes sur les bureaux non récupérées) selon les informations communiquées par le propriétaire, en l'occurrence FEL;

- Actualiser les flux de loyer jusqu'à la fin du bail actuel (en tenant compte d'éventuels loyers progressifs), sauf dans les cas où le loyer d'aujourd'hui dépasse la valeur locative du marché. Dans ce deuxième cas, une renégociation du loyer à la prochaine échéance triennale est normalement envisagée;
- Calculer le loyer que le propriétaire pourrait percevoir à partir de la fin du bail, en tenant compte de la législation en vigueur (plafonnement des loyers commerciaux). Pour les locaux vides ou ceux qui sont libérés, il s'agit de la valeur locative du marché. Cependant, pour ceux où le départ du locataire n'est pas envisageable, il a été retenu le « loyer de renouvellement », qui est souvent inférieur à celui que l'on pourrait obtenir en cas de commercialisation des locaux vides ;
- En déduire un pourcentage au titre des frais non récupérables subis par le propriétaire ;
- Capitaliser la valeur locative de renouvellement à perpétuité, à partir de la fin du bail ou de la prochaine échéance triennale, le cas échéant, avec actualisation du montant obtenu afin de le ramener à sa valeur d'aujourd'hui ;
- Additionner les deux montants ainsi obtenus (loyer d'aujourd'hui actualisé + valeur locative de renouvellement capitalisée) ;
- Déduire pour prendre en compte des frais non récurrents à envisager au titre, notamment de travaux de rénovation, transformation, ravalement, de frais de commercialisation de locaux vacants et de taxes et autres coûts liés aux périodes de vacance ;
- Arrondir le montant net ainsi obtenu afin d'obtenir une valeur vénale droits compris ;
- Déduire de la valeur droits inclus obtenue, un montant au titre des droits d'enregistrement ou au titre des frais du notaire s'il s'agit d'un bien qui est vendu sous le régime de la TVA immobilière.

4.1.1.2. Méthode d'actualisation des flux futurs (« DCF »).

Cette méthode prend en considération des revenus à venir et des produits résiduels provenant d'une éventuelle vente à la fin de la période de détention.

Cette analyse par le cash flow actualisé repose sur des prévisions et sur un certain nombre d'hypothèses qui pourraient se révéler fausses si les conditions du marché devaient changer de façon inattendue. Cette méthode est mise œuvre en observant les étapes suivantes :

- Déduire le montant des frais non récupérables par propriétaire auprès des locataires du revenu net provenant de chaque locataire et/ou de chaque local ;
- Actualiser ce revenu net sur une période de détention de 10 ans ;
- Envisager l'hypothèse que le loyer serait augmenté jusqu'au niveau de l'estimation faite par l'expert de la valeur locative de renouvellement lors du renouvellement des baux ;
- Déduire des loyers nets actualisés les montants d'éventuels coûts de gros travaux ou autres frais non récurrents, eux aussi actualisés ;
- Additionner les montants des revenus nets actualisés sur 10 ans ;

- Envisager de façon générale, l'hypothèse d'une vente sur la base d'une capitalisation du revenu net prévu pour la 11^{ème} année ;
- Déterminer à partir de cette hypothèse, le prix de vente duquel sont déduits les droits d'enregistrement et autres frais annexes et actualiser le prix net obtenu ;
- Additionner le montant des revenus nets actualisés et le prix net de vente actualisé afin d'obtenir une estimation de la valeur vénale droits inclus du bien ;
- Déduire les droits d'enregistrement et frais de notaires (notamment) des valeurs vénales brutes afin d'obtenir le montant hors droits.

4.1.1.3. Méthode dite par comparaison de valeurs unitaires

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

Cette méthode est plus probante pour les biens qui sont libres dans la mesure où la situation locative et notamment le montant du loyer et les échéances de renouvellement créent des différences sensibles de valeurs.

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

4.1.2. Valorisation des actifs du portefeuille

La valeur d'expertise du patrimoine FEL au 31 décembre 2008 est de 1 341 M€ contre 1 418 M€ au 31 décembre 2007.

A périmètre constant, la variation de la valeur d'expertise se présente comme suit :

PERIMETRE CONSTANT	VALEUR EXPERTISE	
	2007 *	2008 **
Logistique	903 859	815 883
Activité	228 919	224 800
Aulnay	278 000	246 850
	1 410 778	1 287 533

* Hors Metz Tremery

** Hors Bollene, Dunkerque, Triname

4.1.3. Experts

Les expertises du portefeuille de Foncière Europe Logistique ont été réalisées par :

- DTZ Eurexi , 8 rue de l'Hôtel de Ville - 92522 Neuilly sur Seine Cedex
- Jones Lang LaSalle, 40-42 rue de la Boétie - 75008 Paris
- Atis Real, 28-32 rue Jacques Ibert - 92300 Levallois
- CBRE, 145-147 rue de Courcelles – 75824 Paris Cedex

4.2. ACTIF NET REEVALUE (ANR)

Au 31 décembre 2008, l'actif net réévalué triple net hors instruments financiers s'élève à 480 M€, soit un ANR par action de 5.4 €. L'actif net réévalué droits inclus s'élève quant à lui à 495 M€, soit un ANR droits inclus par action de 5.5 €.

La détermination de l'ANR au 31 décembre 2008 est la suivante :

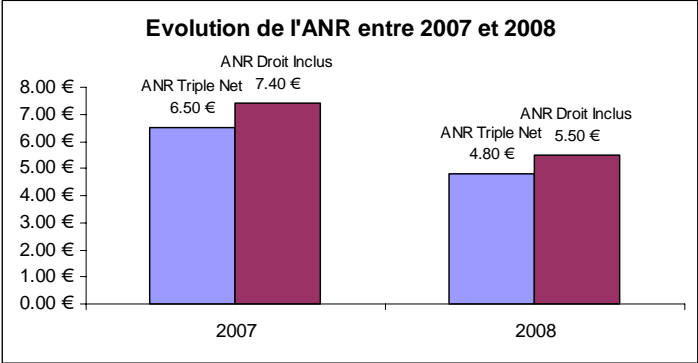
	31/12/2008	31/12/2007
Capitaux propres consolidés Groupe	402 M€	580 M€
Triname	14 M€	
Retraitement de droits*	11.3 M€	
Retraitement Fiscalité latente *	2.9 M€	
ANR consolidé hors droits	430 M€	580 M€
Juste valeur des instruments Financiers (IF)	-50 M€	3 M€
ANR Consolidé hors droit hors IF	480 M€	577 M€
Capitaux propres consolidés Groupe	402 M€	580 M€
Triname	14 M€	0
Fiscalité latente Allemande	7 M€	7 M€
Montant total de droits	73 M€	73 M€
ANR consolidé droits inclus	495 M€	660 M€
Nombre d'actions fin de période	89 342 726	89 447 553
ANR triple net (yc IF)	4.8 €	6,5 €
ANR triple net (exl IF)	5.4 €	6,4 €
ANR hors droits / action	4.7 €	6,6 €
ANR droits inclus / action	5,5 €	7,4 €

* Retraitements non réalisés dans les présentations 2007

Le tableau de passage de l'ANR droits inclus entre le 31 décembre 2007 et le 31 décembre 2008 est le suivant (en millions d'euros) :

En M€	Montant	% de contribution
ANR DI au 31 décembre 2007	660.0	133.40%
Variation de la juste valeur des immobilisations brutes	-135.0	-27.29%
Droits au 31 décembre 2007	-73.2	-14.81%
Droits au 31 décembre 2008	72.8	14.71%
Variation de la Juste valeur instruments financiers	-52.0	-10.51%
Augmentation de capital	0.0	0.00%
Cash-flow 2008	41.0	8.29%
Dividende	-9.8	-1.98%
Autres effets comptables non récurrents	-7.0	-1.41%
Variation d'impôt différé	-2.0	-0.40%
ANR DI au 31 décembre 2008	494.8	100.00%

Le graphique ci-dessous montre l'évolution de l'ANR DI par action entre le 31 décembre 2007 et le 31 décembre 2008 (en €).



5. CONTEXTE DU MARCHE

5.1. MARCHE DE L'IMMOBILIER LOGISTIQUE EN FRANCE (source CBRE)

L'année 2008 a notamment été marquée par un besoin des industries de réorganiser tout ou partie de leur *supply chain*. Ces mouvements ont permis un niveau de demande placée important, mais ont également engendré dans le même temps de nombreuses libérations qui, associées aux livraisons, ont augmenté significativement le stock immédiat. Dans ce contexte, les loyers sont restés globalement stables, mais masquent des évolutions contrastées selon les zones géographiques.

Tableau de synthèse

	France			Ile-de-France		
	2007	2008	Progression	2007	2008	Progression
Demande placée	2 637 900 m²	2 429 400 m²	-8%	566 200 m²	395 600 m²	-30%
Dont > 50 000 m ²	690 600 m ²	425 000 m ²	-38%	61 600 m ²	0 m ²	N.S.
Offre immédiate	1 504 300 m²	2 296 500 m²	53%	725 900 m²	1 073 000 m²	48%
Projets "en blanc"	758 300 m²	949 500 m²	25%	145 400 m²	188 000 m²	29%
Projets "en gris"	1 782 700 m²	3 069 300 m²	72%	191 100 m²	400 300 m²	109%
Loyer moyen (HT HC/m²/an) Bâtiment Classe A	45 €	45 €	0%	51 €	49,5 €	-3%

N.S. : Non Significatif

Une demande placée élevée

Evolution du volume de transactions en France depuis 2000 (en milliers de m²)

Années	Régions	Ile-de-France	Total
2000	585	615	1 200
2001	750	550	1 300
2002	1 038	762	1 800
2003	916	334	1 250
2004	1 078	472	1 550
2005	1 710	622	2 332
2006	1 362	983	2 345
2007	2 041	566	2 607
2008	2 034	367	2 401

Source CB Richard Ellis

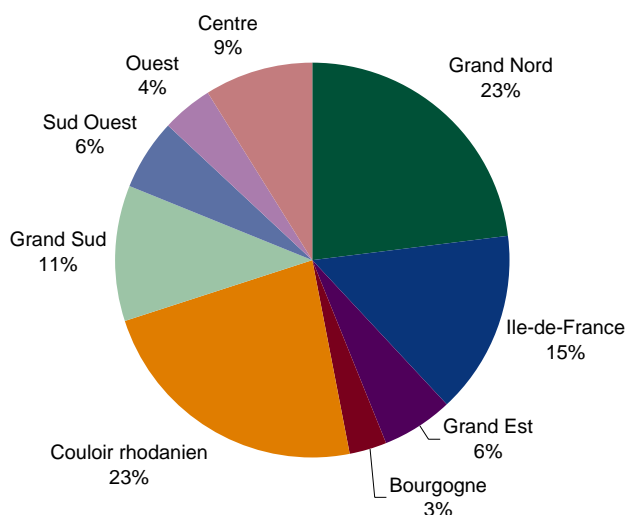
La nécessité d'optimiser les flux dans le but de réduire les coûts et les délais de transport ont une nouvelle fois été le principal moteur de la demande en 2008. Pour les chargeurs, ce besoin a trouvé réponse au travers

de nombreuses externalisations de tout ou partie de leur *supply chain* auprès des professionnels. Pour les logisticiens, la densification du maillage a été primordiale pour répondre aux différentes problématiques de leurs clients. L'intégration de bâtiments avec de multiples autorisations d'exploitation a donc été de mise. Les grandes plateformes logistiques ont répondu en majeure partie à ces besoins et une logistique de proximité s'est développée et devrait s'accroître au cours de l'année à venir (bâtiments plus petits et à proximité des grands bassins de consommation).

Malgré une baisse de la demande placée par rapport à 2007, l'année 2008 enregistre un niveau très élevé à 2,4 millions de m² commercialisés sur l'ensemble du territoire national. La répartition géographique met en exergue une domination persistante de l'axe Nord/Sud dans le marché français (75 %). Les commercialisations ont notamment été soutenues par le nord de la France et le couloir rhodanien. Ces deux zones enregistrent respectivement 548 000 m² et 556 000 m² placés.

Alors que certaines zones secondaires avaient émergé en 2007, leur part diminue et seuls le Centre, le grand Est et le Sud Ouest tirent leur épingle du jeu en totalisant à eux trois 21 % du marché en 2008.

Répartition géographique de la demande placée nationale en 2008



Source CB Richard Ellis

Les zones portuaires qui avaient été dynamiques en 2007 ont marqué le pas, notamment faute de surfaces de qualité disponibles. Un certain nombre de projets sont prévus dans ces zones et pourraient servir de vivier pour des clés-en-main ou des comptes-propres à destination de sociétés désireuses de développer leur logistique d'entrée et de sortie du territoire.

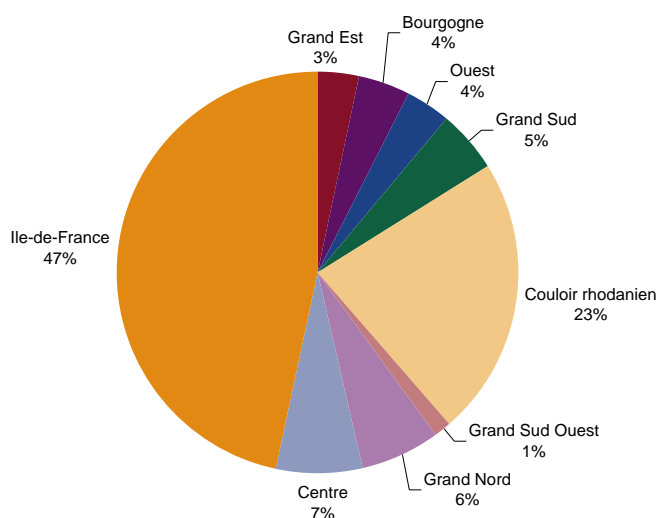
La répartition de la demande placée entre logisticiens et chargeurs est presque à l'équilibre en 2008, avec toutefois une légère faveur pour les chargeurs.

Les disponibilités immédiates ont augmenté

A la suite des nombreuses mises en chantier de fin 2007 – début 2008, l'offre vacante a cru significativement au cours des derniers mois de l'année 2008. Ainsi, l'offre immédiatement disponible s'élève à 2,3 millions de m² pour l'ensemble du territoire national en fin d'année, en progression de 53 % par rapport à fin 2007. Les libérations, consécutives aux niveaux importants de demande placée, sont également responsables de cette tendance haussière, l'absorption nette étant souvent négative dans les mouvements enregistrés. Enfin, une partie des surfaces aujourd'hui disponibles ne répond pas aux normes en rigueur et n'ont pas d'autorisations d'exploitation.

Par ailleurs, des disparités géographiques subsistent. Ainsi, l'Ile-de-France et le couloir rhodanien concentrent à eux seuls plus des deux tiers de l'offre vacante au 1^{er} janvier 2009, avec respectivement, 1 073 000 m² et 517 200 m² disponibles. En ce qui concerne l'Ile-de-France, les deux années de commercialisation précédentes n'ont pas permis d'absorber l'ensemble des mises en chantier. Par ailleurs, comme dit précédemment, nombre d'entrepôts vacants (environ 40 %) ne correspondent pas aux normes modernes et connaissent de fait une commercialisation difficile. Cette tendance est aggravée par les efforts consentis par les promoteurs sur les programmes neufs.

Répartition géographique de l'offre immédiate en France



Source CB Richard Ellis

Alors que l'année 2007 s'était achevée avec une situation de « sous-offre » pour le nord de la France, qui avait connu une année de commercialisation exceptionnelle, fin 2008, l'offre immédiate est en augmentation. Néanmoins, il ne correspond toujours qu'à un trimestre de transactions (au rythme de 2007 et 2008). Les livraisons à venir pourront sans doute répondre aux demandes sur cette zone.

L'offre future maîtrisée

Au niveau national, les projets lancés « en blanc » ont augmenté de 25 % en 2008. Toutefois, cette augmentation est essentiellement due aux mises en chantier lancées au 1^{er} semestre. Depuis juillet 2008, les évolutions témoignent d'une baisse des mises en chantier. Les difficultés de financement, le ralentissement économique, la prudence des promoteurs et développeurs au regard de la demande expliquent cette baisse. Le marché a bien réagi face à la baisse de la demande. Ainsi, fin 2008, les projets en cours de travaux représentent un volume de 949 500 m² pour la France, dont 188 000 m² pour l'Ile-de-France.

Mécaniquement, le volume des projets « en gris », c'est-à-dire des programmes dont l'ensemble des autorisations de construire a été obtenu, progresse nettement pour s'établir à plus de 3 millions de m² fin 2008, soit + 72 % en 1 an. Dans la conjoncture actuelle, ces programmes ne devraient pas être lancés « en blanc ». Ils devraient servir de réservoir pour d'éventuels comptes-propre ou clés-en-main.

Cette tendance est d'autant plus vraie dans les régions où l'offre est déjà pléthorique. Tel est le cas de l'Ile-de-France, où les mises en chantier devraient continuer de diminuer.

Les loyers sont restés globalement stables

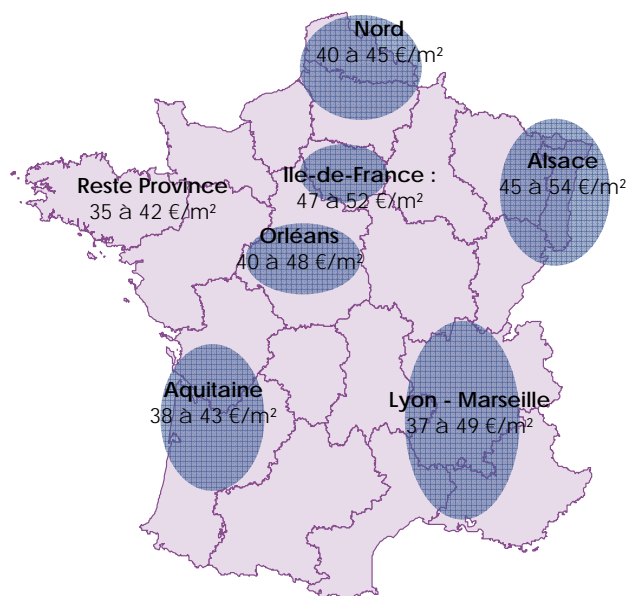
Même si d'une manière générale, les loyers sont restés stables en 2008, ils ont enregistré des évolutions contrastées en fonction des zones géographiques.

L'atonie inhérente sur le marché locatif francilien, conjuguée à l'augmentation des stocks a rendu favorable le contexte aux utilisateurs. Ainsi, les valeurs ont été revues à la baisse et s'établissent désormais entre 47 € et 52 € HT HC/m²/an. Les avantages commerciaux consentis dans le cadre de baux sont en hausse et les

politiques des propriétaires en termes de loyers deviennent agressives en vue de commercialiser le plus rapidement possible leurs locaux.

Sur les autres marchés, les valeurs demeurent stables. Toutefois, la pression sur les valeurs faciales est conséquente et là aussi, participation aux travaux d'aménagement et franchises de loyers sont en augmentation, notamment dans les zones recensant un stock vacant important.

Carte des loyers en France



Source CB Richard Ellis

5.2. MARCHE DES LOCAUX D'ACTIVITE EN ILE-DE-FRANCE (source CBRE)

Tableau de synthèse

	Ile-de-France		Progression	Découpage géographique en 2008		
	2007	2008		Intra A86	Entre A86 et N104	Au-delà N104
Demande placée	806 100 m²	764 100 m²	-5%	248 600 m²	399 700 m²	115 900 m²
Dont > 3 000 m ²	267 200 m ²	242 800 m ²	-9%	69 700 m ²	126 900 m ²	46 100 m ²
Offre immédiate	1 657 300 m²	1 976 500 m²	19%	598 400 m²	888 600 m²	489 600 m²
Projets "en blanc"	170 100 m²	150 700 m²	-11%	64 100 m²	71 300 m²	15 300 m²
Projets "en gris"	421 100 m²	359 700 m²	-15%	111 000 m²	195 400 m²	53 300 m²

N.S. : Non Significatif
Source CB Richard Ellis

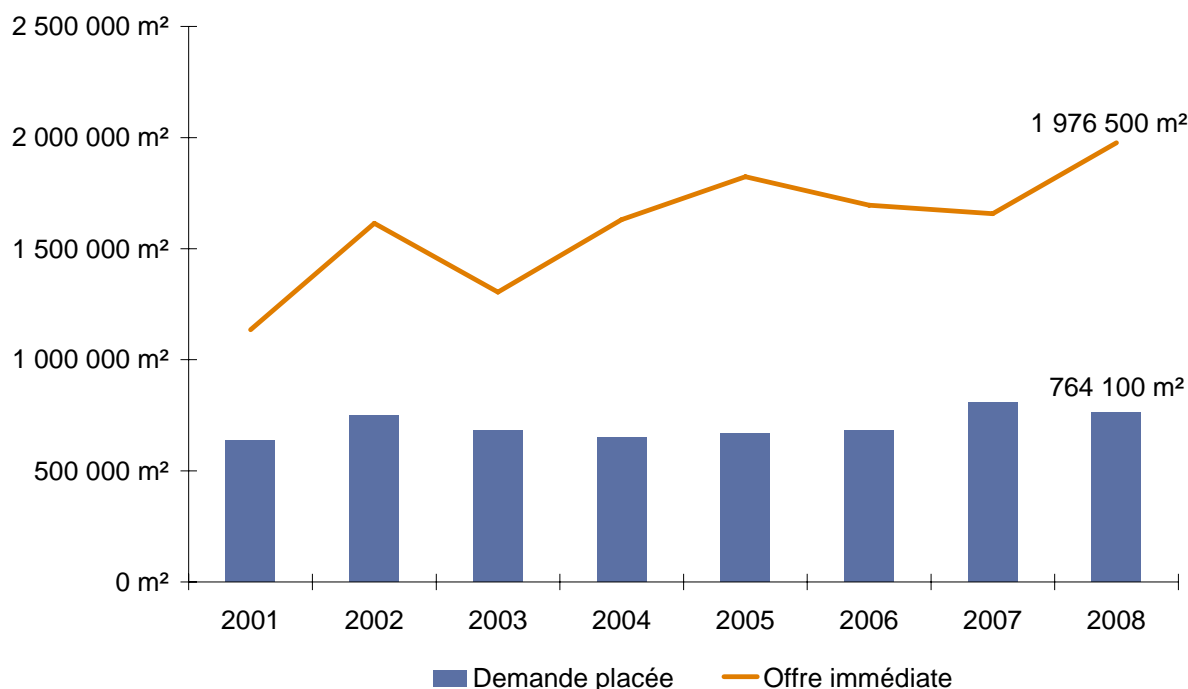
Des transactions en baisse

Le ralentissement économique a fortement perturbé les mouvements des PME / PMI en 2008. Ainsi, même si la demande exprimée n'a pas chuté, les prises de décisions se sont considérablement rallongées, voire reportées à une date ultérieure. La recherche d'économies et la rationalisation des surfaces demeurent les principales motivations des entreprises à déménager.

La demande placée a donc diminué, mais dans de moindre proportion que pour les autres marchés de l'immobilier d'entreprise. La demande placée pour l'année 2008 s'élève à 764 100 m², contre 806 100 m² pour 2007 (- 5,2 %). Le ralentissement s'est notamment fait sentir au cours du 4^{ème} trimestre sur lequel n'ont été comptabilisés que 158 700 m² placés.

Bien que toujours considérée comme la plus attractive, la zone intra A 86 marque le pas, en raison notamment de loyers élevés, mais également en pénurie d'offres neuves de qualité (seulement 13 % du stock immédiat).

Evolution de l'offre immédiate et de la demande placée en Ile-de-France



Source CB Richard Ellis

L'offre future est restée maîtrisée

L'offre vacante fin 2008 s'élève à près de 2 millions de m² et est en progression de 19 % sur l'ensemble de l'année. Cette tendance haussière fait notamment suite à la livraison d'un certain nombre de programmes lancés « en blanc ». C'est notamment le secteur au-delà de la Francilienne qui a enregistré la plus forte progression (+ 46 %).

L'offre vacante est vétuste, puisque seuls 13 % correspondent à des surfaces neuves ou restructurées sur l'ensemble de la région francilienne.

Les parcs d'activités demeurent le standard pour les demandes des utilisateurs. Les locaux indépendants sont plus difficiles à commercialiser.

L'offre future demeure maîtrisée en raison du ralentissement des mises en chantier. Les difficultés de financement et la prudence des développeurs et promoteurs, dans une économie en ralentissement,

expliquent cette tendance. Ainsi, les projets en cours de construction s'élèvent à 150 700 m² sur l'ensemble de la région. La majorité de ces programmes (le plus fréquemment sous forme de parcs d'activités) se localise dans les zones intra A86 et entre l'A86 et la Francilienne.

Quant aux programmes à construire, ayant obtenu l'ensemble de leurs autorisations administratives, ils sont également en baisse. En effet, fin 2008, 359 700 m² sont recensés. A court terme, il est probable que ces volumes soient en augmentations en raison du faible taux de mise en chantier. Les travaux ne débuteraient alors qu'à la suite d'un engagement d'un ou plusieurs utilisateurs.

Des valeurs attaquées

Même si les valeurs faciales demeurent globalement stables sur l'ensemble du marché francilien, les négociations entre utilisateurs et propriétaires sont de plus en plus longues et difficiles. Les avantages commerciaux sont en augmentation, de l'ordre de 1 à 2 mois de franchise (suivant les zones géographiques) par année ferme d'engagement.

Les disparités géographiques persistent en fonction de l'état et de la localisation des locaux.

Valeurs faciales en Ile-de-France fin 2008

En €HT HC /m ² /an	Produits	Neuf	Seconde main
Nord	Activités PME / PMI	70 / 110	60 / 100
	Activités tertiaires	N.S.	85 / 120
Ouest	Activités PME / PMI	85 / 125	60 / 90
	Activités tertiaires	135 / 160	90 / 150
Est	Activités PME / PMI	65 / 110	50 / 65
	Activités tertiaires	75 / 110	60 / 75
Sud	Activités PME / PMI	72 / 90	55 / 72
	Activités tertiaires	80 / 105	65 / 85

Source CB Richard Ellis

5.3. MARCHE DE LA LOGISTIQUE EN ALLEMAGNE (source CBRE)

Le secteur de la logistique en Allemagne continue d'être l'un des plus importants dans l'économie nationale (3^{ème}) après l'industrie et le secteur automobile, avec un chiffre d'affaires globale de 205 milliards d'euros. L'Allemagne profite toujours de sa position centrale pour desservir l'ensemble des pays européens et bénéficie également d'un système routier, ferroviaire et fluvial performant. Le marché se positionne particulièrement autour des grandes métropoles que sont Berlin, Hambourg, Düsseldorf, Francfort et Munich. Chacune profitent de ces atouts et se positionnent sur les chaînes logistiques à différents niveaux. Ainsi, Hambourg bénéficie de flux importants via son port qui est le 2^{ème} en termes de tonnage au niveau

européen. Düsseldorf profite d'une position géographique idéale lui permettant de toucher près de 9 millions d'habitants à moins de 50 kms. Enfin, Munich est demeurée très dynamique et correspond à l'agglomération la plus chère du marché allemand, grâce à son offre de qualité et une demande soutenue.

Néanmoins, le secteur de la logistique en Allemagne connaît les mêmes affres que ses voisins européens et la baisse de la consommation va freiner les expansions des maillages des transporteurs, que ce soit au niveau des disponibilités ou de la demande.

Ainsi, les mises en chantier ont ralenti fortement en 2008, les programmes ne sont plus lancés « en blanc » pour limiter au maximum les risques de vacance. Ainsi, les projets augmentent et profitent de la réactivité administrative de l'obtention des autorisations pour répondre aux demandes spécifiques des clients. En effet, le délai pour obtenir les autorisations pour la construction d'un bâtiment logistique est compris entre 1 et 2 mois, améliorant la réactivité des promoteurs face aux demandes.

La demande est freinée par la recherche des réductions de coûts. Les marges des sociétés sont revues à la baisse et leur logistique est donc repensée dans l'optique d'optimiser les implantations, afin d'éviter des déménagements globaux, plus coûteux. Les sociétés cherchant néanmoins de nouvelles implantations se portent aujourd'hui plus facilement sur des secteurs dits de « second choix », moins onéreux, notamment pour les grandes implantations.

Les critères d'implantation sont de plus en plus pointus pour les utilisateurs. Dans un pays où les règles environnementales sont importantes, la seule desserte autoroutière ne suffit plus à un bâtiment logistique. Ainsi, les bâtiments non multimodaux et vétustes (hauteur sous plafond < 10 m, surface < 10 000 m²...) sont difficilement louables au profit des bâtiments modernes.

Fourchette de loyers ans les principales métropoles allemandes

Ville	Loyers "prime" observés en €HT HC/m ² /an	
	2008	Variation annuelle
Munich	46 / 77	↑
Hambourg	31 / 69	↑
Frankfort	42 / 71	=
Düsseldorf	34 / 62	=
Berlin	24 / 54	↑

Source CB Richard Ellis

5.4. POSITION CONCURRENTIELLE DE FEL

Le marché de l'immobilier logistique et des locaux d'activité est réparti entre les utilisateurs propriétaires de leurs entrepôts, des sociétés privées non cotées, des institutionnels et les sociétés foncières cotées.

FEL, dont le portefeuille d'actifs est en partie issu du transfert de l'immobilier logistique et des locaux d'activité du groupe Foncière des Régions, a développé depuis sa création un portefeuille d'actifs d'une surface de 1,9 millions de m² en France et en Allemagne.

Les principaux concurrents de FEL peuvent être classés en 3 grandes catégories :

- les utilisateurs d'actifs logistiques, dans la mesure où ils sont parfois propriétaires de leurs actifs pour des raisons stratégiques,
- les fonds investis en actifs ou portefeuilles logistiques, comme Generali (Parcolog) ou Gazeley,
- les sociétés spécialisées en immobilier logistique, telles que Prologis European Properties, Segro, WDP, Argan. Cette dernière catégorie d'investisseurs détiendrait environ un quart du parc actuel des actifs logistique en France (*Source : estimation Société*).

Le marché de la logistique reste très peu concentré, les grands intervenants européens, également actifs sur le marché français, disposant de parts de marché réduites en France.

6. RESULTATS FINANCIERS

6.1. COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2008

6.1.1. Principes généraux

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 la Gérance le 20 février 2009.

Les états financiers présentés n'intègrent pas les éventuels impacts des normes et interprétations publiées à ce jour mais dont l'application n'est obligatoire qu'ultérieurement.

La présentation et l'analyse de la situation financière et des résultats de l'activité de la Société qui suivent doivent être lues avec l'ensemble du présent rapport annuel et en particulier les comptes consolidés de la Société au 31 décembre 2008, établis conformément aux normes IFRS telles qu'applicables à cette date.

6.1.2. Périmètre de consolidation

Les comptes du Groupe Foncière Europe Logistique sont consolidés par intégration globale dans le périmètre de consolidation du Groupe Foncière des Régions, maison mère de Foncière Europe Logistique.

Le périmètre de consolidation au 31 décembre 2008 comprend 27 sociétés contre 33 au 31 décembre 2007. Cette réduction du nombre de sociétés est liée à l'absorption des holdings intermédiaires Garonor France VII, Garonor France II, Garonor France XXXI, Garonor France XIV & Garonor France XIX par FEL avec effet au 30 décembre 2008 et de la SCI Ile de France avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2008.

6.1.3. Compte de résultat consolidé au 31 décembre 2008

La société rappelle que l'exercice 2008 est sur une année pleine alors que l'exercice au 31 décembre 2007 était sur 6 mois.

Les comptes consolidés arrêtés au 31 décembre 2008 enregistrent une perte nette part du Groupe de -168,3 M€. Le tableau ci-dessous présente les principaux agrégats du compte de résultat consolidé 2008.

En K€	31/12/2008 12 mois	31/12/2007 6 mois	Variation
Chiffre d'affaires	97 570	38 275	59 295
Charges opérationnelle courantes	-16 002	-9 981	-6 021
Résultat opérationnel courant avant cessions des actifs de placements	81 568	28 294	53 274
Cessions nets d'actifs non-courants	0	-1 271	1 271
Variation de juste valeur d'actifs de placement	-148 793	56 084	-204 877
Autres produits et charges non récurrents	-1 921	-7 945	6 024
Résultat opérationnel courant	-69 146	75 162	-144 308
Résultat financier	-96 729	-14 755	-81 974
IS	-2 538	-7 147	4 609
Part revenant aux intérêts minoritaires	99		99
Résultat net part du Groupe	-168 314	53 260	-221 574

Le chiffre d'affaires consolidé du Groupe Foncière Europe Logistique, constitué par les loyers versés par les locataires au titre des baux conclus avec la Société, s'établit à 97,6 M€ pour l'exercice 2008. Le chiffre d'affaires est en progression de 59,3 M€ par rapport à l'exercice précédent sous l'effet de la prise en compte des loyers sur une année pleine en 2008.

Les charges opérationnelles courantes s'élèvent à environ 16 millions d'euros, dont 14,3 M€ d'autres achats et charges externes (composés des frais de sous-traitance pour 8 M€, des charges d'honoraires et de commissions de gestion pour 2,3 M€, des charges d'entretien et de réparation pour 1,2 M€ et des autres services extérieurs pour 1,5 M€) et 2,8 M€ d'impôt et Taxes. Le total des charges opérationnelles courantes de la Société représente environ 16.4 % du montant des recettes locatives enregistrées sur l'exercice.

Le résultat opérationnel courant s'élève à -69,1 M€ au 31 décembre 2008, ce qui représente une baisse de 144,3 M€ par rapport au 31 décembre 2007, liée principalement à la variation de juste valeur des actifs de placement qui était positive de 56,1 M€ en 2007 et négative de - 148,8 M€ en 2008.

Le résultat financier qui s'élève à - 96,7 M€ est composé des charges d'intérêts payés sur emprunts pour - 45,1 M€, des charges financières d'actualisation pour - 1,6 M€, de la variation négative de la juste valeur des actifs et passifs financiers pour - 52,7 M€³ et des produits financiers pour 4 M€.

Au 31 décembre 2008, le résultat net de la Société s'élève à un montant de - 168,3 M€

6.1.4. Bilan consolidé

Le bilan consolidé simplifié au 31 décembre 2008 se présente comme suit :

ACTIF (en K€)	31/12/2008 (12 mois)	31/12/2007 (6 mois)		PASSIF (en K€)	31/12/2008 (12 mois)	31/12/2007 (6 mois)
ACTIFS NON-COURANTS				CAPITAUX PROPRES		
Immobilisations corporelles	14 492	29 063		Capital émis	503 484	527 699
Immeubles de placement	1 257 630	1 311 239	-53 609	Autres réserves	66 378	-491
Immobilisations financières	183	5 563		Résultat de l'exercice	-168 314	53 260
Impôts différés Actifs	509			Inérêts minoritaires	729	1 091
TOTAL ACTIFS NON-COURANTS	1 272 814	1 345 865		TOTAL CAPITAUX PROPRES	402 277	581 559
ACTIFS COURANTS				PASSIFS NON COURANTS		
Clients et comptes rattachés	18 046	13 816		Emprunts et dettes financières à long terme	806 379	733 808
Autres actifs courants	9 327	34 502		Instruments Financiers	49 536	2 339
Trésorerie et équivalent de trésorerie	5 255	22 958		Impôts différés passifs	57 491	55 593
TOTAL ACTIFS COURANTS	32 628	71 276		Autres dettes à Long Terme *	11 039	9 407
ACTIFS NON-COURANTS DISPONIBLES A LA VENTE	57 102	98 589		TOTAL PASSIFS NON COURANTS	924 445	801 147
TOTAL ACTIF	1 362 544	1 515 730		PASSIFS COURANTS		
				Fournisseurs et comptes rattachés	10 726	18 766
				Emprunts à court terme	8 292	96 963
				Autres passifs courants	16 804	17 295
				TOTAL PASSIFS COURANTS	35 822	133 024
				TOTAL PASSIF	1 362 544	1 515 730

* Les dépôts de garantie des locataires de l'année 2007 ont été reclassés en Autres dettes Long Terme

6.1.4.1. Bilan actif

À l'actif, les immeubles de placement s'élèvent à 1 257,6 M€, soit une diminution de 53,6 M€ qui correspond notamment :

- la variation négative de la juste valeur de ces actifs pour un montant global de -148,8 M€,
- la livraison d'actif en développement qui était en immobilisation en cours pour 59,5 M€,
- le transfert d'actif non courant disponibles à la vente en immeuble de placement pour 30,1 M€

³ Des informations complémentaires relatives à la juste valeur des instruments financiers sont présentées dans le chapitre « Eléments d'information complémentaire au rapport de gestion » (p83)

Les actifs destinés à la vente représente 57,1 M€ au 31 décembre 2008.

Le total des actifs courants s'élève à 32,6 M€ au 31 décembre 2008, contre 71,3 M€ au 31 décembre 2007, et comprend principalement la trésorerie disponible pour 5,3 M€, les créances clients pour 18 M€ (dont 2,8 M€ de créances douteuses et 10,2 M€ de charges à régulariser) et les autres actifs courants pour 9,3 M€.

6.1.4.2. Bilan passif

Les capitaux propres consolidés Groupe sont passés de 580,5 M€ au 31 décembre 2007 à 401,5 M€ au 31 décembre 2008, soit une diminution de 178,9 M€ qui s'explique principalement par un résultat consolidé négatif de -168,3 M€ et -9,8 M€ de distribution de dividende sur le résultat 2007.

Les emprunts auprès des établissements de crédit s'élèvent au 31 décembre 2008 à de 821,6 M€, dont 812 M€ à long terme et 9,6 M€ à court terme. Le taux moyen est de 5,1% et la maturité moyenne, de 5,4 ans. Le taux de couverture global ressort à 96.9% dont 74.2% pour le taux de couverture ferme.

Les dettes fournisseurs représentent 10,7 M€ au 31 décembre 2008. La diminution de 8,1 M€ par rapport au 31 décembre 2007 repose sur un apurement des dettes de travaux du fait de la livraison de nombreux chantiers sur la période, notamment Corbas Mérieux, Chalon et Immopora.

Les avances et acomptes clients sont de 6,4 M€ et concernent principalement les appels de charge de fin d'année réalisés auprès des locataires.

Les autres dettes d'un montant de 6,8 M€ sont principalement constituées des dettes fiscales pour 3,6 M€ correspondant principalement à la TVA sur FEL et Garonor France III et de dettes diverses pour 3,2 M€.

Les autres postes de l'actif et du passif n'appellent pas de remarques particulières.

6.1.5. Endettement de la Société au 31 décembre 2008

6.1.5.1. Endettement financier net de la Société au 31 décembre 2008

L'endettement financier net du Groupe FEL au 31 décembre 2008 est présenté dans le tableau ci-après.

Endettement financier net du Groupe FEL au 31 décembre 2008 <i>en milliers d'euros</i>	31-déc-08	31-déc-07
A. Trésorerie	5 212	14 020
B. Equivalents de trésorerie (Certificats de dépôt négociables et autres)		
C. Titres de placement (SICAV)	43	8 938
D. Liquidités (A) + (B) + (C)	5 255	22 958
E. Créances financières à court terme		
F. Dettes bancaires à court terme (y compris banques créditrices)	9 594	98 286
G. Part à moins d'un an des dettes à moyen et long termes		
H. Autres dettes financières à court terme		
I. Dettes financières courantes à court terme (F) + (G) + (H)	9 594	98 286
J. Endettement financier net à court terme (I) - (D)	4 339	75 328
K. Emprunts bancaires à plus d'un an	812 031	740 837
L. Obligations émises		
M. Autres emprunts à plus d'un an		
N. Endettement financier net à moyen et long termes (K) + (L) + (M)	812 031	740 837
O. Endettement financier net (J) + (N)	816 370	816 165
P. Frais sur emprunts	6 954	8 352
Q. Dette Nette (O) - (P)	809 416	807 813

6.1.5.2. Crédits souscrits par la Société

A la date du 31 décembre 2008, les dettes bancaires de la Société se décomposent de la manière suivante:

	Dette "Roma"	Dette "George"	Dette "Soviet"
Montant initial	Tranche refinancement revolver égale à 453M€ Tranche TVA égale à 20 M€ Tranche travaux égale à 200 M€	Crédit acquisition de 254 M€	Tranche de refinancement revolver de 84 M€
CRD au 31/12/2008	473.6 M€	Crédit d'acquisition : 254 M€	84.4 M€
Taux	Variable - Euribor 3 mois	Variable - Euribor 3 mois	Variable - Euribor 3 mois
Maturité	7 ans soit avril 2014	7 ans soit juillet 2014	7 ans soit Novembre 2014
Marge	Comprise entre 50 et 70 bps en fonction du ratio LTV Périmètre 80 bps pour la tranche travaux	Comprise entre 50 et 68 bps pour le crédit acquisition	Comprise entre 85 et 110 bps en fonction du ratio LTV Périmètre
Remboursement	In fine, LTV max de 65% à compter de l'année 5	In fine, LTV max de 65% à compter de l'année 5	In fine, LTV max de 65% à compter de l'année 5
Sûretés	Hypot. formalisées incrites à hauteur de 5%	Hypot. formalisées incrites à hauteur de 10% Caution FEL pour le crédit acquisition	Hypot. formalisées incrites à hauteur de 10% Caution FEL
Ratios	LTV Conso < 70% puis 65% à partir année 5 ICR Conso > 1,25 LTV Périmètre < 70% puis 65% à partir année 5 ICR Périmètre > 1,5 RCSH > 1,1	LTV Conso < 70% puis 65% à partir année 5 ICR Conso > 1,25 LTV Périmètre < 70% puis 65% à partir année 5 ICR Périmètre > 1,5	LTV Conso < 70% puis 65% à partir année 2 ICR Conso > 1,5 LTV Périmètre < 60% puis 55% à partir année 5 ICR Périmètre > 1,75
Arrangeurs	HSBC, Natixis, ING et BECM	Calyon et ING	Calyon et ING

LTV : (Loan To Value): « ratio d'endettement maximum »

ICR : « Ratio de couverture d'intérêt minimum »

RCSH : « Ratio de couverture des sûretés hypothécaires »

6.1.5.3. Covenants et ratios prudentiels de FEL

Les covenants bancaires prévus par les conventions de crédit susvisées sont les suivants au niveau de la Société :

- Loan To Value (ratio d'endettement) maximum de 70%
- Interest Coverage Ratio (ratio de couverture d'intérêt) minimum de 1,25

Au 31 décembre 2008 ces deux ratios sont respectés.

Au cours du premier trimestre 2009, des inscriptions d'hypothèques complémentaires ont été formalisées sur les actifs du portefeuille Roma pour être en mesure de respecter le Ratio de Couverture de Sûretés Hypothécaire (ratio rapportant le montant total des hypothèques au montant tiré du crédit) de ce financement conformément aux dispositions figurant dans ce dernier. Le non respect au 31 décembre 2008 ne constitue pas un cas d'exigibilité anticipé.

6.1.6. Cash-flow

6.1.6.1. Détermination du cash-flow

Le tableau ci-dessus détaille le calcul du cash-flow de l'exercice à partir du résultat avant impôts qui s'élève à -165,9 M€ au 31 décembre 2008 :

		31/12/2008	31/12/2007
		12 mois	6 mois
RESULTAT AVANT IMPOTS (en K€)		-165 875	60 407
Amortissements immobilisations Exploitation	+	19	56
Provisions actif circulant Exploitation	+	-338	1 262
Provisions risques et charges	+	-690	332
Variation de Juste Valeur d' Actif de Placements	-	-148 793	56 084
Charges nettes de dotations financières	+	1 410	0
Charges financières d'actualisation	+	1 588	704
Variation négative de Juste valeur actifs et passifs fin	+	52 697	0
Variation Positive de juste valeur des actifs et passifs fin	-	0	3 161
Produits financiers d'actualisation	-	22	1 328
Correction autres prod et ch opérationnelles	+	1 921	7 945
Cessions nettes d'actifs n/courants	-	0	-1 271
Charges non récurrentes	+	1 779	783
CASH FLOW RECURRENT		41 282	12 187

6.1.6.2. Cash-flow récurrent par action

Sur la base du cash-flow global déterminé ci-dessus, le calcul du cash-flow par action est le suivant :

		31/12/2008	31/12/2007
		12 mois	6 mois
CASH-FLOW RECURRENT (en K€)		41 282	12 187
Nombre de titres à l'ouverture (au 1er janvier)		89 447 553	3 348 254
Nombre de titres à la clôture (31 décembre)		89 447 553	89 447 553
Nombre moyen de titres hors actions propres		89 342 726	30 807 017
Cash-flow par action		0.46	0.40

Calculé sur la base du nombre moyen de titres hors actions propres de l'année 2008, le cash-flow par action s'élève à 0,46 € au 31 décembre 2008.

6.2. COMPTES SOCIAUX AU 31 DECEMBRE 2008

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2008 ont été principalement marqués par :

- Deux opérations de restructuration :
 - Fusion de la SCI Ile de France avec FEL avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2008.
 - Transmission Universelle de Patrimoine des sociétés Garonor France II, Garonor France VII, Garonor France XIV, Garonor France XIX et Garonor France XXXI en date du 30 décembre 2008. L'actif reçu dans le cadre de l'opération étant inférieur à la valeur des titres des sociétés Holding intermédiaires Garonor, un mali de 97,4 M€ a été constaté dans les comptes de FEL. Ce mali est constitué d'un mali dit « technique » de 44,8 M€ inscrit en immobilisation incorporelle à l'actif de FEL et d'un « vrai » mali de 52,6 M€ inscrit en autres charges financières au compte de résultat de FEL.
- Achèvement de deux opérations de développement (Redéveloppement de l'actif Corbas Mérieux de 15 000m² et réalisation de l'extension du bâtiment B de 11 600m² à Chalon sur Saône) et mises en service au cours du dernier trimestre 2008.

6.2.1. Affectation du résultat

La résolution suivante sera soumise à l'Assemblée Générale des actionnaires du 7 avril 2009 :

« **TROISIEME RESOLUTION** ⁴(Affectation du résultat - Dividendes)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, ayant constaté l'existence d'une perte d'un montant de 116 972 718 € au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008, décide, sur proposition du gérant d'imputer la perte de l'exercice :

- prioritairement sur le compte « Report à nouveau » qui sera ainsi ramené de 6 202 € à 0 € ;
- puis sur le compte « Prime d'émission, de fusion, d'apport » pour 101 444 941 € ;
- ensuite, sur le compte « Réserve légale » pour 256 000 € ;

Le solde, soit 15 265 575 €, sera affecté au « Report à nouveau » qui passera alors de 0 € à – 15 266 575 €.

A défaut de résultat bénéficiaire et d'autres capacités comptables de distribution, il n'y a pas de dividende prélevé sur le bénéfice de la Société exonéré d'impôt sur les sociétés en application de l'article 208 C du Code général des impôts au titre de l'exercice.

Conformément à la loi, l'assemblée générale constate que les dividendes distribués au titre des trois exercices précédents et l'avoir fiscal correspondant ont été les suivants :

Exercice	Nombre d'actions	Dividende net versé	Avoir fiscal
2007	89 447 553	0,11 €	Abattement de 40 % pour personnes physiques
2006	1 600 000	0,00 €	-
2005	1 600 000	0,00 €	-

⁴ L'Assemblée Générale du 7 avril 2009 a approuvé cette résolution.

6.2.2. Evolution du compte de résultat des exercices 31 décembre 2007 et 31 décembre 2008

Les principaux éléments constitutifs des comptes de résultat au 31 décembre 2008 sont les suivants :

(en K€)	31-déc-08 12 mois	31-déc-07 6 mois	Ecart
Recettes de loyers	53 831	23 551	30 280
Prestation de service et autres produits	0	0	0
CHIFFRE D'AFFAIRES	53 831	23 551	30 280
Reprise sur provision et transfert de charges	2 041	904	1 137
Autres produits	20	0	20
Charges d'exploitation	-70 700	-19 774	-50 926
RESULTAT D'EXPLOITATION	-14 808	4 680	-19 488
Produits financiers	11 156	3 674	7 481
Charges financières	-110 736	-19 579	-91 157
RESULTAT FINANCIER	-99 580	-15 905	-83 676
RESULTAT COURANT	-114 388	-11 225	-103 164
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-2 584	-1 172	-1 412
IS	0	0	0
PERTE	-116 973	-12 397	-104 576

La forte progression du chiffre d'affaires de la société de 30,3 M€ entre le 31 décembre 2007 et le 31 décembre 2008 est due à la prise en compte de loyers sur une année pleine en 2008 contre six mois en 2007.

Le chiffre d'affaires au 31 décembre 2008 est composé de 47,4 M€ de loyers, de 4,0 M€ de charges refacturées, dont 3,3 M€ de taxes foncières refacturées aux locataires, et de 2,4 M€ de produits annexes qui correspondent aux refacturations des honoraires Asset aux filiales de FEL.

Les reprises de provisions d'un montant de 2,0 M€ incluent notamment 0,5 M€ de reprise sur créances douteuses, 0,5 M€ de reprise de provision sur actif et 1 M€ de reprise de provision pour risque sur l'actif Dorian.

Les charges d'exploitation qui s'élèvent à 70,7 M€ au 31 décembre 2008 contre 19,8 M€ au 31 décembre 2007, comprennent essentiellement :

- les honoraires versé à GFR Property et à FEL Gestion pour 6,1 M€
- d'autres honoraires pour 2,3 M€ (dont 0,5M€ d'honoraires de commercialisation, 0,6 M€ d'honoraires sur opération et fusion, 0,3 M€ d'honoraires CAC, 0,2 M€ de frais sur contentieux),
- D'autres achats et charges externes pour 1,7 M€ (dont 0,7 M€ d'assurance)
- les impôts et taxes 4 M€ dont 3,6 M€ de taxe foncière (3,3 M€ à refacturer)
- les dotations aux amortissements pour 21 M€
- les dotations aux provisions pour 33,6 M€, liés à des actifs dont la valeur d'expertise est inférieur à la VNC
- Les autres charges d'exploitation pour 0,5 M€ correspondant à des créances irrécouvrables

Le résultat financier est négatif de - 99,6 M€ et se compose de :

- produits financiers pour 11,2 M€, dont 4,2 M€ des produits d'intérêts sur prêts accordés aux filiales, 2,8 M€ des produits sur le SWAP, 2,6 M€ de produits financiers sur comptes courants et 0,3 M€ de produits de placements (VMP)
- charges financières pour 110,7 M€ dont 26,3 M€ de charges d'intérêts correspondant aux divers emprunts utilisés pour le financement des différentes opérations de développement, 0,9 M€ de charges financières sur compte courant et à 83,6 M€ d'autres charges

financières (dont un mali de fusion de 52,6 M€ et 30 M€ de charges nettes des provisions financières)

Le résultat exceptionnel de - 2,6 M€ correspond essentiellement à - 2,45 M€ de perte sur cession des immobilisations corporelles et -0,25 M€ de charges exceptionnelles de gestion courantes.

Dépenses non déductibles fiscalement

Conformément aux dispositions de l'article 223 quater du Code général des impôts, il convient de signaler 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.

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

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.

<i>en €</i>	2004 <i>12 mois</i>	2005 <i>12 mois</i>	2006 <i>12 mois</i>	30/06/2007 <i>6 mois</i>	31/12/2007 <i>6 mois</i>	31/12/2008 <i>12 mois</i>
CAPITAL EN FIN D'EXERCICE						
1- Capital Social	2 560 000	2 560 000	2 560 000	15 067 143	402 513 989	402 513 989
2- Nbre des actions ordinaires existantes	1 600 000	1 600 000	1 600 000	3 348 254	89 447 553	89 447 553
3- Nbre d'obligations convertibles en actions	-	-	-	-	-	-
OPERATIONS ET RESULTATS DE L'EXERCICE						
1- Chiffre d'affaires hors taxes	1 147 933	1 039 372	1 184 343	-	23 550 615	53 831 031
2- Résultat avant impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	(155 248)	98 937	(80 924)	(204 373)	4 729 789	(32 947 338)
3- Impôts sur les bénéfices	6 160	59 753	107 725	-	-	-
4- Participation des salariés	-	-	-	-	-	-
5- Résultat après impôts, participations des salariés et dotations aux amortissements et provisions	(213 525)	(258 413)	(6 681 874)	(700 042)	(12 397 141)	(116 972 718)
6- Résultat distribué	-	-	-	-	-	-
RESULTAT PAR ACTION						
1- Résultat après impôts, participation des salariés mais avant dotations aux amortis. et provisions	(0.10)	0.02	(0.12)	(0.06)	0.05	(0.37)
2- Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	(0.13)	(0.16)	(4.18)	(0.21)	(0.14)	(1.31)
3- Dividende net attribué à chaque action	-	-	-	-	0.11	0 *
PERSONNEL						
1- Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	9	7	7	-	-	-
2- Montant de la masse salariale de l'exercice	451 208	438 584	477 376	-	-	-
3- Montant des sommes versés aux titres des avantages sociaux de l'exercice	178 093	176 575	191 041	-	-	-

* Proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire du 7 avril 2009

Entre la clôture au 31 décembre 2006 et le 30 juin 2007, la société a changé d'activité

6.2.4. Evolution des principaux postes du bilan

Le bilan de FEL se présente comme suit :

ACTIF	31/12/2008	31/12/2007
	12 mois	6 mois
ACTIF IMMOBILISE		
Immobilisations incorporelles	58 334	0
Immobilisations corporelles	613 781	652 079
Immobilisations financières	182 073	301 422
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	854 187	953 501
ACTIF CIRCULANT		
Créances	68 337	111 614
Trésorerie et équivalent de trésorerie	62	14 615
Comptes de régularisation	82	53
TOTAL ACTIF CIRCULANT	68 481	126 282
Frais d'émission d'emprunts à étaler	4 606	5 637
TOTAL ACTIF	927 274	1 085 421

PASSIF	31/12/2008	31/12/2007
	12 mois	6 mois
CAPITAUX PROPRES		
Capital social	402 514	402 514
Primes d'émission	101 445	124 381
Réserve légale	256	256
Réport à nouveau	6	-700
Résultat de l'exercice	-116 973	-12 397
Provisions réglementées	527	592
TOTAL CAPITAUX PROPRES	387 775	514 646
Provisions pour risques	22 578	1 922
TOTAL PROVISIONS	22 578	1 922
Dettes financières	493 053	546 324
Dettes d'exploitation	7 185	17 096
Autres dettes	16 683	5 433
TOTAL DETTES	516 921	568 853
TOTAL PASSIF	927 274	1 085 421

L'actif immobilisé passe de 953,5 M€ au 31 décembre 2007 à 927,3 M€ au 31 décembre 2008 lié principalement aux fusions réalisées au cours de l'année :

- en immobilisations financières, variation négative de - 123,6 M€ sur les titres de participation liée aux fusions (réaffectation de 58,3 M€ en immobilisations incorporelles, 11,2 M€ en immobilisations corporelles et 52 M€ sur le résultat financier)
- en immobilisations Incorporelles, + 58,3 M€ de mali technique lié à la fusion.
- en immobilisations corporelles, + 11,2 M€ lié à la fusion, et + 21,9 M€ de mises en exploitation des opérations de développement.

L'actif circulant s'élève à 68.3 M€ au 31 décembre 2008 contre 112,6 M€ au 31 décembre 2007, cette variation provenant pour l'essentiel de la diminution des comptes courants avec les filiales (notamment -27 M€ sur soviet qui a contracté des emprunts bancaires).

L'optimisation de la trésorerie de la société et l'utilisation des ressources pour faire face aux besoins de financement ont fait passer la trésorerie de 14,6 M€ au 31 décembre 2007 à 0,1 M€ au 31 décembre 2008.

Les capitaux propres de la société, avant distribution, s'élèvent au 31 décembre 2008 à 387,8 M€ contre 514,6 M€ au 31 décembre 2008, l'essentiel de cette diminution provenant d'une forte baisse du résultat pour - 104,6 M€, -12,4 M€ d'imputation du résultat déficitaire 2007 sur le compte « prime d'émission » et - 9,8 M€ de distribution de dividende lié à l'exercice 2007 prélever sur le compte « prime d'émission ».

Les provisions pour risques d'un montant de 22,6 M€ au 31 décembre 2008 sont essentiellement liées à 18 M€ de perte latente sur les instruments de couverture pris par FEL et liés à des emprunts situés dans les filiales.

Les dettes financières s'élèvent à 493,1 M€ au 31 décembre 2008 contre 546,3 M€ au 31 décembre 2007. La diminution des emprunts et dettes auprès des établissements de crédit de 53,8 M€ est liée à :

- Remboursement du crédit Relais pour - 92 M€
- Affectation de l'emprunt sur la SCI Ile de France pour + 5,7 M€
- Emprunt de 18,2 M€ pour les opérations de développement de Corbas et Chalon
- Découvert bancaire de 8,1 M€

- Tirage sur la Dette Roma de + 22 M€
- Remboursement lié aux cessions de - 16 M€

Les dettes d'exploitation sont passées de 17,1 M€ au 31 décembre 2007 à 7,2 M€ au 31 décembre 2008. Cette variation est essentiellement liée aux prestations d'asset facturées par FEL Gestion qui n'était pas réglée au 31 décembre 2007 pour 9 M€ contre 1,4 M€ au 31 décembre 2008.

Les autres dettes sont de 16,7 M€ au 31 décembre 2008 contre 5,4 M€ au 31 décembre 2007.

Les autres postes de l'actif et du passif n'appellent pas de commentaires particuliers.

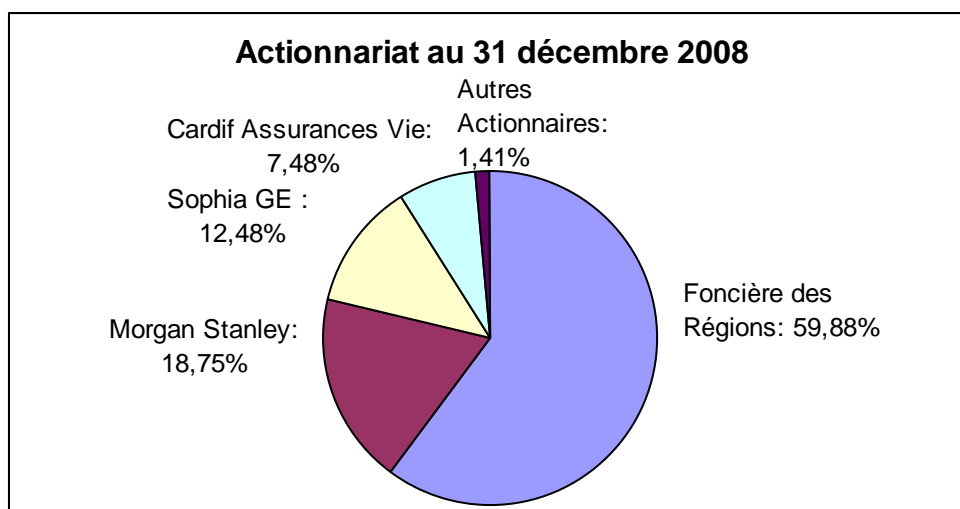
7. ACTIONNARIAT AU 31 DECEMBRE 2008

Afin d'accompagner son développement, Foncière Europe Logistique s'appuie sur un actionnariat institutionnel solide comprenant au 31 décembre 2008 : Foncière des Régions (59,88%), Morgan Stanley via son fonds MSRESS III Investment Management Sarl (18,75%), GE Real Estate France via sa filiale Sophia GE (12,48%) et Cardif Assurance Vie, la branche assurance-vie de BNPP (7,48%).

En 2008, Foncière Europe Logistique n'a pas connu d'opération sur son capital et n'a pas enregistré d'évolution significative de son actionnariat.

Au 31 décembre 2008, le capital social de la Société s'élève à 402 513 988,50 euros divisé en 89 447 553 actions de 4,50 euros de nominal entièrement libérées et toutes de même rang. Le capital est reparti comme suit :

	Au 31/12/2008	% cap
Foncière des Régions	53 564 433	59,88%
Morgan Stanley	16 773 406	18,75%
Sophia GE	11 164 566	12,48%
Cardif Assurance Vie	6 688 964	7,48%
Autres actionnaires	1 256 184	1,41%
	89 447 553	100,00%



7.1. PROGRAMME DE RACHAT D' ACTIONS

Jusqu'à l'assemblée générale du 24 juillet 2007, la Société ne disposait pas d'un programme de rachat d'actions.

L'assemblée générale mixte de la Société réunie le 24 juillet 2007 a autorisé FEL à opérer sur ses propres actions, dans la limite d'un nombre d'actions ne pouvant excéder 10% du capital social pour une période de dix huit mois à compter de cette assemblée.

Un nouveau programme de rachat d'actions a été approuvé par l'assemblée générale mixte de la Société réunie le 14 avril 2008, qui a ainsi renouvelé l'autorisation pour FEL d'opérer sur ses propres

actions, dans la limite d'un nombre d'actions ne pouvant excéder 10% du capital social pour une période de dix huit mois à compter de ladite assemblée.

Dans le cadre de ce programme d'achat d'actions, Foncière Europe Logistique a confié à Exane BNP Paribas, le 26 octobre 2007, la mise en œuvre d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie de l'AFEI, d'une durée d'une année civile reconductible par tacite reconduction. Pour la mise en œuvre effective de ce contrat, Foncière Europe Logistique a affecté une somme de 400 000 euros au compte de liquidité.

Dans le cadre du contrat de liquidité précité, le nombre de titres auto-détenus par FEL au 31 décembre 2008 représentait 74 500 actions.

Par ailleurs, FEL a, dans le cadre du programme d'achat d'actions en cours, procédé à l'acquisition d'un bloc de 30 327 actions (de gré à gré), dans le cadre de la conservation et la remise ultérieure dans le cadre d'une opération de croissance.

Aucune annulation d'actions de Foncière Europe Logistique n'est intervenue pendant l'exercice écoulé.

Foncière Europe Logistique détenait ainsi au 31 décembre 2008, à la clôture de l'exercice social, 104 827 de ses propres actions qui représentent 0,12% du capital de la société. La valeur nominale de ces actions propres est de 4,5 €, et leur valeur au cours d'achat du jour de clôture de l'exercice de 2,86 €.

7.2. OPTIONS DE SOUSCRIPTIONS OU D'ACHAT D' ACTIONS DE LA SOCIETE

Néant.

7.3. OPERATIONS REALISEES PAR LES MANDATAIRES SOCIAUX SUR LES TITRES DE LA SOCIETE

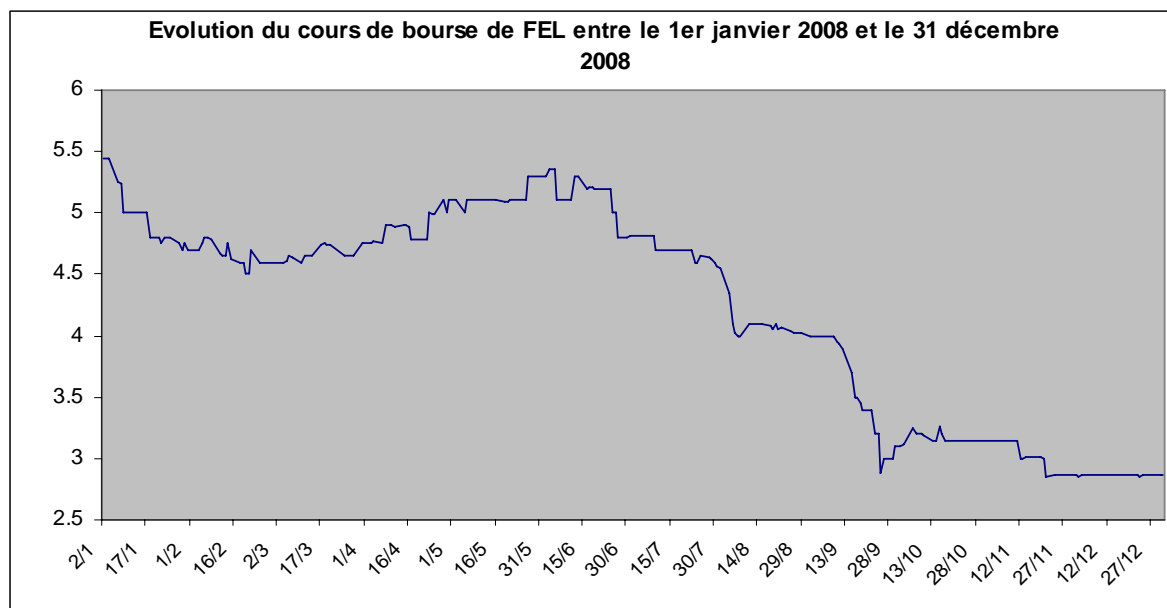
Mandataires Sociaux	Achats de titres			Ventes de titres		
	Date d'opération des achats	Nombre de titres	Valeur du titre (en euros)	Date d'opération des ventes	Nombre de titres	Valeur du titre (en euros)
M. Adrien Blanc	20 février 2008	1	4,50 (cours du jour)			
	24 avril 2008	1 100	4,885			
	2 mai 2008	3 578	5,030			
	7 mai 2008	1 180	5,076			
	23 mai 2008	98	5,100			
	28 mai 2008	35	5,100			
	10 juin 2008	700	5,100			
Foncière des Régions	27 juin 2008	1 717	4,971			
	1 ^{er} juillet 2008	2 445	4,810			
	22 août 2008	400	4,063			
	27 août 2008	200	4,040			
	29 août 2008	300	4,020			
	30 septembre 2008	7 959	3,021			
	3 octobre 2008	1 703	3,100			

Mandataires Sociaux	Achats de titres			Ventes de titres		
	Date d'opération des achats	Nombre de titres	Valeur du titre (en euros)	Date d'opération des ventes	Nombre de titres	Valeur du titre (en euros)
	9 octobre 2008	180	3,200			
	10 octobre 2008	158	3,190			
	13 octobre 2008	150	3,150			
	20 octobre 2008	1 576	3,162			
	23 octobre 2008	290	3,150			
M. Yan Perchet	24 avril 2008	1	4,99 (cours du jour)			

8. BOURSE, DIVIDENDE ET REMUNERATION DE L'ORGANE DE DIRECTION

8.1. COURS DE BOURSE AU 31 DECEMBRE 2008

Les actions de Foncière Europe Logistique sont admises aux négociations sur le marché Eurolist d'Euronext Paris. Le dernier cours coté de l'exercice s'établit à 2.86 € par action portant la capitalisation boursière à 256 M€ au 31 décembre 2008.



Le cours moyen du titre sur la période a été de 4.24 €, le cours le plus haut de 5.45 € (2 janvier 2008) et le cours le plus bas de 2.85 € (23 décembre 2008).

8.2. DISTRIBUTION DE DIVIDENDES

Il sera proposé à l'assemblée générale mixte du 7 avril 2009 de ne pas distribuer de dividende. ⁵

8.3. TABLEAU DES DELEGATIONS EN COURS

8.3.1. Délégations consenties par l'assemblée générale (au 31 décembre 2008)

Objet de la délégation	Plafond	Validité de la délégation	Utilisation de la délégation
1. Délégation de compétence en vue d'augmenter le capital par émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, avec possibilité en cas de demandes	Augmentations de capital réalisées immédiatement ou à terme : 500 000 000 euros Emissions de valeurs	26 mois (à compter du 24 juillet 2007)	Néant

⁵ L'Assemblée Générale du 7 avril 2009 a approuvé la proposition du gérant de ne pas verser de dividende au titre de l'exercice 2008.

Objet de la délégation	Plafond	Validité de la délégation	Utilisation de la délégation
excédentaires, d'augmenter le montant de l'émission dans la limite de 15 %	mobilières représentatives de créances : 1 000 000 000 euros		
2. Délégation de compétence à l'effet de procéder à l'émission de bons de souscription d'actions de la Société, donnant droit chacune à la souscription d'une action de la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit d'une partie ou de l'ensemble des établissements financiers composant le syndicat de placement dans le cadre de l'augmentation de capital envisagée par la Société	Dans la limite de 15 % du nombre total d'actions offertes à l'occasion de l'augmentation de capital envisagée par la Société *	18 mois (à compter du 20 novembre 2007)	Néant
3. Délégation de compétence en vue d'augmenter le capital par émission d'actions de la Société (autres que des actions de préférence) et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital (autres que celles donnant droit à des actions de préférence), avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires et avec possibilité en cas de demandes excédentaires, d'augmenter le montant de l'émission dans la limite de 15 %	Augmentations de capital réalisées immédiatement ou à terme : 200 000 000 euros * Emissions de valeurs mobilières représentatives de créances : 400 000 000 euros **	26 mois (à compter du 24 juillet 2007)	A hauteur de 30 144 172,50 €
4. Délégation de compétence à l'effet de procéder à des augmentations de capital de la Société, par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital (autres que des actions de préférence) en faveur des adhérents à un plan d'épargne d'entreprise, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires	Augmentations de capital réalisées immédiatement ou à terme : 2 400 000 euros	26 mois (à compter du 20 novembre 2007)	Néant
5. Délégation de compétence à l'effet de réduire le capital social de la Société par annulation d'actions déjà détenues et/ou achetées dans le cadre du programme de rachat d'actions autorisé par l'assemblée du 14 avril 2008	Dans la limite de 10 % du capital social	24 mois (à compter du 14 avril 2008)	Néant

* Les émissions s'imputant sur le plafond global de 500 000 000 euros fixé au point 1, ci-dessus.

** Les émissions s'imputant sur le plafond global de 1 000 000 000 euros fixé au point 1, ci-dessus.

Les délégations consenties par l'Assemblée Générale au Gérant viennent à échéance au cours de l'année. Il est proposé de les renouveler dans les mêmes conditions.⁶

8.3.2. Délégation en cours pour attribuer gratuitement des actions ordinaires de la Société

Néant.

⁶ Cf. p 251 pour l'état des délégations de compétences consenties au Gérant en vue d'augmenter le capital social de la Société telles qu'approuvées par l'Assemblée Générale du 7 avril 2009.

8.3.3. Délégation en cours pour consentir des options de souscription ou d'achat d'actions de la Société

Néant.

8.4. INFORMATIONS SUR LES ELEMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE

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

Aux termes d'un protocole en date du 21 décembre 2006, conclu entre Foncière des Régions, GE Real Estate France et Sophia GE, les parties se sont engagées à voter, en assemblée générale de FEL, en faveur de la nomination au Conseil de surveillance de FEL de représentants de l'autre partie dont les noms auront été proposés par cette dernière, de sorte que les parties soient représentés au Conseil de surveillance au prorata de leurs participations dans le capital de FEL.

Aux termes d'un protocole en date du 28 septembre 2007, conclu entre Foncière Europe Logistique, Foncière des Régions, GSS III Soviet BV, MSRESS III Plaine de l'Ain Sarl et MSRESS III Plaine de l'Ain II Sarl, les Parties se sont notamment engagées à voter, en assemblée générale de FEL, en faveur de la nomination au conseil de surveillance de FEL de représentants de l'autre partie dont les noms auront été proposés par cette dernière, de sorte que les parties soient représentées au conseil de surveillance au prorata de leurs participations dans le capital de FEL.

D'autre part, l'article 8 des statuts prévoit pour les personnes morales détenant plus de 10 % du capital social, directement ou indirectement, un plafonnement des droits de vote au dixième du nombre d'actions détenues et dont les titres ne seraient pas inscrits au nominatif, au plus tard le troisième jour ouvré précédent la date de toute assemblée générale de la Société. La régularisation pourra intervenir, lors de la plus prochaine assemblée générale, par inscription de l'intégralité des actions détenues sous la forme nominative, au plus tard le troisième jour ouvré précédent cette assemblée générale

En outre, l'article 10 des statuts prévoit également une obligation de déclaration de tout franchissement de seuil de 1 %. A défaut d'avoir été régulièrement déclarées, les actions excédant la fraction qui aurait du 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.

8.5. DIRECTION DE FEL

FEL est une société en commandite par actions, constituée par des actionnaires commanditaires et un associé gérant commandité, FEL Gestion, société détenue à 100% par Foncière des Regions.

La Société est pourvue d'un Conseil de surveillance de trois membres au moins et de quatorze membres au plus choisis exclusivement parmi les actionnaires n'ayant ni la qualité de commandité ni celle de gérant. Les membres du conseil sont nommés ou révoqués par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires, les actionnaires ayant la qualité de commandités ne pouvant participer au vote des résolutions correspondantes. La durée des fonctions des membres du Conseil de surveillance est de trois années au plus (les membres étant rééligibles). Chaque membre du Conseil de surveillance doit être propriétaire d'une action au moins de la Société.

La Société est gérée et administrée par un ou plusieurs gérants. Le premier gérant de la Société, nommé pour une durée de six années, est FEL Gestion, société par actions simplifiée au capital de 37.000 euros, dont le siège social est situé 46, Avenue Foch, 57000 Metz, RCS Metz n°494 725 740, représentée par son Président, Monsieur François de La Rochefoucauld.

Un descriptif des principales stipulations des statuts relatives à la Gérance et au Conseil de surveillance, en particulier à son mode de fonctionnement et ses pouvoirs, figure au chapitre 1 « Administration et direction » de la section « Contrôle de la société », reproduite dans le présent rapport annuel.

Toutes les décisions, autres que celles désignant les membres du Conseil de surveillance, prises pendant les Assemblées Générales par les actionnaires commanditaires, doivent être également approuvées par l'associé gérant commandité.

8.6. REMUNERATION DE L'ORGANE DE DIRECTION

8.6.1. Rémunérations des mandataires sociaux

L'Assemblée générale de FEL tenue le 14 avril 2008 a fixé le montant global annuel des jetons de présence à allouer aux membres du Conseil de surveillance à 75 000 € au titre de l'exercice en cours et pour les exercices ultérieurs jusqu'à nouvelle décision.

Le Conseil de surveillance du 19 février 2008, a adopté son règlement intérieur en fixant notamment les règles de répartition des jetons de présence de la manière suivante :

1) Au titre du Conseil de Surveillance

- Attribution au Président du conseil d'une somme fixe annuelle de 3 000 euros ;
- Attribution à chaque membre (hors Président) d'une somme fixe individuelle annuelle d'un montant de 1 500 euros ;
- Attribution d'une somme d'un montant de 400 euros à chaque membre pour chaque participation effective aux réunions du Conseil.

2) Au titre des Comités

- Attribution à chaque Président de Comité d'une somme fixe annuelle de 1 000 euros ;
- Attribution d'une somme de 300 euros à chaque membre pour chaque participation effective aux réunions des Comités.

Le tableau suivant donne le détail du montant, en euros, des jetons de présence versés au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008 aux membres du Conseil de Surveillance et des Comités:

Membres	Montant des jetons de présence versés au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008 (en euros)
M. Yan Perchet	3 642
M. Christophe Kullmann	3 529
M. Charles Ruggieri	2 300
Foncière des Régions représentée par M. Olivier Estève	3 100
M. François Trausch	3 100
M. Philippe-Pierre Dornier	2 700
Morgan Stanley (pour M. Adrien Blanc et M.	5 592

**Montant des jetons de présence versés au titre
de
l'exercice clos le 31 décembre 2008 (en euros)**

Membres

Cédric Guilleminot	
M. Jean-Claude Halb	4 261
CARDIF Assurance Vie, représentée par Mme Nathalie Robin	1 871
Mme Marielle Prioult Seegmuller	0 *.
TOTAL	30 095

* *Madame Marielle Prioult Seegmuller, membre du comité d'audit et des comptes, a renoncé à ses jetons de présence pour l'exercice 2008.*

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-102-1 al. 4 du Code de commerce, nous vous communiquons ci-après la liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société par chacun des mandataires sociaux de la Société au cours de l'exercice 2008 :

Mandats exercés par FEL Gestion au titre de l'année 2008

2008	Gérant commandité	FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE
	Gérant commandité de FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE, elle-même Président	GARONOR FRANCE III (SAS)
	Gérant commandité de FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE, elle-même gérant	SNC GARONOR MELUN 7 SCI MAGASINS GENERAUX DE VITROLLES PERCIER UIS 062 ST QUENTIN FALLAVIER (SCI) SOCIETE IMMOBILIERE PANTIN BOBINY – IPB (SCI) SCI MARCEAU POMPONNE SCI MARCEAU BETHUNES SCI TRINAME IMMOPORA (SCI) SCI BOLLENE LOGISTIQUE

Mandats exercés par les mandataires sociaux au titre de l'année 2008

Yan PERCHET

2008	Membre du Directoire	FONCIERE DES REGIONS SA
	Président Directeur Général	PRIMABAIL SA
	Président du Conseil de Surveillance	FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE SCA
	Président du conseil d'administration	PARCS GFR SA BP 3000 SA
	Président	FDM Gestion SAS Foncière Ulysse SAS FDM 1 SAS FDM 2 SAS MILAUMA SAS
	Administrateur	Financière du Dome Beni Stabili Hotel SA (société de droit luxembourgeois) BENI STABILI SPA (société de droit italien)
	Gérant	Foncière Manon SARL Loire SARL Société Foncière de Santé SARL MEDI 5000 SARL MURDELUX SARL (société de droit luxembourgeois) NURSINGLUX SARL (société de droit luxembourgeois)
	Représentant légal de FDM Gestion, Gérant Commandité	Foncière des Murs SCA
	Représentant légal de FDM Gestion, elle- même Gérant Commandité de Foncière des Murs, Gérant	SCI Pontlieue Tironneau SCI Castel Immo SCI Actifoncier SCI de la Noue SCI Saint Mandrier

	Foncière Otello SNC Foncière SCI SNC Hôtel 37 place René Clair Société Nouvelle Lacépède Société Civile Immobilière des 105 et 107 avenue Victor Hugo à Boulogne SCI Nouvelle Victor Hugo SCI Mamilau
Représentant légal de FDM Gestion, elle-même Gérant Commandité de Foncière des Murs, elle-même Gérant de Foncière, Gérant	SCI Les Mimosas SCI Kérinou SCI Prestige Hôtel Marcq en Baroeul SCI Prestige Hôtel Le Chesnay SCI Prestige Hôtel Fréjus
Représentant permanent de la Financière du Dôme, au Conseil	Consortium Foncier du Dôme
Administrateur de sociétés anonyme de droit belge	Ulysse Belgique SA Foncière Gand Centre Foncière Antwerp Centre Foncière Bruxelles Expo Atomium Foncière Bruxelles Sainte Catherine Foncière Gand Cathédrale Foncière Gand Opéra Foncière IB Bruges Centre Foncière IB Bruxelles Aéroport Foncière IB Bruxelles Grand Place Foncière NO Bruges Centre Foncière NO Bruxelles Aéroport Foncière NO Bruxelles Grand Place Foncière IGK Foncière Vielsalm SA Sunaquapark Oostduinkerke SA Foncière Kempense Meren

Christophe KULLMANN

2008	Président du Directoire	FONCIERE DES REGIONS SA
	Président du Conseil de Surveillance	FONCIERE DES MURS SCA
	Membre du Conseil de Surveillance	FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS (SCA) FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE (SCA) ALTAREA (SCA)
	Président	FDR 2 (SAS) FDR 3 (SAS)
	Administrateur	BATIPART SA GFR PROPERTY BENI STABILI SpA (société de droit italien)
	Administrateur délégué	IMMOBILIERE BATIBAIL BENELUX SA (société de droit belge)
	Gérant	GFR KLEBER (SARL) FDR 5 (EURL)
	Représentant permanent de FONCIERE DES REGIONS, Administrateur	PRIMABAIL (SA)
	Représentant permanent de PARCS GFR, Administrateur	BP 3000 SA
	Représentant légal de FONCIERE DES REGIONS, Président	URBIS PARK SAS GFR EXTERNALISATION SAS GFR BLERIOD SAS SAS BOSSUET SAS COETLOSQUET SAS QUAI DE DION BOUTON TECHNICAL SAS
	Représentant légal de FONCIERE DES REGIONS, Gérant	SCI ESPLANADE BELVEDERE II SCI ESPLANADE BELVEDERE III SCI MAREVILLE SCI RAPHAEL SCI DU 32/50 RUE PARMENTIER SCI LE PONANT 1986 SCI OMEGA A SCI OMEGA C SCI RUHL COTE D'AZUR SCI TOSTEL SCI TOULOUSE BLAGNAC
	Représentant légal de FONCIERE DES REGIONS, elle-même représentant de GFR BLERIOD, Gérant	SCI DU 20 AVENUE F. MISTRAL SCI 15 RUE DES CUIRASSIERS SCI 288 RUE DUGUESCLIN SCI DU 1 RUE DE VERDUN
	Représentant permanent de FONCIERE DES REGIONS, Administrateur	FSIF (syndicat professionnel)

M. Charles RUGGIERI

2008	Président d'honneur	BATIGERE SAS
	Président	BATIPART SA BENI STABILI SpA (société de droit italien)
	Président du Conseil de surveillance	FONCIERE DES REGIONS SA
	Membre du Conseil de surveillance	FONCIERE DES MURS SCA FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS (SCA) FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE (SCA) IMMEO WOHNEN GMBH (société de droit allemand)
	Vice Président du Conseil de surveillance	KORIAN SA
	Administrateur	L'ARSENAL (association) CIC EST FONCIERE LOGEMENTS (association) PROMEO SA
	Administrateur délégué	CILGERE LORRAINE (association)
	Administrateur représentant CILGERE LORRAINE	APALOF
	Représentant légal de BATIPART, Président	BATIPART PARTICIPATIONS SAS ANTHEMIS SAS NOVAE SAS PROVAL SAS BATIPART HOTEL SAS BATIPART IMMOBILIER BATIPART SANTE BTP 6 SAS BTP 7 SAS BTP 8 SAS

	Représentant légal de BATIPART PARTICIPATIONS, Président	PROMINVEST SAS
	Représentant légal de BATIPART, Gérant	SCI 28 RUE DUMONT D'URVILLE BTP 2
FONCIERE DES REGIONS		
2008	Administrateur	PARCS GFR PRIMABAIL SA FSIF (syndicat professionnel)
	Membre du Conseil de surveillance	FONCIERE DES MURS SCA FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE SCA FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS SCA ALTAREA SCA
	Président	GFR EXTERNALISATION SAS GFR BLERIOT SAS SAS BOSSUET SAS COETLOSQUET SAS QUAI DE DION BOUTON TECHNICAL SAS
	Gérant	SCI ESPLANADE BELVEDERE II SCI ESPLANADE BELVEDERE III SCI MAREVILLE SCI RAPHAEL SCI DU 32/50 RUE PARMENTIER SCI LE PONANT 1986 SCI OMEGA A SCI OMEGA C SCI RUHL COTE D'AZUR SCI TOSTEL SCI TOULOUSE BLAGNAC
	Représentant de GFR BLERIOT, Gérant	SCI DU 20 AVENUE F. MISTRAL SCI 15 RUE DES CUIRASSIERS SCI 288 RUE DUGUESCLIN SCI DU 1 RUE DE VERDUN

M. Olivier ESTEVE, Représentant permanent de FONCIERE DES REGIONS

2008	Membre du Directoire	FONCIERE DES REGIONS (SA)
	Président	FDR 8 (SAS)
	Administrateur	PARC GFR (SA) BP 3000 (SA) BENI STABILI SpA (société de droit italien) ULYSSE TREFONDS SA (société de droit belge)
	Administrateur délégué	IMMOBILIERE BATIBAIL BENELUX SA (société de droit belge)
	Représentant permanent de FONCIERE DES REGIONS, Membre du conseil de Surveillance	FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE (SCA) ALTAREA (SA)
	Gérant	GFR RAVINELLE EUROMARSEILLE INVEST (EURL) SCI EUROMARSEILLE 1 SCI EUROMARSEILLE 2 FDR 4 (EURL) FDR 5 (EURL) FDR 6 (EURL) FDR 7 (EURL) BGA TRANSACTIONS (SARL) AKAMA BIONNE (SARL) FR IMMO (SARL) FEDERATION (EURL) FONCIERE ELECTIMMO (SARL) FONCIERE MARGAUX (SARL) SARL DU 24 AVENUE DE LA MARNE SARL DU 23/37 RUE DIDEROT SARL DU 174 AVENUE DE LA REPUBLIQUE SARL DU 25-27 QUAI FELIX FAURE SARL DU 2 RUE SAINT CHARLES SARL DU 106-110 RUE DES TROENES SARL DU 11 RUE VICTOR LEROY TELIMOB EST SARL TELIMOB NORD SARL TELIMOB OUEST SARL TELIMOB PACA SARL TELIMOB PARIS SARL TELIMOB PIVOT SARL TELIMOB RHONE ALPES SARL TELIMOB SUD OUEST SARL
	Représentant légal de la société GFR RAVINELLE, Gérant	SCI DU 21 RUE DE LA RAVINELLE
	Représentant légal de la société FEDERATION, Gérant	FEDERIMMO (SCI)
	Représentant légal de la société TELIMOB EST SARL, Gérant	TELIMOB EST SNC
	Représentant légal de la société TELIMOB NORD SARL, Gérant	TELIMOB NORD SNC
	Représentant légal de la société TELIMOB OUEST SARL, Gérant	TELIMOB OUEST SNC
	Représentant légal de la société TELIMOB PACA SARL, Gérant	TELIMOB PACA SNC
	Représentant légal de la société TELIMOB PARIS SARL, Gérant	TELIMOB PARIS SNC TELIMOB TRANSACTIONS SNC
	Représentant légal de la société TELIMOB RHONE ALPES SARL, Gérant	TELIMOB RHONE ALPES SNC
	Représentant légal de la société TELIMOB SUD OUEST SARL, Gérant	TELIMOB SUD OUEST SNC
	Représentant légal de la société FONCIERE ELECTIMMO, Gérant	SCI du 10bis et 11 à 13 allée des Tanneurs SCI du 125 avenue du Brancolar SCI du 1630 avenue de la Croix Rouge SCI du 32 avenue P. Grenier SCI du 20 avenue Victor Hugo SCI du 11 avenue de Sully SCI du 2 boulevard Docteur Cattenoz SCI du 46 boulevard Saint Antoine SCI du 682 cours de la Libération SCI du 3 place A. Chaussy SCI du 8/10 promenade du Fort SCI la Pucelle SCI du 57 rue Bersot SCI du 8 rue de Bouteville SCI du 1 rue de Chateaudun 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'III
 SCI du 13 rue J. Monod
 SCI du 4 rue Isaac Newton
 SCI du 8 rue M. Paul
 SCI du 40 rue Jean-Jacques Rousseau
 SCI du 70 rue Jean-Jacques Rousseau
 SCI du 2 rue de Verdun

Représentant légal de la société SCI EUROMARSEILLE 2,
 Gérant

SCI EUROMARSEILLE PK
 SCI EUROMARSEILLE M
 SCI EUROMARSEILLE H

Représentant légal de la société SCI EUROMARSEILLE 1,
 Gérant

SCI EUROMARSEILLE BL
 SCI EUROMARSEILLE BI
 SCI EUROMARSEILLE BH

M. François TRAUSCH

2008	Président Directeur Général	Sophia GE (SA)
	Membre du conseil de surveillance	FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE (SCA)
	Président	IPBM (SAS) GE Real Estate Partners (SAS) FONCIERE ARIANE (SAS) GERE Investment Management (SAS) Sophia GE Investment Management (SAS)
	Président du conseil d'administration	GE REAL ESTATE FRANCE OPCIS DIVERSIFIEE (SA)
	Président du conseil de surveillance	LINCOLN MESSINE INVESTISSEMENTS (SAS) MARSHALL(SAS)
	Administrateur	GE Capital Financements Immobiliers d'Entreprise (SAS)
	Gérant	GE Real Estate France (SARL) BUA (SARL) BUB (SARL) BUC (SARL) BUD (SARL) GIG (SARL) GII (SARL) GIJ (SARL) GIK (SARL) GIL (SARL) GIQ (SARL) GIR (SARL) GIT (SARL) GIW (SARL) GIX (SARL) GIZ (SARL) Donat (EURL) Le Millenium(EURL)
	Cogérant	GE Real Estate Développements (SARL) COMONA (SARL) Percier Gestion Participations (EURL)
	Représentant de GE Real Estate France, Président	GE Real Estate Funding Europe (SAS) Cofra-GE (SAS) Matignon Trappes Elancourt (SAS) GE Capital Investissements Immobiliers (SAS) GECOMURS (SAS) MORNY (SAS) GE Real Estate Funding France (SAS)
	Représentant de GE Real Estate France, Gérant	36 SCI
	Représentant de MORNY, Président	Morny Investissements (SAS) Foncière Morny (SAS)
	Représentant de FONCIERE MORNY, Gérant	PARIS 12/20 CURIAL CAMBA GEC (SCI)
	Représentant de COMONA, Gérant	COMONA La Défense Tour A (SCI)
	Représentant de GE Real Estate Développements, Président	GE Real Estate Holding Développements (SAS)
	Représentant de SOPHIA GE, Président	SOPHIA GE FUNDING (SAS)
	Représentant de SOPHIA GE, Gérant	12 SCI
	Président et 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
	Managing Director	GE Capital Investments Holding (BV)

M. Pierre-Philippe DORNIER

2008	Président Directeur Général	NEWTON-VAUREAL & COMPAGNY(SA)
	Membre du Conseil de Surveillance	FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE (SCA)
	Gérant	LOGPROFILE (SARL) CEDRUS (SCI)

Adrien BLANC

2008	Président	Société d'exploitation hôtelière de Roissy SAS Elba Paris 1 Elba Paris 2 Elba Strasbourg 1 Elba Strasbourg 2 Elba Roissy SAS SAS Monceau 1 MSC Immobilier SAS MSC Holding SAS
	Membre du conseil de surveillance	Atarea Foncière Europe Logistique COGEDIM
	Administrateur	OGIC Foncière 7 Investissement
	Représentant permanent de MSP au conseil d'administration	FundLogic Structured Products Sicav
	Administrateur dans sociétés de droit étranger	68 Brook Street 103 Colmore Row (2) B.V. 103 Colmore Row B.V. 11 Angel Court BV 130 Newington Butts (2) BV 130 Newington Butts BV 1 Aldgate Union Retail (2) B.V. 1 Aldgate Union Retail B.V. 1 Finsbury Square (2) B.V. 1 Finsbury Square BV 1 Sandyford B.V. 22 Queen Square BV 2 Aldgate Union (2) BV 2 Aldgate Union BV 34 Henriette Street (2) BV 34 Henriette Street BV 41 Lothbury BV 42 Leicester Square (2) BV 42 Leicester Square BV 42 St. Andrew's Square BV 50 West Register Street BV 67 Lombard Street (2) BV 67 Lombard Street BV 78 Fenchurch Street BV 8 Park Row (2) BV 8 Park Row BV Cascata B.V. First Serviced Offices Holdings B.V. First Serviced Offices Real Estate Holdings B.V. Ifanco Consultancy BV Industrious Holdings (Jersey) Limited Industrious (Jersey) Guarantee Company Limited Industrious MTL Security (Jersey) Limited Industrious Warehousing (Jersey) Limited MSQ Co-Investment Partnership IV, LP MSQ GP, L.L.C. MSREF V Galileo B.V. MSREF V Pluto B.V. MSREF V Saturnus B.V. MSREF V Tulip B.V. Pinstripe (Jersey) Limited MSREF V Green Investments GP LLC Garville Limited Goodmans Fields I B.V. Goodmans Fields II (2) B.V. Goodmans Fields II B.V. Drapers Gardens (2) B.V. Drapers Gardens B.V. Edridge Road B.V.

		MSREF V Rooster B.V. MSREF V Emerald B.V. Redland House B.V. St. James's House (2) BV St. James's House BV
Gérant		CHIPS HOLDING SARL CHIPS PLAGE SARL FINANCIERE PALMER SARL SNC FONCIERE PALMER SNC PALMER PLAGE SNC PALMER TRANSACTIONS SNC LATE AKAMA SARL SNC CORTONE SNC LATECOERE SNC CAUDRON Tepia Pascal Défense Pascal Immobilier Première SNC MSEOF Pascal France ABC Beaujon SCI SCI ABC Bassano SCI MSEOF Montparnasse MSEOF Montparnasse France SARL MSC Europe SCI MSC Boetie SCI Airport SARL Brouckere Tower Invest Louise leasehold Kroonstaete BV

Cédric GUILLEMINOT

2008	Administrateur Membre du conseil de surveillance	Foncière 7 Investissement Foncière Europe Logistique Eurosic
------	---	--

Jean-Claude HALB

2008	Vice-président Administrateur Membre du Conseil de surveillance	Finances Méditerranée COFIGEST COFILIT FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE (SCA)
------	---	--

CARDIF Assurance Vie

2008	Président de SAS Administrateur de SICAV	Natio retraite CARDIF CONVERTIBLES EUROPE CARDIF OBLIGATIONS EUROPE VALTITRES VALTITRES 4 CARDIF INDEX EUROPE CARDIF OBLIGATIONS INTERNATIONALES VALRETRAITE 1 CARDIF ACTIONS DYNAMIQUES CARDIF TRESORERIE
	Gérant de SCI	ASNIERES 1 SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE BEAUSEJOUR SCI BNP PARIBAS PIERRE I SCI BNP PARIBAS PIERRE II SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE BOULEVARD MALESHERBES SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE BOULOGNE CENTRE SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE BOULOGNE NUNGESSER 104-106 RUE DE CAMBRONNE CARDIMMO SCI RESIDENCE LE CHATELARD COROSA SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE COURBEVOIE SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DEFENSE ETOILE SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DEFENSE VENDOME SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE ETOILE SCI ETOILE DU NORD SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE IMMEUBLE DEMOURS

100 RUE LAURISTON
 SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE LEVALLOIS 2
 SOCIETE IMMOBILIERE MALESHERBES-
 COURCELLES-CIMACO
 SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE RUE MEDERIC
 SCI RUE MOUSSORGSKI
 SCI ODYSSEE
 PARIS COURS DE VINCENNES
 PANTIN LES MOULINS
 8-10 PLACE DU COMMERCE
 SCI PORTE D'ASNIERES
 SCI RUEIL CAUDRON
 RUEIL ARIANE
 6 SQUARE FOCH
 SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE SURESNES 3
 VALEUR PIERRE EPARGNE
 14 RUE VIVIENNE
 SNC LES RESIDENCES

Gérant de SNC

Nathalie ROBIN, représentant permanent de CARDIF Assurance Vie

2008	Membre du Conseil de surveillance	FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS SCA FONCIERE DES MURS SCA FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE SCA
	Censeur	REPM GERER

8.6.2. Rémunération versée par Foncière des Régions et ses filiales aux dirigeants et mandataires sociaux exerçant un mandat dans FEL

Les tableaux, ci-dessous, reprennent les rémunérations et les avantages de toute nature versés à chacun des dirigeants et mandataires sociaux de la Société au cours du dernier exercice social et de l'exercice précédent par la société Foncière des Régions et les sociétés qu'elle contrôle au sens de l'article L 233-16 du code de commerce, conformément à la recommandation de l'AMF du 22 décembre 2008.

Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social

Nom et fonction du dirigeant mandataire social	Montants au titre de l'exercice 2007		Montants au titre de l'exercice 2008	
	dus	versés	dus	versés
Marc HENRION, Président de FEL Gestion jusqu'au 30/11/2008				
rémunération fixe		135 128		163 627
rémunération variable		750		57 291
rémunération exceptionnelle				
jetons de présence		3 667		
avantages en nature véhicule		2 724		3 330

François de La Rochefoucauld, Président de FEL Gestion à compter du 01/12/2008				
rémunération fixe				19 422
rémunération variable				
rémunération exceptionnelle				
jetons de présence				
avantages en nature véhicule				
Christophe Kullmann, Président du Directoire de Foncière des Régions				
rémunération fixe		280 042		351 132
rémunération variable		291 592		250 000
rémunération exceptionnelle		2 795		19 500
jetons de présence		59 750		87 771
avantages en nature véhicule		5 761		5 761
Yan Perchet, Membre du Directoire de Foncière des Régions				
rémunération fixe		208 053		334 009
rémunération variable		6 150		162 500
rémunération exceptionnelle				
jetons de présence		32 000		26 630
avantages en nature véhicule		2 152		3 229

Olivier Esteve, Membre du Directoire de Foncière des Régions				
rémunération fixe		177 800		210 002
rémunération variable		78 379		89 500
rémunération exceptionnelle		687		687
jetons de présence		3 500		45 940
avantages en nature véhicule		4 050		4 050
TOTAL	0	1 294 980	0	1 834 381

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

Options attribuées à chaque dirigeant mandataire social par l'émetteur et par toute société du groupe (liste nominative)	N° et date du plan	Nature des options (achat ou souscription)	Valorisation des options selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Nombre d'options attribuées durant l'exercice	Prix d'exercice	Période d'exercice
- Christophe KULLMANN	néant	néant	néant	néant		
- Olivier ESTEVE	néant	néant	néant	néant		
- Yan PERCHET	néant	néant	néant	néant		

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

Options levées par les dirigeants mandataires sociaux (liste nominative)	N° et date du plan	Nature des options levées durant l'exercice	Prix d'exercice	Année d'attribution
- Christophe KULLMANN	aucune levée d'options n'a été opérée en 2008 au titre des années précédentes			
- Olivier ESTEVE				
- Yan PERCHET				

Actions de performance attribuées à chaque dirigeant mandataire social

Actions de performance attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social par l'émetteur et par toute société du groupe (liste nominative)	N° et date du plan	Nombre d'actions attribuées durant l'exercice	Valorisation des actions selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Date d'acquisition	Date de disponibilité
- Christophe KULLMANN	N° 4 du 21/11/2008	3500	39 €	21/11/2011	21/11/2013
- Olivier ESTEVE	N° 4 du 21/11/2008	1500	39 €	21/11/2011	21/11/2013
- Yan PERCHET	N° 4 du 21/11/2008	2000	39 €	21/11/2011	21/11/2013

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

Actions de performance devenues disponibles pour les dirigeants mandataires sociaux (liste nominative)	N° et date du plan	Nombre d'actions devenues disponibles durant l'exercice	Conditions d'acquisition	Année d'attribution
- Christophe KULLMANN	N° 1 du 07/09/2005	3000	77 €	2008
- Olivier ESTEVE	N° 1 du 07/09/2005	1500	77 €	2008

Tableau sur les jetons de présence et les autres rémunérations perçues par les mandataires sociaux non dirigeants versés par Foncière des Régions et les sociétés contrôlées

Mandataires sociaux non dirigeants	Montants versés au cours de l'exercice 2007	Montants versés au cours de l'exercice 2008
M. Charles Ruggieri		
Jetons de présence	61 517	96 600
Autres rémunérations	0	0
M. François Trausch		
Jetons de présence	4 517	3 100
Autres rémunérations	0	0
TOTAL	66 034	99 700

La rémunération variable des mandataires sociaux est constituée d'une part d'un élément lié à la performance de l'entreprise et d'autre part d'une appréciation individuelle du comité des rémunérations.

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

8.6.3. Rémunération du Gérant et de l'Associé Commandité

FEL Gestion, associé commandité gérant, a droit à une rémunération annuelle s'élevant à 0,30 % (HT) de la valeur d'expertise au 31 décembre des actifs détenus par la Société et les sociétés qu'elle contrôle directement ou indirectement au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce.

Par ailleurs, en cas d'acquisition, de construction, d'extension, rénovation ou restructuration d'un immeuble affecté à l'activité de la Société le gérant aura droit à une rémunération spécifique égale à 1 % (HT) de l'engagement financier total (hors droits) que représenterait alors cet investissement pour la Société. Cette rémunération sera ramenée à 0,5 % (HT) de l'engagement financier total (hors droits) en cas d'acquisitions d'immeubles auprès des sociétés Foncière des Régions, General Electric Real Estate France ou l'un de ses affiliés.

Enfin, dans le cadre de l'arbitrage des actifs de la Société et de ses filiales, FEL Gestion percevra une rémunération de 1 % (HT) du prix net vendeur des cessions d'actifs réalisées par la Société et les sociétés qu'elle contrôle directement ou indirectement au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce.

Par ailleurs, une somme égale à 500 000 (cinq cent mille) euros est versée au commandité ès-qualité sur le bénéfice distribuable de chaque exercice, à compter de l'exercice 2007.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008, FEL Gestion a perçu une rémunération de 4 796 K€.

8.7. EFFECTIFS DE FEL

La gestion de Foncière Europe Logistique est assurée par son Gérant, le société FEL Gestion, qui depuis le 1^{er} janvier 2008 dispose de ses propres équipes pour la gestion de FEL.

Certaines prestations sont externalisées auprès des sociétés du Groupe Foncière des Régions, en particulier les services, administratifs, financiers, comptables, juridiques, fiscaux et informatiques. Ces prestations sont encadrées par des contrats de prestations de services.

9. DEVELOPPEMENT DURABLE

Foncière des Régions est devenu un acteur immobilier européen de référence et intervient à tous les stades du cycle de vie d'un bâtiment (gestion et asset management – arbitrage – restructuration et développement. Le groupe a construit son développement et son identité sur des valeurs comme l'ouverture, la réactivité, l'innovation, le partage des savoir-faire et des compétences.

En plaçant le développement durable au centre de ses priorités, Foncière des Régions considère l'amélioration du cadre de vie et la lutte contre le réchauffement climatique non seulement comme une responsabilité essentielle, mais aussi un remarquable levier pour la valorisation de son patrimoine et de ses savoir-faire.

Enjeu fondamental concourant à l'optimisation de sa performance, le développement durable représente un atout fédérateur auprès de ses collaborateurs, ses locataires et d'une manière générale avec l'ensemble des parties prenantes décidées, comme Foncière des Régions, à prendre de façon concrète une part plus qualitative dans la construction et la vie de la cité.

9.1. ENVIRONNEMENT

De par l'importance et la diversité de ses implantations, Foncière des Régions a toujours porté une attention toute particulière à l'empreinte environnementale de son patrimoine. Les dispositions récentes des Grenelle 1 et 2 venant renforcer ce positionnement et son cadre d'application.

Foncière Europe Logistique est notamment propriétaire de quelques uns des plus grands sites logistique en région parisienne (Garonor, Pantin,...) et dans Paris (Cap 18, Cap 19,...). Ces implantations, particulièrement pertinentes, prennent aujourd'hui une dimension nouvelle dans une période où la problématique de l'énergie et des émissions de CO₂ constitue un enjeu de plus en plus fort.

Parallèlement, les opérations de développement et les sites en cours d'acquisition font l'objet d'exams attentifs centrés sur les aspects développement durable (études concernant l'intégration urbaine et paysagère, l'accessibilité et la multi modalité, la gestion des ressources en eau, le recours aux énergies renouvelables comme le solaire, etc.).

Pour toutes les questions liées au développement durable, à la sécurité et à l'environnement, les équipes de Foncière Europe Logistique travaillent en étroite relation avec la Direction du Développement Durable de Foncière des Régions, qui conseille les différentes entités du groupe sur les problématiques relevant de sa responsabilité, et avec le Service Sécurité - Environnement, rattaché au Property Management.

9.2. SUIVI ENVIRONNEMENTAL DES SITES LOGISTIQUES

En 2006, un plan d'actions destiné à remettre à niveau toutes les informations concernant les sites logistiques avait été initié. Aujourd'hui, ces données sont centralisées sur le réseau intranet du groupe. Cette base documentaire, partagée et régulièrement mise à jour, permet aux équipes de Foncière Europe Logistique et de Foncière des Régions d'assurer un meilleur suivi des actions à mener, des mises en conformité et régularisations administratives des ICPE notamment.

Les entrepôts de stockage entrent dans le champ des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) et sont visés par la rubrique 1510 de la nomenclature des ICPE, afférente au stockage de matières combustibles. Les entrepôts sont soumis à déclaration lorsque leur volume de stockage est compris entre 5000 et 50 000 m³, et à autorisation lorsque celui-ci est supérieur ou égal à 50 000 m³ et qu'ils contiennent plus de 500 tonnes de produits combustibles.

Dans ces bâtiments, souvent de grande taille, la sécurité incendie est un impératif à assurer, ainsi d'ailleurs que la sécurisation des marchandises.

Dès l'acquisition d'un ou plusieurs entrepôts, Foncière Europe Logistique effectue un contrôle de la nature, des quantités et des conditions de stockage des marchandises, en vérifie la conformité par rapport aux prescriptions de l'arrêté préfectoral y afférent, met en place les mesures correctives nécessaires en relation avec le locataire concerné, dans le but d'assurer la conformité réglementaire.

La prévention et la protection incendie sont un facteur déterminant des mises en conformité car un sinistre peut engendrer des incidences désastreuses sur les biens et les personnes ainsi que sur l'environnement. Ceci implique la mise en place d'une gestion appropriée des conditions d'exploitation, d'une maintenance préventive des moyens de secours (contrôles périodiques), d'une surveillance des dispositions constructives (compartimentages coupe feu), et d'une organisation dédiée à la sécurité, avec une gestion centralisée de l'information, couplée à une télésurveillance ou un gardiennage qualifié.

Le suivi des mises en conformité ICPE est piloté par le Service Environnement, lequel selon les nécessités, peut s'adjoindre le concours d'un bureau d'études ou d'un cabinet juridique spécialisé en environnement.

En 2008, Foncière Europe Logistique est propriétaire en France de 25 sites logistiques, (dont certains regroupent plusieurs bâtiments) faisant l'objet d'un arrêté préfectoral d'autorisation d'exploiter. Foncière Europe Logistique est titulaire de 18 autorisations d'exploiter, et donc exploitante en titre de ces entrepôts qui accueillent le plus souvent plusieurs locataires ; les sept autres sites, occupés par un seul locataire, ont leur autorisation d'exploiter portée par le locataire.

A noter que les quatre sites de messagerie (Roissy, Bourg Achard, Carvin et Corbas Mérieux) ne nécessitent pas de telles autorisations.

9.3. CONTRIBUER A UNE LOGISTIQUE PERENNE ET PERFORMANTE

Qu'il s'agisse de projets neufs ou de rénovations, Foncière Europe Logistique s'attache à développer une nouvelle conception en matière de logistique, tant en termes de construction que de gestion de sites. Aujourd'hui, les questions relatives à la multi modalité, la gestion de l'eau, le recours aux énergies renouvelables – et notamment le solaire – interviennent très en amont des projets, dès leur phase de conception, et ce dans une logique de pérennité et de performance. Dans cet esprit, Foncière Europe Logistique a développé en 2008, deux projets ambitieux et innovants : les Quais de l'Atlantique à Dunkerque, une plateforme trimodale de 40 000m², et le parc Val-Rhône Logistique à Bollène sur une surface de 30 000m².

Zoom sur le Parc logistique de Bollène

Foncière Europe Logistique a mené sur le parc logistique de Bollène une stratégie particulièrement volontariste en matière de développement durable

- a) l'environnement immédiat du bâtiment
 - o les bâtiments seront embranchables par voie ferrée à moyen terme
 - o port fluvial de Bollène à proximité
 - o traitement paysager qualitatif avec une intégration paysagère de la plateforme logistique et l'aménagement de plusieurs espaces verts
 - o rétention des eaux pluviales par système naturel de bassins et utilisation de l'argile naturelle du site pour l'étanchéité.

- b) la conception du bâtiment
 - o structure mixte avec charpente en lamellé collé, matériaux particulièrement performant
 - o cuves sprinkler mutualisées sur le site
 - o traitement des eaux de voiries par fossés naturels et séparateur d'hydrocarbures (étude en cours pour un traitement par filtre à roseau)

- chantier propre et a faibles nuisances
- partenariat avec des entreprises certifiées ISO 9 001 et 14 001, ainsi que ILO-OSH 2001
- confort des utilisateurs (locaux sociaux, signalétique, maximalisation des parkings, isolation phonique adaptée, optimalisation des éclairages avec détection de présence...)
- étude en cours en vue de l'utilisation de panneaux photovoltaïques et panneaux solaires pour la production d'eau chaude.

9.4. LES RESSOURCES HUMAINES

9.4.1. Les effectifs

En 2008, les effectifs consacrés à l'activité de Foncière Europe Logistique sont portés par la société FEL Gestion, gérant commandité de Foncière Europe Logistique.

9.4.2. La stratégie de management et les valeurs Foncière des Régions

En 2007, Foncière des Régions a défini et formalisé trois valeurs groupe, exprimant la stratégie et la vision de la société :

Esprit d'entreprise : agir au sein du groupe, et à son niveau, dans l'état d'esprit / la dynamique d'un entrepreneur.

Ouverture : être ouvert pour écouter clients, partenaires et collaborateurs, anticiper leurs besoins et imaginer les métiers et l'organisation de demain.

Professionalisme : la valorisation du professionnalisme pour améliorer le service aux clients.

Diffusé à l'ensemble du personnel en France, en Allemagne et en Italie, un fascicule baptisé « *Foncière des Régions : une manière d'être* » avait comme objectif de rassembler managers et collaborateurs autour de valeurs fédératrices et de partager des règles de conduite communes.

2008 a marqué l'ancrage de ces valeurs : des ateliers de réflexion réunissant en France et en Italie au total une centaine de collaborateurs du groupe ont en effet travaillé sur l'application de ces valeurs au sein même de chaque unité. Ce travail a donné lieu à un plan d'actions ambitieux ayant pour objectif le partage transversal de ces valeurs : charte des « bonnes pratiques », application des procédures, amélioration des outils informatiques existants, respect de la culture budgétaire, etc.....

9.4.3. Cultiver l'esprit d'ouverture et le dynamisme

Ethique et lutte contre les discriminations

Pour s'assurer de l'absence de pratiques inégalitaires, la politique Ressources Humaines développée par le groupe respecte et s'appuie sur la législation qui garantit une égalité de traitement entre tous les collaborateurs et tous les postulants. Toute politique anti-discrimination suppose également d'agir sur les cultures professionnelles, la prise de conscience et les valeurs à l'intérieur du groupe pour veiller et contrer les logiques discriminatoires. Politique que Foncière des Régions et ses filiales, et de façon générale l'ensemble des collaborateurs, s'engagent à promouvoir et respecter.

Une communication interne proche des salariés

Les supports de communication interne, Horizons, magazine semestriel édité en versions française, allemande et italienne, l'intranet Ses@me et la lettre électronique mensuelle, Horizons Express, contribuent à l'information directe des salariés.

En parallèle, 3 séminaires d'information ont été organisés. Rassemblant environ 80 managers, ces rencontres permettent de partager informations et faits marquants relatifs à son actualité.

Enfin, afin de renforcer la culture européenne du groupe, Foncière des Régions encourage ses collaborateurs de tous pays à participer à des manifestations sportives. Ainsi en 2008, Français, Italiens et Allemands ont participé à un tournoi de football ainsi qu'à plusieurs courses pédestres.

9.5. ENGAGEMENT CITOYEN ET SOCIÉTAL

S'engager auprès d'associations qui militent en faveur de l'environnement

Foncière des Régions est membre de plusieurs associations qui œuvrent pour une prise en compte toujours plus importante des problématiques liées au développement durable par les entreprises :

- a) AFILOG, qui rassemble les acteurs de la logistique dans le but de promouvoir cette activité et de l'adapter aux nouvelles exigences du marché, notamment en ce qui concerne l'environnement et la sécurité (www.afilog.org)
- b) OREE qui réunit entreprises et collectivités pour développer une réflexion commune sur la prise en compte de l'environnement par ces acteurs (www.oree.org)
- c) APOGEE, Institut Français du Management Immobilier, qui regroupe de nombreux propriétaires et gestionnaires immobiliers, soucieux de perfectionner le management immobilier (www.apogee-perigee.com).

Au sein de ces associations, les représentants de Foncière des Régions et de ses filiales participent à des groupes de travail et de réflexion qui ont pour but de favoriser l'émergence, tant en interne qu'en externe, des comportements responsables et citoyens de la part des participants.

10. GESTION DES RISQUES

Les risques présentés ci-après sont, à la date du présent rapport, ceux dont la réalisation est susceptible d'avoir un effet défavorable significatif sur FEL, son activité, sa situation, ses résultats ou le cours de ses actions et qui sont importants pour la prise de décision d'investissement. L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la liste des risques présentés ci-dessous n'est pas exhaustive et que d'autres risques, inconnus ou dont la réalisation n'est pas considérée, à la date du présent rapport, comme susceptible d'avoir un effet défavorable sur FEL, son activité, sa situation financière, ses résultats ou le cours des actions de la Société, peuvent exister.

Table des matières des risques identifiés par FEL :

- 10.1 Risques relatifs au secteur d'activité de la Société.
- 10.2 Risques relatifs aux actifs et à la stratégie de la Société.
- 10.3 Risques relatifs à l'exploitation des actifs.
- 10.4 Risques liés aux réglementations applicables.
- 10.5 Risques relatifs au régime SIIC.
- 10.6 Risques relatifs à l'organisation et à la structure juridique de la Société.
- 10.7 Risques relatifs à la structure financière de la Société.
- 10.8 Faits exceptionnels et litiges.

10.1. RISQUES RELATIFS AU SECTEUR D'ACTIVITE DE LA SOCIETE

10.1.1. La Société est exposée à l'évolution des conditions macro-économiques et du marché de l'immobilier

L'activité de la Société peut en particulier être influencée par le niveau de la croissance économique et de la consommation ainsi que par l'évolution de l'indice national du coût de la construction (« ICC »). Le marché de l'immobilier est influencé par l'évolution générale du contexte économique et a connu historiquement des phases de croissance et de baisse.

L'évolution de la conjoncture économique générale est susceptible de favoriser ou au contraire de réduire la demande de nouvelles surfaces d'entrepôts. Une telle évolution serait ainsi susceptible d'affecter l'activité, les résultats, la valeur du patrimoine et la situation financière de la Société.

En outre, les variations à la baisse de l'indice INSEE du coût de la construction (ICC) sur lequel sont indexés les loyers des actifs immobiliers français de la Société pourraient également limiter la croissance des revenus locatifs de la Société. L'ICC a historiquement varié à la hausse (variation annuelle moyenne de l'indice de +4,41% sur la période 2000- Q32008) avec un minimum de hausse de +0,47% en 2005 et un maximum de 10.46% en 2008.

Sur la base annuelle des loyers à percevoir par la Société au regard de son périmètre au 31 décembre 2008, la Société estime qu'une variation à la baisse de l'ICC de 1% entraînerait une baisse de près de un (1) million d'euros des loyers et du résultat net consolidé de la Société.

Ces variations du marché immobilier peuvent ainsi avoir un impact défavorable significatif tant sur la politique d'investissement et d'arbitrage de la Société, que sur celle de développement de nouveaux actifs et, plus généralement, sur ses activités, sa situation financière, ses résultats et ses perspectives.

10.1.2. La Société doit faire face à un environnement fortement concurrentiel dans le cadre de ses activités

La Société est confrontée à de nombreux acteurs et doit faire face à une forte concurrence tant dans le cadre de son activité logistique que dans le cadre des locaux d'activité.

Cette concurrence se caractérise par l'existence de nombreux investisseurs institutionnels et des sociétés foncières, dont certains disposent de plus de ressources financières, d'un patrimoine plus conséquent et de capacités d'acquisition et de gestion plus importantes. La capacité financière de ces concurrents et leur aptitude à entreprendre des projets de taille significative leur offrent la possibilité de répondre aux appels d'offres portant sur des acquisitions d'actifs à fort potentiel de rentabilité à des conditions de prix ne correspondant pas nécessairement aux critères d'investissement et aux objectifs d'acquisition que la Société s'est fixés.

Comptant parmi les leaders de la logistique en France, FEL devra ainsi réussir à conforter et consolider sa position et ses atouts concurrentiels sur un marché qui s'est ouvert de plus en plus à la concurrence internationale.

10.1.3. La Société est exposée au risque de taux et notamment à une augmentation des taux d'intérêt⁷

L'activité de la Société est influencée par l'évolution des taux d'intérêt à court et long terme qui ont connu un niveau particulièrement bas au cours des dernières années. Une augmentation des taux d'intérêt pourrait avoir un effet défavorable sur la situation financière, les résultats ou les perspectives de la Société et ce, pour plusieurs raisons :

- la valeur des immeubles de la Société pourrait diminuer, les taux de rendements appliqués par les experts immobiliers au cours de leur processus d'évaluation étant en partie déterminés à partir des taux d'intérêts ;

- une augmentation des taux d'intérêt pourrait avoir un impact direct sur la situation financière de la Société. Cependant, la quasi-totalité de la dette de la Société fait l'objet de contrats de couverture de taux. Ces contrats sont inscrits au bilan de la Société à leur juste valeur et la variation de leur juste valeur est inscrite dans les capitaux propres. Ainsi, l'impact qu'aurait une variation des taux d'intérêt sur le résultat net de la Société serait compensé par l'ajustement de la valeur des instruments de couverture au bilan de la Société.

- une hausse des taux d'intérêt pourrait enfin avoir un impact sur la stratégie de développement de la Société, dans la mesure où un coût de financement plus élevé réduirait les capacités de la Société à financer des acquisitions et donc à mettre en œuvre sa stratégie d'investissement.

Enfin, en cas de cession d'actifs immobiliers, la dette en place fera l'objet d'un remboursement anticipé. La politique de couverture est flexible afin d'éviter tout risque de surcouverture en cas de cession d'actifs.

10.2. RISQUES RELATIFS AUX ACTIFS ET A LA STRATEGIE DE LA SOCIETE

10.2.1. La Société est exposée aux risques liés aux acquisitions d'actifs

La stratégie de développement de la Société repose sur l'acquisition d'immeubles et l'expose dans ce cadre à un certain nombre de risques. La Société est susceptible de ne pas atteindre ses objectifs de rendement. De plus, la Société peut ne pas avoir évalué à sa valeur un immeuble acquis (et par conséquent son prix) et peut ne pas parvenir à atteindre le rendement escompté et ses objectifs en

⁷ Des informations complémentaires relatives à ce point sont présentées dans le chapitre « Eléments d'information complémentaire au rapport de gestion » (p83)

termes de potentiel d'accroissement de valeur. La croissance par des acquisitions impose à la Société de mobiliser des ressources importantes et d'avoir recours à des financements externes. La Société ne peut pas garantir qu'elle sera en mesure de disposer des financements nécessaires ou que ceux dont elle pourrait bénéficier présenteront des conditions financières acceptables.

10.2.2. Les expertises du portefeuille d'immeubles de la Société peuvent ne pas refléter la valeur de marché des immeubles à tout moment

FEL fait réaliser tous les semestres des expertises de son portefeuille par des cabinets indépendants. Ces experts ont notamment procédé aux valorisations de certains actifs lors de leur acquisition, ce qui lui permet de suivre de façon constante leur valorisation. La méthodologie utilisée par ces derniers est décrite au paragraphe 4.1 du rapport de gestion du présent document.

L'évolution de cette valeur est largement corrélée à l'évolution du marché de l'immobilier et pourrait dès lors, dans une certaine mesure, impacter les états financiers de la Société pour les actifs qui sont valorisés à leur juste valeur. La variation de la juste valeur des immeubles sur une période annuelle ou semestrielle est enregistrée dans le compte de résultat consolidé de la Société. En outre, elle pourrait avoir un impact sur le coût de l'endettement de la Société, le respect de ses ratios financiers et sa capacité d'emprunt, ces éléments étant notamment fonction du ratio d'endettement de la Société par rapport à la valeur globale de son portefeuille.

Les valorisations retenues par les experts indépendants reposent sur plusieurs hypothèses qui pourraient changer ou ne pas se réaliser et dépendent également des évolutions du marché de l'immobilier d'entreprise. Dès lors, l'évaluation des actifs immobiliers de la Société pourrait ne pas correspondre à leur valeur de réalisation effective en cas de cession.

Enfin, la Société pourrait, sur la base de la valeur communiquée par les experts, être amenée à constater des variations à la baisse de juste valeur des actifs de placement dans ses comptes.

10.2.3. La Société est exposée à des risques liés à la concentration sectorielle de son patrimoine

Les actifs de la Société sont essentiellement constitués de sites logistiques et de locaux d'activité. En conséquence, la Société pourrait être directement impactée par une détérioration de l'activité économique de ces secteurs.

Ces deux activités sont complémentaires en termes de dispersion du risque locatif (concentré sur quelques locataires en logistique et sur de nombreux baux en activité).

Ces deux activités répondent à des besoins industriels différents, à savoir la circulation et l'entreposage de grandes quantités pour la logistique, et la proximité urbaine de "petites" activités non consommatrices de chaîne logistique et de circulation des biens pour les locaux d'activité.

10.2.4. La Société est exposée à des risques liés à la concentration géographique de son patrimoine

Le rendement des actifs immobiliers est dépendant pour partie de la croissance économique de leur région géographique d'appartenance. La hausse des valeurs locatives dans une région donnée ainsi que la présence d'une offre de qualité équivalente ou supérieure à des prix parfois moindres dans d'autres régions pourraient favoriser le départ de certains locataires souhaitant bénéficier de loyers plus attractifs.

La Société souhaite réduire ce risque en continuant à diversifier l'implantation géographique de ses actifs immobiliers, en s'implantant notamment à l'étranger, mais ne peut assurer qu'elle pourra mener à

bien cette stratégie. La réalisation de l'opération Morgan Stanley (apport des actifs situés en Allemagne) a permis à FEL de diversifier et de disperser le risque de concentration.

10.2.5. Risques liés à la non réalisation de la stratégie de la Société

La Société pourrait ne pas parvenir à mener à bien sa stratégie de développement, telle que décrite au paragraphe 5.1 du rapport de gestion du présent document.

10.2.6. Risques liés à la dépendance vis-à-vis de certains locataires

Après la réalisation des apports effectués par Morgan Stanley, Kühne & Nagel est devenu le premier locataire de la Société et représente une part des loyers bruts de FEL de l'ordre de 6 % des recettes locatives brutes annuelles. Des difficultés commerciales, financières ou opérationnelles du groupe Kühne & Nagel entraînant un défaut de paiement des loyers seraient susceptibles d'avoir un effet défavorable significatif sur l'activité, les résultats, la situation financière et les perspectives de FEL.

De même, le non renouvellement des baux conclus avec le groupe Kühne & Nagel ou la cessation des activités du groupe Kühne & Nagel contraindraient FEL à trouver de nouveaux locataires. Dès lors FEL pourrait ne pas être en mesure de maintenir un taux d'occupation élevé ou de trouver de nouveaux locataires dans des conditions satisfaisantes.

10.3. RISQUES RELATIFS A L'EXPLOITATION DES ACTIFS

10.3.1. La Société est exposée aux risques liés à la dégradation de la demande de locaux « logistique » et « activités »

Une évolution défavorable de la demande par rapport à l'offre est susceptible d'affecter le taux d'occupation des immeubles dans la mesure où la Société pourrait avoir des difficultés à louer des espaces vacants ou pourrait se voir contrainte de relouer certains locaux à des locataires présentant plus de risques ou à des conditions moins favorables.

Sur la base annuelle des loyers à percevoir par la Société, la Société estime qu'une variation à la baisse du taux d'occupation de 1% entraînerait une baisse de près de 1 million d'euros des loyers et du résultat net consolidé de la Société tels qu'ils résultent des informations financières au 31 décembre 2008 figurant dans le présent document.

Une telle évolution serait ainsi susceptible d'affecter l'activité, les résultats, la valeur du patrimoine et la situation financière de la Société.

10.3.2. La Société est exposée aux risques liés aux coûts de couvertures d'assurance appropriées

Les polices d'assurances afférentes aux actifs immobiliers de la Société et à sa responsabilité civile sont souscrites dans le cadre du programme d'assurances du Groupe Foncière des Régions et suivies par une équipe spécialisée.

A ce jour, les actifs de la Société bénéficient de couvertures d'assurance. Cependant, il ne peut être exclu que la Société ne soit pas en mesure à l'avenir de maintenir des couvertures d'assurance adaptées au même coût. Les contrats de financement de la Société lui imposant de maintenir ses niveaux de couverture d'assurance, il est possible que la Société soit contrainte d'accepter des primes d'assurance plus élevées.

De plus, certains types de risques auxquels la Société est exposée pourraient ne plus être couverts par les compagnies d'assurances en raison d'un changement de la réglementation ou l'absence de polices d'assurances offrant une couverture adéquate.

Une description des polices d'assurance souscrites par la Société figure au paragraphe 10.9 de la partie I du présent document.

10.3.3. La Société est exposée aux risques liés à la défaillance de ses systèmes d'information

La Société et ses prestataires utilisent un certain nombre d'outils informatiques et de systèmes d'information, tels que des logiciels de suivi juridique du patrimoine et de gestion locative (suivi des loyers et des charges des actifs). Ces systèmes d'information et outils informatiques sont indispensables à la comptabilité et au contrôle de gestion. La défaillance ou la destruction de l'un de ces systèmes pourrait avoir une incidence, par la désorganisation temporaire qu'elle entraînera et le coût lié à la résolution de cette défaillance, sur l'activité et le développement de la Société.

10.4. RISQUES LIES AUX REGLEMENTATIONS APPLICABLES

10.4.1. L'activité de la Société est soumise à de nombreuses réglementations dont certaines sont très contraignantes et qui pourraient être renforcées à l'avenir

Compte tenu de ses activités de détention et gestion d'actifs immobiliers commerciaux, la Société est soumise à de nombreuses dispositions légales et réglementaires relatives notamment au régime fiscal SIIC, aux autorisations d'exploitation d'entrepôts, à la construction de bâtiments, à la santé publique, à l'environnement, à la sécurité et aux baux commerciaux (voir paragraphe 2.3 « Environnement réglementaire » de la partie IV du présent document).

Des évolutions dans la nature, l'interprétation ou l'application de ces réglementations pourraient remettre en cause certaines pratiques de la Société dans la gestion de son patrimoine, limiter sa capacité à vendre des actifs ou à mettre en œuvre ses programmes d'investissements. De telles évolutions pourraient augmenter les coûts d'exploitation, d'entretien ou de rénovation des actifs immobiliers de la Société.

Par ailleurs, compte tenu de la complexité de la réglementation applicable à la Société, notamment en matière d'autorisations administratives nécessaires à la Société pour exercer son activité, il est possible que l'interprétation de ces réglementations par la Société soit contestée par les locataires ou aboutisse à ce que les autorités concernées procèdent à des injonctions ou ordonnent la mise en conformité. Cela pourrait avoir un effet défavorable significatif sur l'activité, la situation financière et les résultats de la Société.

10.4.2. La Société est soumise à une réglementation des baux stricte

En France, la législation relative aux baux commerciaux impose au bailleur un certain nombre de contraintes. Les stipulations contractuelles liées à la durée, à la résiliation, au renouvellement, au dépôt de garantie, ou à l'indexation des loyers sont d'ordre public et limitent notamment la flexibilité des propriétaires d'augmenter les loyers afin de les faire correspondre aux évolutions du marché et d'optimiser ainsi leurs revenus locatifs (voir paragraphe 2.3 « Environnement réglementaire » de la partie IV du présent document).

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

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

10.4.3. La Société est exposée aux risques en matière d'environnement, de santé et de sécurité

L'activité du Groupe est soumise à des lois et réglementations relatives à l'environnement et à la santé publique. Ces lois et règlements concernent notamment la détention ou l'utilisation d'installations présentant des risques particuliers (notamment installations classées), l'utilisation de substances ou matériaux toxiques dans les constructions, leur stockage et manipulation. Si ces lois et réglementations applicables devenaient plus strictes, le Groupe pourrait supporter des dépenses supplémentaires.

Par ailleurs, en sa qualité de propriétaire de ces constructions, installations ou terrains, le Groupe pourrait voir sa responsabilité engagée en cas de manquement à ses obligations.

10.5. RISQUES RELATIFS AU REGIME SIIC ET AU REGIME DE L'ARTICLE 210 E DU CGI⁸

La Société a opté le 1^{er} juillet 2007 pour le bénéfice du régime fiscal des SIIC afin d'être exonérée d'impôt sur les sociétés sur la partie de son bénéfice provenant de la location de ses immeubles, des plus-values réalisées sur la cession d'immeubles ou de certaines participations dans des sociétés immobilières.

Bien que les avantages du régime SIIC soient importants, le régime est complexe et comportera un certain nombre de risques pour la Société et ses actionnaires, qui sont décrits dans la présente section.

Le bénéfice de ce régime fiscal est conditionné notamment par le respect de l'obligation de redistribuer :

1. 85% des profits provenant de la location de biens immobiliers et réalisés directement ou par l'intermédiaire de sociétés relevant de l'article 8 du Code général des impôts ;
2. 50% des plus-values dégagées à l'occasion de la cession de biens immobiliers et réalisés directement ou par l'intermédiaire de sociétés relevant de l'article 8 du Code général des impôts ;
3. 100% des dividendes reçus de filiales ayant opté pour le Régime des SIIC.

Une part importante des profits réalisés par la Société pourrait être remis en cause en cas de violation de ces obligations de distribution.

- Risques de perte définitive ou temporaire du bénéfice du Régime des SIIC

La sortie, temporaire ou définitive, du Régime des SIIC pourrait affecter les résultats et la situation financière de la Société ainsi que son cours de bourse.

a) Sortie du Régime des SIIC en raison du non respect d'une condition de fond

L'éligibilité de la Société au Régime des SIIC est subordonnée au respect continu de l'ensemble des conditions suivantes :

- la Société doit être cotée sur un marché réglementé français ;
- la Société doit avoir un capital minimum de quinze millions d'euros ;

⁸ Des informations complémentaires relatives à ce point sont présentées dans le chapitre « Eléments d'information complémentaire au rapport de gestion » (p83)

- la Société doit avoir pour objet principal l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la location, ou la détention directe ou indirecte de participations dans des personnes morales à l'objet social identique soumises au régime des sociétés de personnes ou à l'impôt sur les sociétés.
- La Société est détenue à plus de 60% par un ou plusieurs actionnaires agissant de concert et la situation n'est pas régularisée à la clôture de l'exercice considéré dans les cas où la loi le permet (cf § c) ci-après).

Le non respect de l'une de ces conditions entraînerait la sortie du Régime des SIIC de la Société et de ses filiales qui ont opté pour ledit régime. Les principales conséquences de cette sortie seraient les suivantes:

- les résultats de la Société et de ses filiales ne bénéficieraient plus du Régime des SIIC pour l'exercice au cours duquel l'une des conditions ne serait plus remplie et pour les exercices suivants. Les résultats réalisés au titre de cet exercice et des exercices suivants seraient donc pleinement imposables ;
- en cas de sortie du Régime des SIIC dans les dix années suivant l'option, les éventuelles plus values de cessation de la Société et de ses filiales qui ont opté et imposées au taux de 16,5%, feraient l'objet d'une imposition dans les conditions de droit commun à la date de sortie, sous déduction de l'impôt de 16,5% payé lors de la cessation ;
- les plus values de cessions postérieures à la sortie du régime seraient calculées par rapport à la valeur réelle ayant servi de base à l'imposition de 16,5% lors de la cessation ;
- les dividendes versés postérieurement à la sortie du régime mais prélevés sur des résultats exonérés n'ouvriraient pas droit au régime des sociétés mères ;
- en revanche, les dividendes prélevés sur les revenus soumis à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun pendant la période d'option ouvriraient droit au régime des sociétés mères ;
- Les bénéfices exonérés non encore distribués seraient réintégrés dans les résultats fiscaux ;
- Un complément d'impôt de 25% serait exigible sur les plus-values latentes acquises pendant la période d'exonération, diminuées d'une dixième par année civile passée dans le régime d'exonération.

b) Assujettissement à l'impôt sur les sociétés en raison du non respect des obligations de distribution

La Société est tenue de respecter les obligations de distributions visées ci-dessus. A défaut, elle verrait l'ensemble de ses résultats de l'exercice concerné imposés à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun.

Si le résultat des activités exonérées fait l'objet de rehaussements, seule la quote-part de résultat rehaussé non distribuée est soumise à l'impôt sur les sociétés après déduction de la distribution excédentaire déjà mise en paiement.

c) Sortie temporaire du Régime des SIIC en raison du non respect du plafond de 60%

Sous réserve de certaines exceptions expressément prévues par la loi, le capital ou les droits de vote des SIIC ne doivent pas être détenus, directement ou indirectement, à hauteur de 60% ou plus par une ou plusieurs personnes agissant de concert.

Cette condition doit être respectée de manière continue tout au long de chacun des exercices d'application du Régime des SIIC. Ainsi, si au cours d'un exercice, le seuil de 60% vient à être franchi, la SIIC concernée est réputée ne pas respecter cette condition pendant toute la durée de cet exercice.

Des mesures de tolérance s'appliquent lorsque le seuil de 60% est franchi en cours d'exercice du fait d'offres publiques ou d'opérations effectuées sous le régime fiscal de faveur des fusions. Dans ce cas,

la condition est réputée respectée si le seuil de 60% est franchi à la baisse au plus tard à la date limite de dépôt des déclarations de résultats de l'exercice considéré (soit, pour les SIIC clôturant au 31 décembre, au plus tard le 31 mars de l'année suivant celle du franchissement du seuil).

En outre la loi de Finances pour 2009 a créé une période de suspension (et non pas de sortie définitive) du régime pendant un exercice, lorsque le plafond de détention de 60% n'est pas respecté. Cette suspension n'est applicable qu'une seule fois au cours des dix années suivant l'option et des dix années suivantes. Cette sortie est temporaire à condition que le plafond de détention soit de nouveau respecté avant la clôture de l'exercice au cours duquel le dépassement est intervenu.

Dans ce cas, la SIIC et ses filiales peuvent à nouveau bénéficier du régime d'exonération au titre de l'exercice suivant. A défaut du respect du plafond de détention à la clôture de l'exercice considéré, la SIIC et ses filiales sortent définitivement du régime.

- Prélèvement de 20% exigible sur les distributions de résultats exonérés

Sous réserve de certaines exceptions prévues par la loi, si les distributions perçues par un actionnaire de la Société détenant directement ou indirectement plus de 10% de son capital n'étaient pas soumises à l'impôt sur les sociétés ou à un impôt équivalent, la Société devrait s'acquitter d'un prélèvement fiscal (le « Prélèvement de 20% ») égal à 20% du montant des distributions perçues par cet actionnaire et prélevées sur des résultats exonérés par application du Régime des SIIC. Le Prélèvement de 20% n'est ni déductible ni remboursable.

Pour les besoins du Prélèvement de 20%, sont considérées comme non soumises à l'impôt sur les sociétés ou à un impôt équivalent, les personnes qui supportent sur les produits exonérés distribués par une SIIC un impôt sur les résultats inférieur de plus des deux tiers à l'impôt sur les sociétés qu'elles auraient acquitté en France si elles y avaient été imposables.

Le redevable légal du Prélèvement de 20% sera la Société et non pas le ou les actionnaire(s) concerné(s).

Les statuts de la Société prévoient que le coût du Prélèvement de 20% sera effectivement supporté par l'actionnaire qui en est la cause : en effet, ce dernier sera débiteur envers la Société d'une somme égale au Prélèvement de 20% dont il est la cause, dont le règlement s'opérera par compensation avec le dividende dû à l'actionnaire concerné. Ainsi, sur la base de l'application des statuts, les effets du Prélèvement de 20% devraient être neutralisés, tant pour la Société que pour les actionnaires de la Société qui n'en sont pas la cause.

Pour autant, compte tenu de l'introduction récente du Prélèvement de 20%, la Société n'est pas certaine de l'interprétation qui en sera faite par les autorités fiscales françaises. Il existe également des incertitudes sur le traitement comptable du Prélèvement de 20% et l'efficacité du mécanisme statutaire permettant de reporter la charge du Prélèvement de 20% sur les actionnaires qui en sont la cause. Enfin, les règles du Prélèvement de 20% peuvent rendre certains fonds et certains investisseurs bénéficiant d'une exonération fiscale réticents à acquérir des participations significatives dans la Société, ce qui peut avoir un effet négatif sur le prix de l'action de la Société.

- Modifications éventuelles du Régime des SIIC

Les critères d'éligibilité au Régime des SIIC et l'exonération d'imposition liée à ce régime sont susceptibles d'être modifiés par le législateur ou par l'interprétation des autorités fiscales.

Ces modifications pourraient donner lieu à une ou plusieurs instructions de la part des autorités fiscales, dont le contenu n'est pas connu à la date du présent rapport annuel.

Des modifications futures du Régime des SIIC pourraient avoir un effet défavorable significatif sur l'activité, la situation financière et les résultats de la Société.

- Engagements de conservation souscrits en vertu de l'article 210 E du Code général des impôts

La Société a acquis certains immeubles sous le régime de l'article 210 E du Code général des impôts (régime permettant aux vendeurs de ces actifs de bénéficier d'une imposition au taux réduit de 17,04%, porté 19.63% à compter du 1^{er} janvier 2009, des plus-values dégagées lors de ces ventes).

En application du II dudit article 210 E, la Société a pris l'engagement de conserver ces immeubles pendant cinq ans.

La Société ne pourra donc pas céder ces biens immobiliers avant l'expiration d'une période de cinq ans, la sanction, en cas de méconnaissance de l'engagement de conservation, étant une amende fiscale égale à 25% du prix d'acquisition de ces actifs.

Pour le patrimoine de FEL détenu au 31 décembre 2007, seuls quatre (4) actifs sont soumis à des contraintes de détention d'une durée de cinq (5) ans. Ces actifs sont les suivants :

- Actif de Chalon, valorisé au 31 décembre 2008 pour env. 53,8 millions d'euros (apporté par Sophia GE le 24 juillet 2007),
- Actif d'Evry les Lisses, valorisé au 31 décembre 2008 pour env. 20,5 millions d'euros (cédé par General Electric le 24 juillet 2007)
- Les deux actifs de la Plaine de l'Ain, valorisés au 31 décembre 2008 pour 32,2 millions d'euros (apporté par Morgan Stanley le 20 novembre 2007)

La contrainte de détention de cinq (5) ans porte donc sur un patrimoine total de 106,5 millions d'euros, soit 7,9% du patrimoine total de FEL au 31 décembre 2008.

10.6. RISQUES RELATIFS A L'ORGANISATION ET A LA STRUCTURE JURIDIQUE DE LA SOCIETE

10.6.1. La Société est exposée aux risques liés au caractère récent de ses activités et à l'absence d'historique comptable

Les informations historiques de la Société ne permettent pas d'évaluer ses perspectives futures compte tenu du changement de contrôle de la Société intervenu en mai 2007, du changement d'activité et des développements en cours (voir paragraphe 1 « Présentation de la Société » du rapport de gestion reproduit dans le présent document).

10.6.2. La Société est dépendante de Foncière des Régions pour un certain nombre de prestations

La gestion des actifs est assurée directement par les équipes de FEL Gestion pour ce qui concerne l'*Asset Management*, et par la filiale spécialisée de Foncière des Régions « GFR Property » pour ce qui concerne le *Property Management*. Cette dernière intervient dans le cadre de contrats de prestations simples qui ne sont pas exclusifs mais qui constituent toutes des conventions règlementées.

Compte tenu de l'absence d'effectifs et de la nature juridique de commandite par actions de la Société, FEL sera dépendante des équipes de son gérant commandité FEL Gestion et des équipes support de Foncière des Régions pour son activité.

10.6.3. Conflits d'intérêts potentiels

La Société pourrait être théoriquement exposée au risque de conflit d'intérêts avec les sociétés du groupe Foncière des Régions, tant en matière d'acquisition que de gestion d'actifs immobiliers.

Le Groupe Foncière des Régions est néanmoins 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 et les locaux d'activités pour FEL (SIIC).

La Société estime que cette organisation permet de limiter le risque de conflit d'intérêts dans les investissements des sociétés, puisqu'ils portent sur des natures d'actifs différents.

10.6.4. Contrôle majoritaire de la Société

Foncière des Régions, avec 59,86 % du capital et des droits de vote à la date du présent document est l'actionnaire majoritaire de FEL. En conséquence, Foncière des Régions aura, tant qu'elle demeurera l'actionnaire majoritaire de la Société, une influence significative lors des assemblées générales de la Société. Par ailleurs, Foncière des Régions est l'unique actionnaire de FEL Gestion, qui est elle-même l'unique associé commandité et gérant de la Société.

10.7. RISQUES RELATIFS A LA STRUCTURE FINANCIERE DE LA SOCIETE

10.7.1. Risque de liquidité⁹

Compte tenu de sa situation financière au 31 décembre 2008, la Société estime ne pas présenter de risque de liquidité.

Afin de mettre en regard l'Endettement Net au 31 décembre 2008 et la trésorerie générée par l'exploitation, le tableau ci-dessous distingue l'endettement brut et net au regard du résultat au 31 décembre 2008 :

Risque de liquidité (base comptes publiés au 31 Décembre 2008)

(En K€)	31-déc-08	Dont à taux fixe	Dont à taux variable (*)
Endettement financier brut à CT	8 292	0	8 292
Endettement financier brut à LT	817 418	606 524	210 894
Edettement financier brut	825 710	606 524	219 186
Dette d'Exit tax	50 300		
- disponibilités et autres actifs financiers	-5 255		
Endettement net	870 755	606 524	219 186
EBITDA 2008			80 559

* 74.2% de dette à taux variable est couvert par des instruments optionnels (Cap, tunnels etc.)

En terme de covenants, les conventions de crédit conclues par la Société sont homogènes et font ressortir les deux critères suivants :

- Loan To Value (ratio d'endettement) maximum de 70% ;

⁹ Des informations complémentaires relatives au risque de taux et risque lié au poids des nantisements et hypothèques sont présentées dans le chapitre « Eléments d'information complémentaire au rapport de gestion » (p83)

- Interest Coverage Ratio (ratio de couverture d'intérêt) minimum de 1,25.

Sur la base du bilan consolidé au 31 décembre 2008, le niveau de dette nette de 809,4 M€ soit une LTV consolidée de 60,3 % et un ratio de couverture d'intérêt de 1,96 (EBITDA / Frais financiers = 80,6 M€ / 41,1 M€). L'endettement de la société est présenté plus en détail en paragraphe 6.1.5 de la partie I en page 36¹⁰.

Le suivi des ratios Actif-Passif (Loan to value), le respect des covenants, les opérations de couvertures et de nantisements, et la gestion de la trésorerie à court et moyen terme, sont assurés par des équipes dédiées au sein de la direction financière du Groupe Foncière des Régions.

10.7.2. Risque de change

A la date du présent document, la Société réalise la totalité de son chiffre d'affaires dans la zone Euro et paye la totalité de ses dépenses (charges et dépenses d'investissement) en euros et estime ainsi ne pas être exposée au risque de change.

10.7.3. Risque sur actions

La Société estime ne pas être exposée à un quelconque risque sur actions.

10.8. FAITS EXCEPTIONNELS ET LITIGES¹¹

A la connaissance de la Société, il n'existe pas de litige, arbitrage ou fait exceptionnel ayant eu dans un passé récent ou susceptible d'avoir un impact défavorable significatif sur l'activité, la situation financière ou les résultats de la Société.

10.9. ASSURANCES

10.9.1. Assurances « Dommages aux biens » et « RCPI » (responsabilité civile).

Les actifs immobiliers de la Société et de ses filiales, situés en France et en Allemagne, sont couverts au titre des dommages immobiliers et des conséquences pécuniaires pouvant incomber au propriétaire non occupant au titre de sa responsabilité civile par deux programmes d'assurances.

Les programmes sont constitués de 4 polices « Dommages aux Biens » souscrites auprès de la Cie Affiliated FM suivant le montant des capitaux assurés : polices n° FR040011 (LCI 100 Millions d'Euros), FR040012, (LCI 30 millions d'Euros), FR040013 (LCI 70 millions d'euros) et n°FR070366 (LCI 100 Millions d'Euros). Ces polices comportent une garantie contre les pertes de loyers dans la limite de 2 années de loyers.

Les polices Affiliated FM ne couvrant pas la responsabilité civile du propriétaire d'immeuble non occupant en raison des dommages corporels matériels et immatériels pouvant être causés à des tiers, y compris locataires en vertu des articles 1382, 1383, 1385, 1386, 17419 et 1721 du Code Civil, la Société est couverte par une assurance spécifique pour le volet responsabilité civile auprès de la Cie ACE Europe (police n °FR 72013097).

¹¹ Des informations complémentaires relatives à ce point sont présentées dans le chapitre « Eléments d'information complémentaire au rapport de gestion » (p83)

10.9.2. Assurances construction

Concernant la couverture assurances construction (Tous Risques Chantier, Dommages-Ouvrage, Constructeur Non réalisateur, Responsabilité civile du Maître d'ouvrage), il convient de distinguer les immeubles futurs, en développement, pour lesquels la Société est maître d'ouvrage donc déjà propriétaire, des immeubles en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) pour lesquels la Société ne deviendra propriétaire qu'à la date de livraison de l'immeuble.

Les immeubles dont la société est propriétaire et pour lesquels elle engage des travaux de réhabilitation, restructuration, étanchéité.... sont principalement couverts par la CIE COVEA RISKS, suivant un contrat cadre : police de chantier N°1001 (groupe Foncière des Régions). Pour les autres constructions, dont les garanties sont souscrites par le promoteur ou le maître d'ouvrage délégué, les assurances construction sont étudiées avec le responsable assurances afin que les garanties souscrites pour le compte du maître d'ouvrage soient suffisantes et correspondent aux attentes du propriétaire suivant les caractéristiques de l'immeuble.

10.9.3. Assurances de la société

FEL et ses filiales bénéficient d'une police couvrant ses dirigeants et mandataires sociaux à hauteur de 10 Millions d'Euros par année d'assurances. Concernant la responsabilité civile professionnelle de FEL et de ses filiales, celle -ci est couverte auprès des Cies AXA et COVEA au titre des contrats d'assurances du groupe. Le plafond de garantie s'élève en tous dommages confondus à 19 900 000€ par année d'assurance.

Concernant les expositions à d'autres risques financiers, FEL a pris les mesures nécessaires à la protection de ses actionnaires notamment pour les risques de Fraude et de Malveillance-Malversations. FEL bénéficie d'un contrat d'assurance auprès d'AIG EUROPE couvrant les pertes éventuelles à hauteur de 3 Millions d'Euros par année d'assurance.

Dans le cas de la réalisation d'évènements pouvant atteindre l'image et la réputation de FEL, il a été souscrit une garantie offrant à hauteur de 2 millions d'Euros les services d'un cabinet de Relation spécialisé en communication de crise. Cette solution financière s'inscrit dans le schéma mis en place par FEL en cas d'activation de la cellule de crise existant au sein du Groupe Foncière des Régions.

11. INFORMATIONS RELATIVES A LA SOCIETE ET A SES PARTICIPATIONS

11.1. FILIALES ET PARTICIPATIONS

Situation au 31 décembre 2008 (Article L. 233-15 du Code de Commerce)

Siège social	RCS	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
					VB	VN					
En K€											
Filiales (détenues à + 50%)					115 883	109 236					-
SCI Percier - St Quentin	Paris	410 231 427	1 983	3 425	100.00%	14 545	14 184		990	507	958
SCI Immopora	Paris	493 744 601	1	1	100.00%	1	0		492	(18)	
SCI Triname	Paris	493 180 939	1	(1 131)	100.00%	1	1		0	(1 465)	
SCI Bollène Logistique	Paris	494 239 619	1	(1)	100.00%	1	0		208	(396)	
SARL Garonor France III	Paris	421 116 104	2 303	(3 086)	100.00%	7 868	7 868		27 750	(10 795)	
SARL Garonor France IV	Paris	423 902 527	125	(65)	100.00%	25	25		0	(20)	
SARL Garonor France XI	Paris	428 699 201	20	329	100.00%	20	20		1 206	297	
SARL Garonor France XVI	Paris	431 237 866	224	101	100.00%	224	224		1 146	232	
SARL Garonor France XXVII	Paris	434 649 232	8	418	100.00%	8	8		1 286	123	
IPB SI Pantin Bobigny	Paris	312 246 945	750	(753)	100.00%	30 915	30 915	46 216	11 477	451	
SCI Marceau Béthunes	Paris	429 106 511	1	2 498	100.00%	15 273	12 613	19 011	2 535	371	
SCI Marceau Pomponne	Paris	420 369 613	2	1 962	100.00%	7 247	6 528	9 358	1 385	299	
FEL LUX 1	Luxembourg		13	(1)	100.00%	13	0			(17)	
SOVIET	Paris	500 975 529	1	1	100.00%	2	2			(0)	
GSS III partners SNFH	Luxembourg		3 172	(781)	94.90%	4 937	4 578			(474)	
GSS III partners Wuppertal	Luxembourg		13	486	94.90%	7 004	7 004			179	
GSS III partners SN	Luxembourg		2 892	185	94.90%	7 221	6 754			(166)	
GSS III partners Duisberg	Luxembourg		2 072	(133)	100.00%	18 499	18 499			(260)	
GSS III partners Duisberg GP	Luxembourg		78	(40)	100.00%	35	12			(25)	
GSS III Holding GmbH	Allemagne		25	6 808	100.00%	2 044	0			(1 281)	
Participations (détenues entre 10 et 50 %)						-	-				-

11.2. ACTIVITES DE RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT DE LA SOCIETE ET DE SES FILIALES

Le projet industriel du groupe Foncière Europe Logistique consiste à développer une activité de foncière spécialisée dans la détention à long terme d'actifs logistiques et de locaux d'activités. En conséquence, le groupe n'effectue pas de travaux de recherche destinés à l'acquisition de brevets et de licence.

11.3. EVENEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE

Néant.

11.4. INFORMATION SUR LES TENDANCES

Pour des raisons de diversification et de performance, les grands investisseurs immobiliers recherchent toujours plus d'actifs dits « alternatifs », c'est-à-dire différents des catégories immobilières « traditionnelles » que sont les bureaux, le logement ou les centres commerciaux.

Le marché de l'immobilier logistique connaît ainsi une tendance de spécialisation couplée à une arrivée d'un grand nombre d'investisseurs plus classiques et non spécialement organisés et dotés de capacités de gestion spécifiques à la logistique.

Cette évolution devrait rendre de plus en plus concurrentielles les opportunités d'investissement.

Dans le cadre de sa future politique de développement et de financement, la Société a adopté des ratios prudentiels qui seront respectés et encadreront notamment la souscription de nouvelles dettes et la gestion financière de la Société.

Ces ratios s'inscrivent dans la politique globale du groupe Foncière des Régions et sont les suivants :

- « Loan To Value » (ratio d'endettement) maximum cible pour FEL de 60%
- « Interest Coverage Ratio » (ratio de couverture d'intérêt) minimum cible pour FEL de 2.0
- Risque de taux couvert à 100%, d'une durée minimale de 5 ans (alignée sur la dette)

11.5. OPERATIONS AVEC LES APPARENTES¹²

11.5.1. Rémunération du Gérant

En application de l'article 13 des Statuts de la Société, FEL Gestion (filiale à 100 % de Foncière des Régions) perçoit une rémunération au titre de ses fonctions de gérant de la Société égale à 0,30 % (HT) de la valeur d'expertise au 31 décembre des actifs détenus directement et indirectement par la Société. Concernant les actifs situés en Allemagne, cette rémunération de 0.3% a été appliquée sur les 7 premiers mois de l'exercice 2008. A compter du 1^{er} août 2008, celle-ci a été ramenée à 0.25% de la valeur des actifs entre FEL Gestion et FEL. En complément, la société Immeo Wohnen Services, détenue indirectement à environ 32 % par Foncière des Régions (via la holding Batisica) a facturé à FEL 0.05% de la valeur des actifs en rémunération de son rôle de gestion des actifs.

Au titre de cette rémunération, FEL Gestion a facturé à FEL 4,6 M€ sur l'exercice 2008 et Immeo Wohnen Services a facturé 0.027 M€ aux sociétés allemandes du Groupe FEL.

Le gérant perçoit une rémunération complémentaire lors de la réalisation d'opérations d'acquisition, de construction, d'extension, rénovation, restructuration ou arbitrage d'immeuble.

Au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2008, FEL Gestion a facturé 0.07 M€ à Foncière Europe Logistique une rémunération complémentaire correspondant aux commissions d'apporteur d'affaires au titres d'une opération de cession.

11.5.2. Transactions avec les sociétés du Groupe Foncière des Régions

Une convention d'administration de biens (property management) d'une durée de 5 ans a été mise en place le 15 juin 2007 entre FEL et la société Foncière des Régions, prestataire, dont l'objet est le suivi des baux et les relations avec les locataires et les tiers, la tenue d'une comptabilité d'exploitation des immeubles ainsi que l'entretien technique de ces derniers. Suite aux opérations de développement de FEL, des avenants ont été signés afin d'élargir le mandat de Foncière des Régions sur les nouveaux actifs. La rémunération prévue est de 2,5 % HT du montant des loyers annuels HT quittancés de FEL (4 % pour le portefeuille Garonor), ainsi que de 4,5 % HT du montant des travaux suivis par le prestataire.

¹² Des informations complémentaires relatives à ce point sont présentées dans le chapitre « Eléments d'information complémentaire au rapport de gestion » (p84)

En ce qui concerne les actifs situés en Allemagne, leur administration a été confiée à la Société Immeo Wohnen Services, détenue indirectement à environ 32 % par Foncière des Régions (via la holding Batisica). Une convention d'administration des biens a été mise en place à partir du 1^{er} janvier 2008. Cette convention d'une durée de 5 ans prévoit une rémunération égale à 2,5% HT du montant des loyers annuels HT quittancés de FEL, ainsi que 4,5 % HT du montant des travaux suivis par le prestataire.

Dans le cadre de ces conventions d'administrations des biens, et au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008, Foncière Europe Logistique a versé 1,5 M€ à Foncière des Régions. Et les sociétés allemandes du Groupe FEL ont versé 0,4 M€ à Immeo Wohnen Services.

Une convention de centralisation de trésorerie a été mise en place entre FEL, en tant que société pivot et ses filiales (toutes les filiales françaises et une filiale luxembourgeoise, la société FEL Lux), arrêtant les modalités de la gestion centralisée de la trésorerie.

11.5.3. Liens entre les entités

FEL n'a pas de lien capitalistique avec d'autres sociétés liées au groupe Foncière des Régions.

ELEMENTS D'INFORMATION COMPLEMENTAIRE AU RAPPORT DE GESTION

Risque de taux

En complément du paragraphe I-10.7.1 sur les caractéristiques de la dette de la Société et du paragraphe I-10.1.3 sur les risques de taux, la dette brute de la Société peut être présentée de la manière suivante :

Exposition Dette Brute	Avant couverture		Après couverture	
	Taux fixe	Taux variable	Taux fixe	Taux variable
A moins d'un an		815	785	30
de 1 à 2 ans		807	785	22
de 2 à 3 ans		804	735	69
de 3 à 4 ans		804	735	69
de 4 à 5 ans		794	685	109
+ de 5 ans		791	685	106

L'exposition aux risques de taux est limitée par la mise en place d'instruments de couverture dont les notionnels sont les suivants:

- 600 M€ de swaps au taux moyen de 4.43%,
- 150 M€ de floor activé au taux moyen de 4.13%
- 185 M€ de caps et de tunnels (non activés) au strike moyen de 4.80%

Le taux de couverture de la dette de FEL au 31 décembre 2008 est de 96.9% dont 74.2% de couvertures fermes (activées) sur des dettes de maturité identique en 2014.

Risque lié aux nantissements, hypothèques et suretés réelles donnés par FEL

Au 31 décembre 2008, 96.3% des immeubles détenus par la société sont hypothéqués / nantis auprès des établissements de crédit qui ont consenti à FEL le financement nécessaire à son développement et au financement ou refinancement de ses acquisitions d'actifs immobiliers. Une défaillance dans le respect de ses obligations au titre de ces financements pourrait entraîner la saisie de ces actifs par les établissements de crédit et la dépossession de FEL.

Variation de juste valeur des instruments financiers dans les comptes consolidés

La Société ne qualifie pas à la comptabilité de couverture au sens de la norme IAS 39. Il n'est pas prévu qu'elle envisage de justifier la qualification de ses instruments financiers en comptabilité de couverture à l'avenir. Par conséquent, les variations de juste valeur des instruments financiers continueront à être inscrites au compte de résultat.

La Société indique que même si financièrement, les instruments financiers dont il est question sont bien des instruments de couverture, ils ne répondent pas à la définition de la comptabilité de couverture au sens de la norme IAS 39. Ils ont bien vocation à couvrir l'exposition du groupe par rapport à son endettement à taux variable, comme illustré par le tableau relatif au risque de taux p 83. Pour plus d'information sur les instruments financiers, se référer aux paragraphes III-3-3-5-d, III-3-3-5-e, III-3-3-5-f des annexes consolidées.

Risques liés aux litiges

En complément du paragraphe I-10-8, la Société précise qu'à la connaissance du Groupe, il n'existe pas de litige, arbitrage ou fait exceptionnel ayant eu dans un passé récent, ou susceptible d'avoir un impact défavorable significatif sur l'activité, la situation financière ou les résultats du Groupe.

Risque lié au régime SIIC

En complément de l'information sur la contrainte de détention à 60% par un actionnaire, la Société précise qu'à fin 2008, aucun actionnaire ne détient plus de 60% du capital. De plus, la Société étant filiale d'une SIIC, Foncière Des Régions, elle n'est pas concernée par un tel risque.

Rémunération des dirigeants et transactions avec les parties liées.

En complément de la section I .11.5.1 / 2, ci-après un tableau récapitulatif des rémunérations des dirigeants et transactions avec les parties liées au titre de l'exercice clos au 31 Décembre 2008.

	Contrepartie	Principaux termes du contrat	Montant comptabilisé en charges par FEL au 31/12/2008
Rémunération Gérant ancien Art 13 statuts avant AG du 07/04/2009	FEL Gestion	Rémunération Commandité	Non appliqué (Résultat déficitaire)
Rémunération d' Asset Management 11.5.1 Section I du présent document	FEL Gestion Immeo Wohnen Services	0.3 %HT de la valeur d'expertise au 31/12 1% de l'investissement (sauf si actionnaires ou affiliés actionnaires => 0.5%)	4.6 M€ 0.03 M€
Property Management 11.5.2 Section I du présent document	GFR Property (Filiale à 100% de FDR) Immeo Wohnen Services	2.5 % des loyers ; 4.5 % des travaux	2.96 M€ 0.4 M€
TOTAL facturé			8.0 M€

Pour l'année 2009, les contrats de travail des salariés de FEL Gestion seront transférés à la Société, en accord avec lesdits salariés, dans le cadre de conventions de transfert de personnel. Ces contrats seront effectifs à compter du 1er mai 2009. A ce titre, la masse salariale de 3.6 M€ figurant dans le tableau ci-après ne représente qu'un montant budgété sur une année pour un effectif estimé à 19 personnes.

Corrélativement à ces transferts, l'Assemblée Générale Extraordinaire du 07/04/2009 a modifié l'art 13 des statuts « rémunération de la gérance » afin de tenir compte du transfert de charge en résultant et tel que plus amplement décrit au paragraphe 1-2-6 de la section du présent document.

Sur la base des prévisions budgétaires 2009 et à périmètre constant validées par le Conseil de Surveillance de la Société lors de sa réunion du 13 Novembre 2008, ces transferts et cette modification n'auront pas d'impact significatif sur les coûts supportés par la Société tel que présenté ci-après.

	Contrepartie	Principaux termes du contrat	Montants budgétés en 2009
Rémunération Gérant nouvel Art 13 statuts après AG du 07/04/2009	FEL Gestion	Montant fixe	1.0 M€
Charges liées au transfert des contrats de travail à la Société	Salariés	Salaires	3.6 M€
Property Management 11.5.2 Section I du présent document	GFR Property (Filiale à 100% de FDR) Immeo Wohnen Services	2.5 % des loyers ; 4.5 % des travaux	2.9 M€ 0.4 M€
TOTAL			8.0 M€

Réduction du capital social de FEL

L'assemblée générale des actionnaires de la Société réunie le 7 avril 2009 a décidé de réduire le capital social de FEL de 313 066 435,50 euros pour le ramener de 402 513 988,50 euros à 89 447 553 euros, par voie de réduction de la valeur nominale de chacune des 89 447 553 actions émises par la Société (la ramenant de 4,50 euros à 1 euro par action), par affectation de cette somme, à concurrence de 8 944 755,30 € à la dotation à plein de la réserve légale et pour le solde (soit 304 121 680,20 €) par affectation à un compte spécial de réserves intitulé « Réserve issues de la réduction de capital ».

Cette réduction de capital n'étant pas motivée par des pertes, elle a été décidée sous la condition suspensive que les créanciers antérieurs à la date de dépôt de l'extrait du procès-verbal de l'assemblée générale des actionnaires du 7 avril 2009 au greffe du Tribunal de Commerce de Paris, soit le 8 avril 2009, ne fassent pas opposition dans le délai légal, ou en cas d'opposition, du rejet de celle-ci ou de la constitution des garanties ordonnées par le Tribunal de Commerce de Paris ou du remboursement de la créance de l'opposant.

A l'issue du délai d'opposition de 20 jours susvisé, le Gérant de FEL n'a été informé d'aucune opposition par l'un quelconque des créanciers de la Société.

Le Gérant, faisant application de la délégation de pouvoirs qui lui a été conférée par l'assemblée générale des actionnaires du 7 avril 2009 aux termes de la dix-huitième résolution, a constaté le 5 mai 2009 que :

- (i) la réduction de capital d'un montant de 313 066 435,50 euros décidée le 7 avril 2009 ;
et
- (ii) la modification de l'article 6 des statuts de la société ainsi qu'il suit : « *Le capital social est fixé à la somme de 89 447 553 € (quatre-vingt neuf millions quatre cent quarante-sept mille cinq cent cinquante-trois euros), divisé en 89 447 553 (quatre-vingt neuf millions quatre cent quarante-sept mille cinq cent cinquante-trois) actions de 1 € (un euro) de valeur nominale chacune.* »

étaient régulièrement et définitivement réalisées à compter du 5 mai 2009.

Informations complémentaires sur le patrimoine

En complément de la section I .3.1, ci-après figurent (i) un tableau récapitulatif du patrimoine de la Société par zone géographique et (ii) un tableau synthétique sur les baux

Actifs

	Surface en m ²	Valeur d'expertise en M€
Régions Ile de France	1 107 634	846
Régions Nord Ouest	68 851	50
Régions Rhone Alpes Bourgogne	323 910	190
Régions Sud Est Méditerranée	208 768	109
Logistique Allemagne	219 113	120
Total	1 928 276	1 315

Baux

	Loyer en M€	Durée ferme résiduelle des baux
Logistique France	54	2 ans et 7 mois
Activité France	35	4 ans et 8 mois
Logistique Allemagne	9	2 ans et 4 mois
Total	99	

II - CONTROLE DE LA SOCIETE

- 1. ADMINISTRATION ET DIRECTION**
- 2. RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 14 AVRIL 2008**
- 3. RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE ET LE CONTROLE INTERNE**
- 4. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LE RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LE CONTROLE INTERNE**
- 5. COMMISSARIAT AUX COMPTES**

1. ADMINISTRATION ET DIRECTION

La Société est depuis le 12 juin 2007 une société en commandite par actions et est administrée selon les modalités figurant ci-après.

1.1. CONSEIL DE SURVEILLANCE (ARTICLES 14 A 17 DES STATUTS)

La Société est pourvue d'un Conseil de surveillance de trois (3) membres au moins et de quatorze (14) membres au plus choisis exclusivement parmi les actionnaires n'ayant ni la qualité de commandité ni celle de gérant.

Les membres du conseil sont nommés ou révoqués par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires, les actionnaires ayant la qualité de commandités ne pouvant participer au vote des résolutions correspondantes.

La durée des fonctions des membres du Conseil de surveillance est de trois années au plus (les membres étant rééligibles).

Chaque membre du Conseil de surveillance doit être propriétaire d'une action au moins de la Société.

1.1.1. Composition du Conseil de surveillance de FEL au 31 décembre 2008

Le Conseil de surveillance est composé de 10 membres, personnes physiques ou morales, choisis parmi les actionnaires.

NOM et PRENOM ou DENOMINATION	TITRE	DATE NOMINATION	EXPIRATION du MANDAT à l'AGO tenue en *	REPRESENTANT PERMANENT
M. Yan Perchet	Président du Conseil	14.04.2008	2011	
M. Christophe Kullmann	Membre du conseil	12.06.2007	2010	
M. Charles Ruggieri	Membre du Conseil	12.06.2007	2010	
Foncière des Régions	Membre du Conseil	12.06.2007	2010	M. Olivier Esteve
M. François Trausch	Membre du Conseil	24.07.2007	2010	
M. Philippe-Pierre Dornier	Membre du Conseil	24.07.2007	2010	
M. Adrien Blanc	Membre du Conseil	19.02.2008	2010	
M. Cédric Guillemot	Membre du Conseil	20.11.2007	2010	
M. Jean-Claude Halb	Membre du Conseil	20.11.2007	2010	
CARDIF Assurance Vie	Membre du Conseil	14.11.2008	2011	Mme Nathalie Robin

1.1.2. Curriculum Vitae des mandataires sociaux

Président

Yan PERCHET

Yan Perchet est né le 13 août 1953 à Paris. Il est ingénieur de l'Ecole Centrale de Paris et architecte DPLG. En poste à la banque d'affaires Lazard Frères de 1994 à 2005, dont il était associé-gérant depuis 1998, Yan Perchet a une parfaite connaissance du monde de l'immobilier : il est en effet intervenu dans de nombreuses opérations financières ayant notamment pour cadre les sociétés immobilières cotées.

Depuis mai 2005, Yan Perchet a rejoint le Groupe Foncière des Régions en qualité de Président exécutif de Foncière des Murs ; société cotée et filiale de Foncière des Régions qui a pour activité l'exploitation de murs dans les domaines de l'hôtellerie, de la santé, de la restauration et des loisirs.

Membres

Christophe KULLMANN

Originaire de Metz, titulaire d'un DEA de gestion, Christophe Kullmann est né le 15 octobre 1965. Il est entré comme chargé d'études en 1988 dans le Groupe Batigère, groupe immobilier issu de la sidérurgie lorraine. Il n'a depuis lors jamais quitté le monde de l'immobilier.

A partir de 1992, il assure la direction financière de l'Immobilière Batibail, foncière cotée au Second Marché, jusqu'à sa fusion en 1999 avec Gécina. A cette occasion, il rejoint Gécina et devient Directeur Financier Adjoint.

En 2000, Christophe Kullmann devient Secrétaire Général de Batipart, société holding de M. Charles Ruggieri, avec lequel il travaille depuis ses débuts.

En 2001, il devient Président du Directoire de Foncière des Régions, filiale immobilière cotée de Batipart.

Depuis cette date, il a assuré le développement et la diversification du Groupe Foncière des Régions par la reprise de portefeuilles d'actifs immobiliers externalisés par les grands groupes, la concrétisation de partenariats avec de grands institutionnels et le lancement d'opérations de croissance externe, dont notamment, l'acquisition de Bail Investissement, la création de Foncière des Murs et de Foncière Développement Logements.

Charles RUGGIERI

Charles Ruggieri est né le 16 janvier 1948. Docteur en droit, il est le président fondateur de Batipart, holding familial créé en 1988.

Après une scolarité à Thionville et des études universitaires à Strasbourg, toutes ses activités professionnelles ont été centrées sur le logement, la valorisation immobilière et les services connexes à l'immobilier.

Entré en 1970 dans le secteur immobilier de la sidérurgie, il en assure la responsabilité jusqu'à la privatisation d'Immobilière Batibail, filiale dédiée à cette activité, dont il organise la mise en Bourse. Il est appelé à en prendre la Présidence en 1986.

En 1999, après avoir profondément transformé cette société en déplaçant son centre de gravité vers l'immobilier haussmannien, il mène à bien sa fusion avec Gécina, première société foncière française.

Pendant la même période, il entreprend le redéploiement au plan national de Foncière des Régions, cotée au Second Marché. Il développe un partenariat actif avec de grands Institutionnels de la place de Paris, notamment dans le domaine d'externalisation des actifs, valorisant ainsi l'expérience historique du Groupe.

Il contribue, en 2005, au rapprochement de Foncière des Régions et de Bail Investissement Foncière, ainsi qu'à la création de Foncière des Murs, de Foncière Développement Logements et de Foncière Europe Logistique. En 2007, Charles Ruggieri est à l'origine du rapprochement avec Beni Stabili, première société immobilière italienne cotée.

A ce jour, le patrimoine part du Groupe de Foncière des Régions représente 11 milliards d'euros.

Charles Ruggieri assure la Présidence du Conseil de Surveillance de Foncière des Régions depuis 2001, aux côtés de Léonardo Del Vecchio qui en assure la Vice Présidence.

Parallèlement, il entreprend la création d'une branche d'activité tournée vers les personnes âgées dépendantes avec, en 2001, la reprise de Finagest, en 2003, la création de Suren et la reprise de Medidep en 2005. Associé à de grands Institutionnels, il crée ainsi le premier opérateur privé de maisons de retraite en France, le groupe Korian.

Charles Ruggieri a, par ailleurs, développé le Groupe Batigère, groupe immobilier à vocation sociale qu'il a dirigé de 1985 à 1995. Ce groupe, propriétaire de 6.000 logements sociaux en 1985 détient aujourd'hui 62.000 logements HLM dans le Grand Est, à Paris et Lyon.

Olivier ESTEVE représentant permanent de Foncière des Régions

Olivier Esteve est né le 18 septembre 1964. Diplômé de l'Ecole Supérieure des Travaux Publics (ESTP).

Entre 1990 et 2001, Olivier Estève a occupé divers postes au sein du Groupe Bouygues : responsable commercial puis directeur du développement de la filiale d'entreprise générale SB-Ballestrero.

Olivier Estève est entré dans le Groupe Foncière des Régions en septembre 2002. Après avoir occupé le poste de Directeur Immobilier en charge des Grands Projets de Développement et du Département Tertiaire, il est aujourd'hui Directeur Général en charge de l'activité Bureaux.

Il est membre du Directoire de Foncière des régions depuis avril 2005.

François TRAUSCH

Né en 1964, François Trausch est diplômé de l'Ecole Supérieure de Commerce de Paris (ESCP) et a obtenu un MBA de Harvard Business School.

Avant de rejoindre GE, François Trausch a travaillé chez Goldman Sachs à Londres et chez Tishman Speyer Properties à New York et Berlin.

François Trausch a rejoint GE Real Estate en 1996 ; il a été nommé Directeur Général de l'équipe française de GE Real Estate en 2003. Auparavant, François Trausch était Head of Risk Management Europe – Senior Investment Officer, responsable des risques liés aux investissements de GE Real Estate. En outre, François Trausch supervisait la gestion des actifs de GE Real Estate pour toute l'Europe. Il a travaillé sur diverses acquisitions de portefeuilles, y compris l'achat de UIS et de UIC.

Pierre-Philippe DORNIER

Né en 1960, Philippe-Pierre Dornier est professeur au département Opérations Management de l'ESSEC et Associate Dean for Executive Program. Il a été successivement directeur du Mastère Spécialisé en Management et Ingénierie Logistique, directeur des 3^{èmes} cycles et directeur de l'ESSEC-Management Education, établissement de formation permanente du Groupe ESSEC.

Co-fondateur de la société Newton-Vaureal & Compagny, plus connue sous son nom commercial : Newton Vaureal Consulting, il en est le Président Directeur Général et a ainsi contribué à développer un cabinet de conseil leader dans le domaine de l'élaboration de stratégie logistique et supply chain et dans celui de la refonte des organisations en charge de leur déploiement, Il est également co-fondateur de KeyLog, société d'ingénierie de process d'entrepôt et d'usine et de Logprofile qui publie le tableau de bord trimestriel de l'immobilier logistique et du supply chain management. Il a été nommé par le ministre des Finances et de l'Industrie à la Commission des marchés d'EDF et à la Commission des marchés de RTE et à celle d'ERDF.

Il coopère depuis plusieurs années aux travaux de l'Institut de l'Entreprise. Il a participé à la création de l'Institut des Hautes Etudes de l'Entreprise dont il a assuré la direction des études.

Philippe-Pierre Dornier est ingénieur civil des Mines de Nancy, ESSEC, titulaire d'un DEA de génie industriel de l'École Centrale de Paris, d'un Doctorat (Ph.D.) Ingénierie et Gestion de l'École des Mines de Paris. Il est Auditeur de l'Institut des Hautes Études de Défense Nationale (IHEDN – 49^{ème} promotion).

Adrien BLANC

Né en 1971, Adrien Blanc est titulaire d'une maîtrise de sciences et gestion et d'un DESS de gestion et de stratégie industrielle de la construction et de l'aménagement urbain.

Il a débuté sa carrière en 1998 au sein d'Archon France (groupe Goldman Sachs) où il a assuré des fonctions d'analyste financier et d'« asset manager ».

Depuis 2000, il exerce au sein de Morgan Stanley des fonctions de vice-président « asset manager » en charge de l'« asset management » participations immobilières. Il est reconnu en tant qu'expert de marchés immobiliers français et européen et pour sa parfaite connaissance de leurs intervenants.

Cédric GUILLEMINOT

Né en 1975, diplômé HEC en 2000, spécialisation finances, Cédric Guilleminot a rejoint la même année le groupe Morgan Stanley, où il a participé à de nombreuses transactions d'investissements en France, Allemagne, Belgique, Royaume-Uni et Afrique impliquant notamment des acquisitions de sociétés immobilières, d'importants portefeuilles, des accords de développement dans le public comme dans le privé.

Cédric Guilleminot est aujourd'hui Vice Président au sein de Morgan Stanley's Real Estate Merchant Bank Group à Paris. Il est responsable pour l'investissement immobilier français de Morgan Stanley au travers de ses différents fonds (MSREF, Special Situations III, EOF, P2, Value EuroAsia). Il contribue également à l'expansion du Groupe au travers de marchés émergents africains (tels que Nigéria, Maroc, Afrique du Sud).

Jean-Claude HALB

Né en 1944, Jean-Claude Halb est diplômé de l'Institut d'Etudes Politiques de Strasbourg et de l'Institut de Contrôle de Gestion. Il entre dans la profession bancaire en 1966. Vice-président du groupe des Banques Populaires jusqu'en 2002, il a occupé au sein des différentes sociétés du Groupe des fonctions de direction, dont notamment Directeur Général de la Banque Populaire Provençale et

Corse puis de la Banque Populaire Lorraine Champagne. Il apporte à la Société son expérience de l'immobilier et de la finance.

Nathalie ROBIN représentant permanent de CARDIF Assurance Vie

Née en 1962, Nathalie Robin est titulaire d'un DESS de Droit Immobilier. Elle a été de 1989 à 2001 Directeur Immobilier de Natio Vie au sein du Groupe BNP. Depuis 2001, elle occupe les fonctions de Directeur Immobilier de BNP Paribas Assurance, à la suite du rapprochement de BNP et de Paribas. Dans ce cadre, elle a développé une politique d'investissement qui lui a donné une forte expérience dans ce domaine et, plus globalement, dans la gestion des actifs immobiliers.

1.1.3. Mandats des membres du Conseil de surveillance de FEL au cours des 5 dernières années

Conformément à l'article R 225-83 du Code de commerce et les recommandations de l'AMF, il vous est présenté ci-après, année par année, la liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercées par chacun des mandataires sociaux au 31 décembre 2008, au cours des 5 dernières années.

Chacun des mandataires sociaux a fait savoir lors de sa nomination qu'il satisfaisait à toutes les conditions requises par la loi et les règlements en vigueur, notamment en ce qui concerne le cumul des mandats qu'une même personne peut occuper.

Yan PERCHET

2008	Membre du Directoire	FONCIERE DES REGIONS SA
	Président Directeur Général	PRIMABAIL SA
	Président du Conseil de Surveillance	FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE SCA
	Président du conseil d'administration	PARCS GFR SA BP 3000 SA
	Président	FDM Gestion SAS Foncière Ulysse SAS FDM 1 SAS FDM 2 SAS MILAUMA SAS
	Administrateur	Financière du Dome Beni Stabili Hotel SA (société de droit luxembourgeois) BENI STABILI SPA (société de droit italien) Beni Stabili Gestioni Spa SGR (société de droit Italien)
	Gérant	Foncière Manon SARL Loire SARL Société Foncière de Santé SARL MEDI 5000 SARL MURDELUX SARL (société de droit luxembourgeois) NURSINGLUX SARL (société de droit luxembourgeois)
	Représentant légal de FDM Gestion, Gérant Commandité	Foncière des Murs SCA
	Représentant légal de FDM Gestion, elle-même Gérant Commandité de Foncière des Murs, Gérant	SCI Pontlieue Tironneau SCI Castel Immo SCI Actifoncier SCI de la Noue SCI Saint Mandrier Foncière Otello SNC Fonciage SCI SNC Hôtel 37 place René Clair Société Nouvelle Lacépède Société Civile Immobilière des 105 et 107 avenue Victor Hugo à Boulogne SCI Nouvelle Victor Hugo SCI Mamilau
	Représentant légal de FDM Gestion, elle-même Gérant Commandité de Foncière des Murs, elle-même Gérant de Fonciage, Gérant	SCI Les Mimosas SCI Kérinou SCI Prestige Hôtel Marcq en Baroeul SCI Prestige Hôtel Le Chesnay SCI Prestige Hôtel Fréjus
	Représentant permanent de la Financière du Dôme, au Conseil	Consortium Foncier du Dome

	Administrateur de sociétés anonyme de droit belge	Ulysse Belgique SA Foncière Gand Centre Foncière Antwerp Centre Foncière Bruxelles Expo Atomium Foncière Bruxelles Sainte Catherine Foncière Gand Cathédrale Foncière Gand Opéra Foncière IB Bruges Centre Foncière IB Bruxelles Aéroport Foncière IB Bruxelles Grand Place Foncière NO Bruges Centre Foncière NO Bruxelles Aéroport Foncière NO Bruxelles Grand Place Foncière IGK Foncière Vielsalm SA Sunaquapark Oostduinkerke SA Foncière Kempense Meren
2007	Membre du Directoire	FONCIERE DES REGIONS SA (A compter du 4 mai 2007)
	Président Directeur Général	PRIMABAIL SA
	Président	FDM Gestion SAS Foncière Ulysse SAS FDM 1 SAS FDM 2 SAS MILAUMA SAS
	Administrateur	Financière du Dome Beni Stabili Hotel SA (société de droit luxembourgeois) BENI STABILI SPA (société de droit italien)
	Gérant	Foncière Manon SARL Loire SARL Société Foncière de Santé SARL MEDI 5000 SARL MURDELUX SARL (société de droit luxembourgeois) NURSINGLUX SARL (société de droit luxembourgeois)
	Représentant légal de FDM Gestion, Gérant Commandité	Foncière des Murs SCA
	Représentant légal de FDM Gestion, elle-même Gérant Commandité de Foncière des Murs, Gérant	SCI Pontlieue Tironneau SCI Castel Immo SCI Actifoncier SCI de la Noue SCI Saint Mandrier Foncière Otello SNC Fonciage SCI SNC Hôtel 37 place René Clair Société Nouvelle Lacépède Société Civile Immobilière des 105 et 107 avenue Victor Hugo à Boulogne SCI Nouvelle Victor Hugo SCI Mamilau
	Représentant légal de FDM Gestion, elle-même Gérant Commandité de Foncière des Murs, elle-même Gérant de Fonciage, Gérant	SCI Les Mimosas SCI Kérinou SCI Prestige Hôtel Marcq en Baroeul SCI Prestige Hôtel Le Chesnay SCI Prestige Hôtel Fréjus
	Associé-Gérant	Partena SAS
	Représentant permanent de la Financière du Dôme, au Conseil	Consortium Foncier du Dome
	Administrateur de sociétés anonyme de droit belge	Ulysse Belgique SA Foncière Gand Centre Foncière Antwerp Centre Foncière Bruxelles Expo Atomium Foncière Bruxelles Sainte Catherine Foncière Gand Cathédrale Foncière Gand Opéra Foncière IB Bruges Centre Foncière IB Bruxelles Aéroport Foncière IB Bruxelles Grand Place Foncière NO Bruges Centre Foncière NO Bruxelles Aéroport Foncière NO Bruxelles Grand Place Foncière IGK
2006	Membre du Directoire	FONCIERE DES REGIONS SA (jusqu'au 25 janvier 2006)
	Président Directeur Général	PRIMABAIL SA
	Président	FDM Gestion SAS Foncière Ulysse SAS

Gérant	Foncière Hattingen SARL Loire SARL
Représentant légal de FDM Gestion, Gérant Commandité	Foncière des Murs SCA
Représentant légal de FDM Gestion, elle-même Gérant Commandité de Foncière des Murs, Gérant	SCI Pontlieue Tironneau SCI Castel Immo SCI Actifoncier SCI de la Noue SCI Saint Mandrier Foncière Otello SNC Fonciage SCI SNC Hôtel 37 place René Clair
Représentant légal de FDM Gestion, elle-même Gérant Commandité de Foncière des Murs, elle- même Gérant de Fonciage, Gérant	SCI Les Mimosas SCI Kérinou SCI Prestige Hôtel Marcq en Baroeul SCI Prestige Hôtel Le Chesnay SCI Prestige Hôtel Fréjus
Directeur Général	Addvim Crédit-Bail management
Associé-Gérant	Partena SCS
Administrateur	Financière du Dome
Représentant permanent de la Financière du Dome, au Conseil	Consortium Foncier du Dome
Administrateur de sociétés anonyme de droit belge	Ulysse Belgique SA Foncière Gand Centre Foncière Antwerp Centre Foncière Bruxelles Expo Atomium Foncière Bruxelles Sainte Catherine Foncière Gand Cathédrale Foncière Gand Opéra Foncière IB Bruges Centre Foncière IB Bruxelles Aéroport Foncière IB Bruxelles Grand Place Foncière NO Bruges Centre Foncière NO Bruxelles Aéroport Foncière NO Bruxelles Grand Place Foncière IGK
2005 Membre du Directoire	FONCIERE DES REGIONS SA
Président Directeur Général	PRIMABAIL SA
Président	GFR Diversification
Directeur Général	Addvim Crédit-Bail management
Associé-Gérant	Partena SCS
Administrateur	Financière du Dome
Représentant permanent de la Financière du Dome, au Conseil	Consortium Foncier du Dome
2004 Associé-Gérant	Lazard Frères SAS
Administrateur, Président Directeur Général	VLGI
Administrateur	Fonds Partenaires-Gestion Financière du Dome
Associé-Gérant	Partena SCS
Représentant permanent de la Financière du Dome, au Conseil	Consortium Foncier du Dome

Christophe KULLMANN

2008	Président du Directoire	FONCIERE DES REGIONS SA
	Président du Conseil de Surveillance	FONCIERE DES MURS SCA
	Membre du Conseil de Surveillance	FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS (SCA) FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE (SCA) ALTAREA (SCA)
	Président	FDR 2 (SAS) FDR 3 (SAS)
	Administrateur	BATIPART SA GFR PROPERTY BENI STABILI SpA (société de droit italien)
	Administrateur délégué	IMMOBILIERE BATIBAIL BENELUX SA (société de droit belge)
	Gérant	GFR KLEBER (SARL) FDR 5 (EURL)
	Représentant permanent de FONCIERE DES REGIONS, Administrateur	PRIMABAIL (SA)
	Représentant permanent de PARCS GFR, Administrateur	BP 3000 SA
	Représentant légal de FONCIERE DES REGIONS, Président	URBIS PARK SAS GFR EXTERNALISATION SAS GFR BLERLOT SAS SAS BOSSUET SAS COETLOSQUET SAS QUAI DE DION BOUTON TECHNICAL SAS
	Représentant légal de FONCIERE DES REGIONS, Gérant	SCI ESPLANADE BELVEDERE II SCI ESPLANADE BELVEDERE III SCI MAREVILLE SCI RAPHAEL SCI DU 32/50 RUE PARMENTIER SCI LE PONANT 1986 SCI OMEGA A SCI OMEGA C SCI RUHL COTE D'AZUR SCI TOSTEL SCI TOULOUSE BLAGNAC
	Représentant légal de FONCIERE DES REGIONS, elle-même représentant de GFR BLERLOT, Gérant	SCI DU 20 AVENUE F. MISTRAL SCI 15 RUE DES CUIRASSIERS SCI 288 RUE DUGUESCLIN SCI DU 1 RUE DE VERDUN
	Représentant permanent de FONCIERE DES REGIONS, Administrateur	FSIF (syndicat professionnel)
2007	Président du Directoire	FONCIERE DES REGIONS SA
	Président du Conseil d'Administration	BENI STABILI SpA (société de droit italien)
	Président du Conseil de Surveillance	FONCIERE DES MURS SCA FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS (SCA) FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE (SCA)
	Président	FDR 1 (SAS) FDR 2 (SAS) FDR 3 (SAS)
	Administrateur délégué	IMMOBILIERE BATIBAIL BENELUX SA (société de droit belge)
	Gérant	GFR KLEBER (SARL) FDR 5 (EURL)
	Administrateur	BATIPART SA PARCS GFR SA ALTAPAR (SAS) ALTAREA (SA)
	Représentant permanent de FONCIERE DES REGIONS, Administrateur	PRIMABAIL (SA)
	Représentant permanent de PARCS GFR, Administrateur	BP 3000 SA
	Représentant légal de FONCIERE DES REGIONS, Président	GFR EXTERNALISATION SAS GFR BLERLOT SAS SAS BOSSUET SAS COETLOSQUET SAS BILEZY SAS BIRENA SAS QUAI DE DION BOUTON TECHNICAL SAS
	Représentant légal de FONCIERE DES REGIONS, Gérant	SCI ESPLANADE BELVEDERE II

		SCI ESPLANADE BELVEDERE III SCI MAREVILLE SCI RAPHAEL SCI DU 32/50 RUE PARMENTIER SCI LE PONANT 1986 SCI OMEGA A SCI OMEGA C SCI RUHL COTE D'AZUR SCI TOSTEL SCI TOULOUSE BLAGNAC
	Représentant légal de FONCIERE DES REGIONS, elle-même représentant de GFR BLERIOT, Gérant	SCI DU 20 AVENUE F. MISTRAL SCI 15 RUE DES CUIRASSIERS SCI 288 RUE DUGUESCLIN SCI DU 1 RUE DE VERDUN
	Représentant permanent de FONCIERE DES REGIONS, Administrateur	FSIF (syndicat professionnel)
2006	Président du Directoire	FONCIERE DES REGIONS SA
	Président	GFR SERVICES SAS
	Président du Conseil d'Administration	IMMOBILIERE BATIBAIL BENELUX SA BAIL INVESTISSEMENT FONCIERE (jusqu'au 23/10/2006)
	Président du Conseil de surveillance	FONCIERE DES MURS SCA
	Membre du Conseil de surveillance	FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS SCA
	Gérant	FDR DEUTSCHLAND SARL GFR KLEBER SARL
	Administrateur	BATIPART SA PARCS GFR SA ALTAPART ALTAREA
	Représentant légal de FONCIERE DES REGIONS, Président	GFR EXTERNALISATION SAS GFR BLERIOT SAS GFR SERVICES MANAGEMENT SAS SAS BOSSUET SAS COETLOSQUET BILEZY SAS BIRENA SAS PARC SAINT WITZ SAS SAS QUAI DE DION BOUTON SAINT MARTIN DE CRAU LOGISTIQUE TECHNICAL SAS
	Représentant légal de FONCIERE DES REGIONS, Gérant	GESPAR SC PARKING DE LA COMEDIE SNC PARKING DE LA GARE CHARLES DE GAULLE SNC SCI ESPLANADE BELVEDERE II SCI ESPLANADE BELVEDERE III SCI MAREVILLE SCI RAPHAEL SCI DU 32/50 RUEPARMENTIER IMMOPORA SC SCI LE PONANT 1986 SCI MARCEAU BETHUNES SCI MARCEAU POMPONNE SCI OMEGA A SCI OMEGA C SCI RUHL COTE D'AZUR SCI TOSTEL SCI TOULOUSE BLAGNAC SCI TRINAME SCI PORTOSTEL SCI 9 RUE DU PECH
	Représentant légal de FONCIERE DES REGIONS, Administrateur	PRIMABAIL SA
	Représentant légal de PARCS GFR, Administrateur	BP 3000 SA
	Représentant légal de FONCIERE DES REGIONS, elle-même représentant de GFR BLERIOT, 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 FONCIERE DES REGIONS, elle-même représentant de GFR SERVICES MANAGEMENT, Président	ADDVIM ASSET MANAGEMENT ADDVIM CREDIT BAIL MANAGEMENT
	Représentant légal de FONCIERE DES REGIONS, elle-même représentant de GFR SERVICES MANAGEMENT, Gérant	SOCIETE IMMOBILIERE PANTIN BOBIGNY
	Représentant permanent de FONCIERE DES REGIONS, Administrateur	FSIF (Syndicat professionnel)
2005	Président du Directoire	FONCIERE DES REGIONS SA

Président du Conseil d'Administration	IMMOBILIERE BATIBAIL BENELUX SA BATISICA SA SOVAKLE SA
Membre du Conseil de surveillance	FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENTS
Président du Conseil de surveillance	FONCIÈRE DES MURS SCA
Administrateur	BATIPART SA
Représentant légal de FONCIERE DES REGIONS, Président	GFR SERVICES SAS GFR EXTERNALISATION SAS PARCS GFR SAS GFR BLERLOT SAS ADDVIM SERVICES MANAGEMENT SAS BOSSUET SAS COËTLOSQUET FDL GESTION
Représentant légal de FONCIERE DES REGIONS, Président de FDL GESTION, Gérant Commandité	FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENTS,
Représentant légal de FONCIERE DES REGIONS, Gérant	SCI MAREVILLE SCI ESPLANADE BELVEDERE II SCI ESPLANADE BELVEDERE III PARKING DE LA GARE CHARLES DE GAULLE SNC PARKING DE LA COMEDIE SNC GESPAR SCI FONMUR SCI RAPHAËL
Représentant légal de FONCIERE DES REGIONS, elle-même représentant de GFR BLERLOT SAS, Gérant	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 FONCIERE DES REGIONS, elle-même représentant d'ADDVIM SERVICES MANAGEMENT, Président	ADDVIM ASSET MANAGEMENT ADDVIM CREDIT-BAIL MANAGEMENT
Représentant légal de FONCIERE DES REGIONS, Administrateur	BAIL INVESTISSEMENT FONCIÈRE PRIMABAIL
Gérant	FDR DEUTSCHLAND
2004	
Président du Directoire	FONCIERE DES REGIONS SA
Président du Conseil d'Administration	IMMOBILIERE BATIBAIL BENELUX SA BATISICA SA SOVAKLE SA
Administrateur	BATIPART SA SOVAKLÉ
Membre du Conseil de surveillance	FONCIÈRE DES MURS SCA
Représentant légal de FONCIERE DES REGIONS, Président	GFR SERVICES SAS GFR EXTERNALISATION SAS PARCS GFR SAS GFR BLÉRIOT SAS GFR DIVERSIFICATION SAS
Représentant légal de FONCIERE DES REGIONS, Gérant	SCI MAREVILLE SCI ESPLANADE BELVEDERE II SCI ESPLANADE BELVEDRE III PARKING DE LA GARE CHARLES DE GAULLE SNC PARKING DE LA COMEDIE SC GESPAR SCI FONMUR SCI FONCIAGE
Représentant de FONCIERE DES REGIONS, elle-même représentant de GFR BLERLOT SAS, Gérant	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 FONCIERE DES REGIONS, elle-même représentant de FONCIAGE, Gérant	SCI LES MIMOSAS SCI KERINOU IMMOBILIER SCI PRESTIGE HOTEL FREJUS SCI PRESTIGE HOTEL LE CHESNAY SCI PRESTIGE HOTEL MARCQ EN BAROEUL

M. Charles RUGGIERI

2008	Président d'honneur	BATIGERE SAS
	Président	BATIPART SA BENI STABILI SpA (société de droit italien)
	Président du Conseil de surveillance	FONCIERE DES REGIONS SA
	Membre du Conseil de surveillance	FONCIERE DES MURS SCA FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS (SCA) FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE (SCA) IMMEO WOHNEN GMBH (société de droit allemand)
	Vice Président du Conseil de surveillance	KORIAN SA
	Administrateur	L'ARSENAL (association) CIC EST FONCIERE LOGEMENTS (association) PROMEO SA
	Administrateur délégué	CILGERE LORRAINE (association)
	Administrateur représentant CILGERE LORRAINE	APALOF
	Représentant légal de BATIPART, Président	BATIPART PARTICIPATIONS SAS ANTHEMIS SAS NOVAE SAS PROVAL SAS BATIPART HOTEL SAS BATIPART IMMOBILIER BATIPART SANTE BTP 6 SAS BTP 7 SAS BTP 8 SAS
	Représentant légal de BATIPART PARTICIPATIONS, Président	PROMINVEST SAS
	Représentant légal de BATIPART, Gérant	SCI 28 RUE DUMONT D'URVILLE BTP 2
	2007	Président d'honneur
Président		BATIPART SA
Président du Conseil de surveillance		FONCIERE DES REGIONS SA IMMEO WOHNEN GMBH (société de droit allemand)
Membre du Conseil de surveillance		FONCIERE DES MURS SCA FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS (SCA) FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE (SCA)
Vice Président du Conseil de surveillance		KORIAN SA
Administrateur		L'ARSENAL (association) CIAL SA FONCIERE LOGEMENTS (association) USINE D'ELECTRICITE DE METZ (régie municipale) BENI STABILI SpA (société de droit italien) PROMEO SA
Administrateur délégué		CILGERE LORRAINE (association)
Administrateur représentant les Associés Collecteurs		ANPEEC (EPIC)
Administrateur représentant CILGERE LORRAINE		APALOF
Représentant légal de BATIPART, Président		BATIPART PARTICIPATIONS SAS ANTHEMIS SAS NOVAE SAS PROVAL SAS BTP 1 SAS BTP 5 SAS BTP 6 SAS BATIPART IMMOBILIER BATIPART SANTE
Représentant légal de BATIPART, Gérant		SCI 28 RUE DUMONT D'URVILLE BTP 2
2006		Président d'honneur
	Président	BATIPART SA
	Président du Conseil de surveillance	FONCIERE DES REGIONS SA FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS (SCA)
	Membre du Conseil de surveillance	FONCIERE DES MURS SCA
	Administrateur	L'ARSENAL (association) CIAL SA FONCIERE LOGEMENTS (association) USINE D'ELECTRICITE DE METZ (régie municipale)
	Administrateur délégué	CILGERE LORRAINE (association)

	Administrateur représentant les Associés Collecteurs	ANPEEC (EPIC)
	Administrateur représentant CILGERE LORRAINE	APALOF UESL (SA à coopérative variable)
	Représentant légal de BATIPART, Président	BATIPART PARTICIPATIONS ANTHEMIS NOVAE PROVAL BTP 1
	Représentant légal de BATIPART, Gérant	SCI 28 RUE DUMONT D'URVILLE
2005	Président du Conseil de surveillance	FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS (SCA)
	Président d'honneur	BATIGERE SAS
	Président	BATIPART SA
	Membre du Conseil de surveillance	MEDIDEP FONCIERE DES MURS SCA
	Administrateur délégué	CILGERE LORRAINE (association)
	Administrateur	FINAGEST SA SOVAKLE SA CIAL SA SUREN BOX AVENUE BAIL INVESTISSEMENT L'ARSENAL (association) FONCIERE LOGEMENTS (association) USINE D'ELECTRICITE DE METZ (régie municipale)
	Administrateur représentant les Associés Collecteurs	ANPEEC (EPIC)
	Administrateur représentant CILGERE LORRAINE	UESL
	Représentant légal de Batipart, Président	NOVAE SAS du 46 avenue Foch SAS BATIPART IMMOBILIER SAS BATIPART SANTE
	Administrateur représentant le GIE Cilgère Lorraine	APALOF
2004	Membre du Conseil de surveillance	FONCIERE DES MURS
	Président d'honneur	BATIGERE SAS
	Président	BATIPART SA
	Administrateur	GECINA SA FINAGEST SA SOVAKLE SA CIAL SA SUREN
	Représentant légal de Batipart, Président	NOVAE SAS du 46 avenue Foch
	Administrateur	L'ARSENAL (association) CILGERE LORRAINE (association) FONCIERE LOGEMENTS (association) USINE D'ELECTRICITE DE METZ (régie municipale) ANPEEC (EPIC)
	Administrateur représentant Cilgère Lorraine	UESL
	Administrateur représentant le GIE Cilgère Lorraine	APALOF

FONCIERE DES REGIONS

2008	Administrateur	PARCS GFR PRIMABAIL SA FSIF (syndicat professionnel)
	Membre du Conseil de surveillance	FONCIERE DES MURS SCA FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE SCA FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS SCA ALTAREA SCA
	Président	GFR EXTERNALISATION SAS GFR BLERIOT SAS SAS BOSSUET SAS COETLOSQUET SAS QUAI DE DION BOUTON TECHNICAL SAS
	Gérant	SCI ESPLANADE BELVEDERE II SCI ESPLANADE BELVEDERE III SCI MAREVILLE SCI RAPHAEL SCI DU 32/50 RUE PARMENTIER SCI LE PONANT 1986 SCI OMEGA A SCI OMEGA C SCI RUHL COTE D'AZUR SCI TOSTEL SCI TOULOUSE BLAGNAC

	Représentant de GFR BLERIOT, Gérant	SCI DU 20 AVENUE F. MISTRAL SCI 15 RUE DES CUIRASSIERS SCI 288 RUE DUGUESCLIN SCI DU 1 RUE DE VERDUN
2007	Administrateur	PARCS GFR ALTAPAR SAS ALTAREA SA PRIMABAIL SA FSIF (syndicat professionnel)
	Membre du Conseil de surveillance	FONCIERE DES MURS SCA FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE SCA FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS SCA
	Président	GFR EXTERNALISATION SAS GFR BLERIOT SAS SAS BOSSUET SAS COETLOSQUET SAS BILEZY SAS BIRENA SAS QUAI DE DION BOUTON TECHNICAL SAS
	Gérant	SCI ESPLANADE BELVEDERE II SCI ESPLANADE BELVEDERE III SCI MAREVILLE SCI RAPHAEL SCI DU 32/50 RUE PARMENTIER SCI LE PONANT 1986 SCI OMEGA A SCI OMEGA C SCI RUHL COTE D'AZUR SCI TOSTEL SCI TOULOUSE BLAGNAC
	Représentant de GFR BLERIOT, Gérant	SCI DU 20 AVENUE F. MISTRAL SCI 15 RUE DES CUIRASSIERS SCI 288 RUE DUGUESCLIN SCI DU 1 RUE DE VERDUN
2006	Administrateur	PARCS GFR ALTAPAR SAS ALTAREA SA PRIMABAIL SA FSIF (syndicat professionnel) BP 3000 SA
	Membre du Conseil de surveillance	FONCIERE DES MURS SCA FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS SCA
	Président	GFR EXTERNALISATION SAS GFR BLERIOT SAS GFR SERVICES MANAGEMENT SAS SAS BOSSUET SAS COETLOSQUET SAS BILEZY SAS BIRENA PARC SAINT WITZ SAS SAS QUAI DE DION BOUTON SAINT MARTIN DE CRAU LOGISTIQUE TECHNICAL SAS
	Gérant	GESPAR SC PARKING DE LA COMEDIE SNC PARKING DE LA GARE CHARLES DE GAULLE SNC SCI ESPLANADE BELVEDERE II SCI ESPLANADE BELVEDERE III SCI MAREVILLE SCI RAPHAEL SCI DU 32/50 RUE PARMENTIER IMMOPORA SC SCI LE PONANT 1986 SCI MARCEAU BETHUNES SCI MARCEAU POMPONNE SCI OMEGA A SCI OMEGA C SCI RUHL COTE D'AZUR SCI TOSTEL SCI TOULOUSE BLAGNAC SCI TRINAME SCI PORTOSTEL SCI 9 RUE DU PECH
	Représentant de GFR BLERIOT, Gérant	SCI DU 20 AVENUE F. MISTRAL SCI 15 RUE DES CUIRASSIERS SCI 288 RUE DUGUESCLIN SCI DU 1 RUE DE VERDUN

	Représentant de GFR SERVICES MANAGEMENT, Président	ADDVIM ASSET MANAGEMENT ADDVIM CREDIT BAIL MANAGEMENT
	Représentant de GFR SERVICES MANAGEMENT, Gérant	SOCIETE IMMOBILIERE PANTIN BOBIGNY
2005	Membre du Conseil de surveillance	FONCIERE DES MURS SCA FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS SCA
	Président	GFR SERVICES SAS GFR EXTERNALISATION SAS PARCS GFR SAS GFR BLERLOT SAS ADDVIM SERVICES MANAGEMENT SAS BOSSUET SAS COETLOSQUET FDL GESTION
	Administrateur	BAIL INVESTISSEMENT PRIMABAIL SA
	Gérant	SCI MAREVILLE GESPAR SCI FONMUR PARKING DE LA COMEDIE SNC PARKING DE LA GARE CHARLES DE GAULLE SNC SCI ESPLANADE BELVEDERE II SCI ESPLANADE BELVEDERE III SCI RAPHAEL
	Représentant de GFR BLERLOT, Gérant	SCI DU 20 AVENUE F. MISTRAL SCI 15 RUE DES CUIRASSIERS SCI 288 RUE DUGUESCLIN SCI DU 1 RUE DE VERDUN
	Représentant de ADDVIM SERVICES MANAGEMENT, Président	ADDVIM ASSET MANAGEMENT ADDVIM CREDIT BAIL MANAGEMENT
	Représentant de ADDVIM SERVICES MANAGEMENT, Gérant	SOCIETE IMMOBILIERE PANTIN BOBIGNY
2004	Membre du Conseil de surveillance	FONCIERE DES MURS SCA
	Président	GFR SERVICES SAS GFR EXTERNALISATION SAS PARCS GFR SAS GFR BLERLOT SAS GFR DIVERSIFICATION SAS
	Gérant	SCI MAREVILLE SCI FONMUR PARKING DE LA COMEDIE SNC PARKING DE LA GARE CHARLES DE GAULLE SNC SCI ESPLANADE BELVEDERE II SCI ESPLANADE BELVEDERE III SNC GESPAR SCI FONCIAGE
	Représentant de GFR BLERLOT, Gérant	SCI DU 20 AVENUE F. MISTRAL SCI 15 RUE DES CUIRASSIERS SCI 288 RUE DUGUESCLIN SCI DU 1 RUE DE VERDUN
	Représentant de FONCIAGE, Gérant	SCI LES MIMOSAS SCI KERINOU IMMOBILIER SCI PRESTIGE HOTEL FREJUS SCI PRESTIGE HOTEL LE CHESNAY SCI PRESTIGE HOTEL MARCQ EN BAROEUL

M. Olivier ESTEVE, Représentant permanent de FONCIERE DES REGIONS

2008	Membre du Directoire	FONCIERE DES REGIONS (SA)
	Président	FDR 8 (SAS)
	Administrateur	PARC GFR (SA) BP 3000 (SA) BENI STABILI SpA (société de droit italien) ULYSSE TREFONDS SA (société de droit belge)
	Administrateur délégué	IMMOBILIERE BATIBAIL BENELUX SA (société de droit belge)
	Représentant permanent de FONCIERE DES REGIONS, Membre du conseil de Surveillance	FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE (SCA) ALTAREA (SA)
	Gérant	GFR RAVINELLE EUROMARSEILLE INVEST (EURL) SCI EUROMARSEILLE 1 SCI EUROMARSEILLE 2 FDR 4 (EURL) FDR 5 (EURL) FDR 6 (EURL) FDR 7 (EURL) BGA TRANSACTIONS (SARL) AKAMA BIONNE (SARL) FR IMMO (SARL) FEDERATION (EURL) FONCIERE ELECTIMMO (SARL) FONCIERE MARGAUX (SARL) SARL DU 24 AVENUE DE LA MARNE SARL DU 23/37 RUE DIDEROT SARL DU 174 AVENUE DE LA REPUBLIQUE SARL DU 25-27 QUAI FELIX FAURE SARL DU 2 RUE SAINT CHARLES SARL DU 106-110 RUE DES TROENES SARL DU 11 RUE VICTOR LEROY TELIMOB EST SARL TELIMOB NORD SARL TELIMOB OUEST SARL TELIMOB PACA SARL TELIMOB PARIS SARL TELIMOB PIVOT SARL TELIMOB RHONE ALPES SARL TELIMOB SUD OUEST SARL
	Représentant légal de la société GFR RAVINELLE, Gérant	SCI DU 21 RUE DE LA RAVINELLE
	Représentant légal de la société FEDERATION, Gérant	FEDERIMMO (SCI)
	Représentant légal de la société TELIMOB EST SARL, Gérant	TELIMOB EST SNC
	Représentant légal de la société TELIMOB NORD SARL, Gérant	TELIMOB NORD SNC
	Représentant légal de la société TELIMOB OUEST SARL, Gérant	TELIMOB OUEST SNC
	Représentant légal de la société TELIMOB PACA SARL, Gérant	TELIMOB PACA SNC
	Représentant légal de la société TELIMOB PARIS SARL, Gérant	TELIMOB PARIS SNC TELIMOB TRANSACTIONS SNC
	Représentant légal de la société TELIMOB RHONE ALPES SARL, Gérant	TELIMOB RHONE ALPES SNC
	Représentant légal de la société TELIMOB SUD OUEST SARL, Gérant	TELIMOB SUD OUEST SNC
	Représentant légal de la société FONCIERE ELECTIMMO, Gérant	SCI du 10bis et 11 à 13 allée des Tanneurs SCI du 125 avenue du Brancolar SCI du 1630 avenue de la Croix Rouge SCI du 32 avenue P. Grenier SCI du 20 avenue Victor Hugo SCI du 11 avenue de Sully SCI du 2 boulevard Docteur Cattenoz SCI du 46 boulevard Saint Antoine SCI du 682 cours de la Libération SCI du 3 place A. Chaussy SCI du 8/10 promenade du Fort SCI la Pucelle SCI du 57 rue Bersot SCI du 8 rue de Bouteville SCI du 1 rue de Chateaudun 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'III

		SCI du 13 rue J. Monod SCI du 4 rue Isaac Newton SCI du 8 rue M. Paul SCI du 40 rue Jean-Jacques Rousseau SCI du 70 rue Jean-Jacques Rousseau SCI du 2 rue de Verdun
	Représentant légal de la société SCI EUROMARSEILLE 2, Gérant	SCI EUROMARSEILLE PK SCI EUROMARSEILLE M SCI EUROMARSEILLE H
	Représentant légal de la société SCI EUROMARSEILLE 1, Gérant	SCI EUROMARSEILLE BL SCI EUROMARSEILLE BI SCI EUROMARSEILLE BH
2007	Président Directeur Général	PARCS GFR (SA)
	Président	BGA (SAS) BP 3000 (SA) URBIS PARK (SAS) FDR 8 (SAS)
	Membre du Directoire	FONCIERE DES REGIONS (SA)
	Administrateur	ULYSSE TREFONDS SA (société de droit belge)
	Administrateur délégué	IMMOBILIERE BATIBAIL BENELUX SA (société de droit belge)
	Représentant permanent de FONCIERE DES REGIONS, Administrateur	ALTAPAR (SAS) ALTAREA (SA)
	Représentant permanent de FONCIERE DES REGIONS, Membre du conseil de Surveillance	FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE (SCA)
	Représentant légal de la société PARCS GFR, Président	SOCIETE DU PARC TRINITE D'ESTIENNE D'ORVES (SAS)
	Gérant	EUROMARSEILLE INVEST (EURL) SCI EUROMARSEILLE 1 SCI EUROMARSEILLE 2 FDR 4 (EURL) FDR 6 (EURL) FDR 7 (EURL) FDR LOGEMENTS BGA TRANSACTIONS (SARL) BIONNE (SARL) FR IMMO (SARL) FEDERATION (EURL) FONCIERE ELECTIMMO (SARL) FONCIERE MARGAUX (SARL) SARL DU 24 AVENUE DE LA MARNE SARL DU 23/37 RUE DIDEROT SARL DU 96 AVENUE DE PRADES SARL DU 174 AVENUE DE LA REPUBLIQUE SARL DU 25-27 QUAI FELIX FAURE SARL DU 2 RUE SAINT CHARLES SARL DU 106-110 RUE DES TROENES SARL DU 11 RUE VICTOR LEROY TELI MOB EST SARL TELI MOB NORD SARL TELI MOB OUEST SARL TELI MOB PACA SARL TELI MOB PARIS SARL TELI MOB PIVOT SARL TELI MOB RHONE ALPES SARL TELI MOB SUD OUEST SARL
	Représentant légal de la société FEDERATION, Gérant	FEDERIMMO (SCI)
	Représentant légal de la société TELIMOB EST SARL, Gérant	TELI MOB EST SNC
	Représentant légal de la société TELIMOB NORD SARL, Gérant	TELI MOB NORD SNC
	Représentant légal de la société TELIMOB OUEST SARL, Gérant	TELI MOB OUEST SNC
	Représentant légal de la société TELIMOB PACA SARL, Gérant	TELI MOB PACA SNC
	Représentant légal de la société TELIMOB PARIS SARL, Gérant	TELI MOB PARIS SNC TELI MOB TRANSACTIONS SNC
	Représentant légal de la société TELIMOB RHONE ALPES SARL, Gérant	TELI MOB RHONE ALPES SNC
	Représentant légal de la société TELIMOB SUD OUEST SARL, Gérant	TELI MOB SUD OUEST SNC
	Représentant légal de la société FONCIERE ELECTIMMO, Gérant	SCI du 10bis 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 2 boulevard Docteur Cattenoz SCI du 46 boulevard Saint Antoine SCI du 682 cours de la Libération SCI du 3 place A. Chaussy SCI du 8/10 promenade du Fort SCI la Pucelle SCI du 57 rue Bersot SCI du 8 rue de Bouteville SCI du 3 à 5 quai de Dion Bouton SCI du 1 rue de Chateaudun SCI du 57/59 rue du Commandant 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'III 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
	Représentant légal de la société SCI EUROMARSEILLE 2, Gérant	SCI EUROMARSEILLE PK SCI EUROMARSEILLE M SCI EUROMARSEILLE H
	Représentant légal de la société SCI EUROMARSEILLE 1, Gérant	SCI EUROMARSEILLE BL SCI EUROMARSEILLE BI SCI EUROMARSEILLE BH
	Représentant légal de la société PARCS GFR, Gérant	GESPAR (SC) PARKING DE LA COMEDIE (SNC) PARKING DE LA GARE CHARLES DE GAULLE (SNC)
2006	Président Directeur Général	Parcs GFR
	Président	BGA BP 3000 URBIS PARK
	Membre du Directoire	Foncière des Régions
	Représentant Permanent de Foncière des Régions, Administrateur	Bail Investissement Foncière (jusqu'au 23.10.06) 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
	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 Telimob Est SARL Telimob Nord SARL Telimob Ouest SARL Telimob PACA SARL Telimob Paris SARL Telimob Rhône-Alpes Telimob Sud-Ouest Télimob Pivot SARL
	Représentant légal de Fédération, Gérant	Féderimmo
	Représentant légal de Télimob Est SARL, Gérant	Telimob Est SNC
	Représentant légal de Télimob Nord SARL, Gérant	Telimob Nord SNC

	Représentant légal de Télimob Ouest SARL, Gérant	Telimob Ouest SNC
	Représentant légal de Télimob PacaL SARL, Gérant	Telimob Paca SNC
	Représentant légal de Télimob Paris SARL, Gérant	Telimob Paris SNC Telimob Transactions SNC
	Représentant légal de Télimob Rhône Alpes SARL, Gérant	Telimob Rhône Alpes SNC
	Représentant légal de Télimob Sud Ouest SARL, Gérant	Telimob Sud Ouest SNC
	Représentant légal de Foncière Electimmo, Gérant	SCI du 10 bis et 11 à 13 Allée des Tanneurs SCI du 125 avenue du Brancolar SCI du 23/31 avenue Chantemerle SCI du 1630 avenue de la Croix Rouge SCI du 45/53 avenue Paul Doumer SCI du 32, avenue P. Grenier SCI du 20 avenue Victor Hugo SCI du 19B avenue de la Révolution SCI du 11 avenue de Sully SCI du 47 avenue Saint Mesmin SCI du boulevard Docteur Cattenoz SCI du 46 boulevard Saint Antoine SCI du 682 cours de la Libération SCI du 3 place A. Chaussy SCI du 8/10 promenade du Fort SCI la Pucelle SCI du 57 rue Bersot SCI du 8 rue de Bouteville SCI du 3 à 5 quai de Dion Bouton SCI du 1, rue de Chateaudun 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'III 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
2005	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
		Telimob Est SARL Telimob Nord SARL Telimob Ouest SARL Telimob PACA SARL Telimob Paris SARL Telimob Rhône-Alpes Telimob Sud-Ouest Télimob Pivot SARL
	Représentant légal de Fédération, Gérant	Féderimmo
	Représentant légal de Télimob Est SARL, Gérant	Telimob Est SNC
	Représentant légal de Télimob Nord SARL, Gérant	Telimob Nord SNC
	Représentant légal de Télimob Ouest SARL, Gérant	Telimob Ouest SNC
	Représentant légal de Télimob Paca SARL, Gérant	Telimob Paca SNC

	Représentant légal de Télimob Paris, SARL, Gérant	Telimob Paris SNC Telimob Transactions SNC
	Représentant légal de Télimob Rhône Alpes SARL, Gérant	Telimob Rhône Alpes SNC
	Représentant légal de Télimob Sud Ouest SARL, Gérant	Telimob Sud Ouest SNC
	Représentant légal de Foncière Electimmo, Gérant	SCI du 10 bis et 11 à 13 Allée des Tanneurs SCI du 125 avenue du Brancolar SCI du 23/31 avenue Chantemerle SCI du 1630 avenue de la Croix Rouge SCI du 45/53 avenue Paul Doumer SCI du 32, avenue P. Grenier SCI du 20 avenue Victor Hugo SCI du 19B avenue de la Révolution SCI du 11 avenue de Sully SCI du 47 avenue Saint Mesmin SCI du boulevard Docteur Cattenoz SCI du 46 boulevard Saint Antoine SCI du 682 cours de la Libération SCI du 3 place A. Chaussy SCI du 8/10 promenade du Fort SCI la Pucelle SCI du 57 rue Bersot SCI du 8 rue de Bouteville SCI du 3 à 5 quai de Dion Bouton SCI du 1, rue de Chateaudun 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'III 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
2004	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 Telimob Est SARL Telimob Nord SARL Telimob Ouest SARL Telimob PACA SARL Telimob Paris SARL Telimob Rhône-Alpes Telimob Sud-Ouest Télimob Pivot SARL
	Représentant légal de Fédération, Gérant	Fédérimmo
	Représentant légal de Télimob Est SARL, Gérant	Telimob Est SNC
	Représentant légal de Télimob Nord SARL, Gérant	Telimob Nord SNC
	Représentant légal de Télimob Ouest SARL, Gérant	Telimob Ouest SNC
	Représentant légal de Télimob Paca SARL, Gérant	Telimob Paca SNC
	Représentant légal de Télimob Paris, SARL, Gérant	Telimob Paris SNC Telimob Transactions SNC

Représentant légal de Télimob Rhône Alpes SARL, Gérant	Telimob Rhône Alpes SNC
Représentant légal de Télimob Sud Ouest SARL, Gérant	Telimob Sud Ouest SNC
Représentant légal de Foncière Electimmo, Gérant	SCI du 10 bis et 11 à 13 Allée des Tanneurs SCI du 125 avenue du Brancolar SCI du 23/31 avenue Chantemerle SCI du 1630 avenue de la Croix Rouge SCI du 45/53 avenue Paul Doumer SCI du 32, avenue P. Grenier SCI du 20 avenue Victor Hugo
	SCI du 19B avenue de la Révolution SCI du 11 avenue de Sully SCI du 47 avenue Saint Mesmin SCI du boulevard Docteur Cattenoz SCI du 46 boulevard Saint Antoine SCI du 682 cours de la Libération SCI du 3 place A. Chaussy SCI du 8/10 promenade du Fort SCI la Pucelle SCI du 57 rue Bersot SCI du 8 rue de Bouteville SCI du 3 à 5 quai de Dion Bouton SCI du 1, rue de Chateaudun 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'III 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

M. François TRAUSCH

2008	Président Directeur Général	Sophia GE (SA)
	Membre du conseil de surveillance	FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE (SCA)
	Président	IPBM (SAS) GE Real Estate Partners (SAS) FONCIERE ARIANE (SAS) GEREF Investment Management (SAS) Sophia GE Investment Management (SAS)
	Président du conseil d'administration	GE REAL ESTATE FRANCE OPC I DIVERSIFIEE (SA)
	Président du conseil de surveillance	LINCOLN MESSINE INVESTISSEMENTS (SAS) MARSHALL(SAS)
	Administrateur	GE Capital Financements Immobiliers d'Entreprise (SAS)
	Gérant	GE Real Estate France (SARL) BUA (SARL) BUB (SARL) BUC (SARL) BUD (SARL) GIG (SARL) GII (SARL) GIJ (SARL) GIK (SARL) GIL (SARL) GIQ (SARL) GIR (SARL) GIT (SARL) GIW (SARL) GIX (SARL) GIZ (SARL) Donat (EURL) Le Millenium(EURL)
	Cogérant	GE Real Estate Développements (SARL) COMONA (SARL) Percier Gestion Participations (EURL)
	Représentant de GE Real Estate France, Président	GE Real Estate Funding Europe (SAS) Cofra-GE (SAS) Matignon Trappes Elancourt (SAS) GE Capital Investissements Immobiliers (SAS) GECOMURS (SAS) MORNY (SAS) GE Real Estate Funding France (SAS)
	Représentant de GE Real Estate France, Gérant	36 SCI
	Représentant de MORNY, Président	Morny Investissements (SAS) Foncière Morny (SAS)
	Représentant de FONCIERE MORNY, Gérant	PARIS 12/20 CURIAL CAMBA GEC (SCI)
	Représentant de COMONA, Gérant	COMONA La Défense Tour A (SCI)
	Représentant de GE Real Estate Développements, Président	GE Real Estate Holding Développements (SAS)
	Représentant de SOPHIA GE, Président	SOPHIA GE FUNDING (SAS)
	Représentant de SOPHIA GE, Gérant	12 SCI
	Président et 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
	Managing Director	GE Capital Investments Holding (BV)
2007	Président Directeur Général	Sophia GE (SA) IPBM (SA)
	Membre du conseil de surveillance	FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE (SCA)
	Président	GE Real Estate Partners (SAS) FONCIERE ARIANE (SAS) GEREF Investment Management (SAS) Sophia GE Investment Management (SAS)
	Président du conseil de surveillance	LINCOLN MESSINE INVESTISSEMENTS (SAS) MARSHALL(SAS)
	Administrateur	GE Capital Financements Immobiliers d'Entreprise (SAS)
	Gérant	GE Real Estate France (SARL) BUA (SARL) BUB (SARL) BUC (SARL) BUD (SARL) GIG (SARL) GII (SARL) GIJ (SARL) GIK (SARL) GIL (SARL) GIQ (SARL) GIR (SARL)

	GIT (SARL) GIW (SARL) GIX (SARL) GIZ (SARL) Donat (EURL) Le Millenium(EURL)
Cogérant	GE Real Estate Développements (SARL) COMONA (SARL) Percier Gestion Participations (EURL)
Représentant de GE Real Estate France, Président	GE Real Estate Funding Europe (SAS) Cofra-GE (SAS) Matignon Trappes Elancourt (SAS) GE Capital Investissements Immobiliers (SAS) GECOMURS (SAS) MORNY (SAS) GE Real Estate Funding France (SAS)
Représentant de GE Real Estate France, Gérant	37 SCI
Représentant de MORNY, Président	Morny Investissements (SAS) Foncière Morny (SAS)
Représentant de FONCIERE MORNY, Gérant	PARIS 12/20 CURIAL CAMBA GEC (SCI)
Représentant de COMONA, Gérant	COMONA La Défense Tour A (SCI)
Représentant de GE Real Estate Développements, Président	GE Real Estate Holding Développements (SAS)
Représentant de SOPHIA GE, Président	SOPHIA GE FUNDING (SAS)
Représentant de SOPHIA GE, Gérant	12 SCI
Président et 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
Managing Director	GE Capital Investments Holding (BV)
2006	
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
Gérant	GE Real Estate France Comona Percier Gestion Participations BUA, BUB, BUC, BUD, GIG, GII, GIJ, GIK, GIL, GIQ, GIR, GIT, GIW, GIX, GIZ Donat Le Millénium
Représentant de GE Real Estate France, Président	Cofra-GE SAS Matignon Trappes Elancourt 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 hollandais)

	Managing Director	GE Capital Investments Holding
2005	Président Directeur Général	Sophia GE SA
	Président du Conseil d'Administration	Fine-GE SA
	Administrateur	Bail Investissement Foncière 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 FONCIERE 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 Elancourt 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 Collège des Directeur	CGW SAS
	Membre du Comité Directeur	AIRE SAS
	Membre du « Supervisory Board »	IMLY BV (société de droit hollandais)
	Managing Director	GE Capital Investments Holding BV
2004	Président Directeur Général	Fine-GE
	Administrateur	Bail Investissement Foncière Sophia
	Gérant	GE Real Estate France SARL Gomona EURL T3MDB EURL P.G.P. EURL
	Membre du « Supervisory Board »	IMLY BV (société de droit hollandais)
	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 Elancourt 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

M. Pierre-Philippe DORNIER

2008	Président Directeur Général	NEWTON-VAUREAL & COMPAGNY(SA)
	Membre du Conseil de Surveillance	FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE (SCA)
	Gérant	LOGPROFILE (SARL) CEDRUS (SCI)
2007	Président Directeur Général	NEWTON-VAUREAL & COMPAGNY(SA)
	Membre du Conseil de Surveillance	FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE (SCA)
	Gérant	LOGPROFILE (SARL) CEDRUS (SCI)
2006	Président Directeur Général	NEWTON-VAUREAL & COMPAGNY(SA)
	Gérant	GINGKO FINANCE (EURL) LOGPROFILE (SARL)
2005	Président Directeur Général	NEWTON-VAUREAL & COMPAGNY(SA)
	Gérant	GINGKO FINANCE (EURL)
2004	Président Directeur Général	NEWTON-VAUREAL & COMPAGNY(SA)
	Gérant	GINGKO FINANCE (EURL)

Adrien BLANC

2008	Président	Société d'exploitation hotelière de Roissy SAS Elba Paris 1 Elba Paris 2 Elba Strasbourg 1 Elba Strasbourg 2 Elba Roissy SAS SAS Monceau 1 MSC Immobilier SAS MSC Holding SAS
	Membre du conseil de surveillance	Atarea Foncière Europe Logistique COGEDIM
	Administrateur	OGIC Foncière 7 Investissement
	Représentant permanent de MSP au conseil d'administration	FundLogic Structured Products Sicav
	Administrateur dans sociétés de droit étranger	68 Brook Street 103 Colmore Row (2) B.V. 103 Colmore Row B.V. 11 Angel Court BV 130 Newington Butts (2) BV 130 Newington Butts BV 1 Aldgate Union Retail (2) B.V. 1 Aldgate Union Retail B.V. 1 Finsbury Square (2) B.V. 1 Finsbury Square BV 1 Sandyford B.V. 22 Queen Square BV 2 Aldgate Union (2) BV 2 Aldgate Union BV 34 Henriette Street (2) BV 34 Henriette Street BV 41 Lothbury BV 42 Leicester Square (2) BV 42 Leicester Square BV 42 St. Andrew's Square BV 50 West Register Street BV 67 Lombard Street (2) BV 67 Lombard Street BV 78 Fenchurch Street BV 8 Park Row (2) BV 8 Park Row BV Cascata B.V. First Serviced Offices Holdings B.V. First Serviced Offices Real Estate Holdings B.V. Ifanco Consultancy BV Industrious Holdings (Jersey) Limited Industrious (Jersey) Guarantee Company Limited Industrious MTL Security (Jersey) Limited Industrious Warehousing (Jersey) Limited MSQ Co-Investment Partnership IV, LP MSQ GP, L.L.C.

		MSREF V Galileo B.V. MSREF V Pluto B.V. MSREF V Saturnus B.V. MSREF V Tulip B.V. Pinstripe (Jersey) Limited MSREF V Green Investments GP LLC Garville Limited Goodmans Fields I B.V. Goodmans Fields II (2) B.V. Goodmans Fields II B.V. Drapers Gardens (2) B.V. Drapers Gardens B.V. Edridge Road B.V. MSREF V Rooster B.V. MSREF V Emerald B.V. Redland House B.V. St. James's House (2) BV St. James's House BV
	Gérant	CHIPS HOLDING SARL CHIPS PLAGE SARL FINANCIERE PALMER SARL SNC FONCIERE PALMER SNC PALMER PLAGE SNC PALMER TRANSACTIONS SNC LATE AKAMA SARL SNC CORTONE SNC LATECOERE SNC CAUDRON Tepia Pascal Défense Pascal Immobilier Première SNC MSEOF Pascal France ABC Beaujon SCI SCI ABC Bassano SCI MSEOF Montparnasse MSEOF Montparnasse France SARL MSC Europe SCI MSC Boetie SCI Airport SARL Brouckere Tower Invest Louise leasehold Kroonstaete BV
2007	Membre du conseil de surveillance	Foncière Développement Logement
	Administrateur	OGIC KORIAN S.A.
	Administrateur dans sociétés de droit étranger	68 Brook Street 103 Colmore Row (2) B.V. 103 Colmore Row B.V. 11 Angel Court BV 130 Newington Butts (2) BV 130 Newington Butts BV 1 Aldgate Union Retail (2) B.V. 1 Aldgate Union Retail B.V. 1 Finsbury Square (2) B.V. 1 Finsbury Square BV 1 Sandyford B.V. 22 Queen Square BV 2 Aldgate Union (2) BV 2 Aldgate Union BV 34 Henriette Street (2) BV 34 Henriette Street BV 41 Lothbury BV 42 Leicester Square (2) BV 42 Leicester Square BV 42 St. Andrew's Square BV 50 West Register Street BV 67 Lombard Street (2) BV 67 Lombard Street BV 78 Fenchurch Street BV 8 Park Row (2) BV 8 Park Row BV Cascata B.V. First Serviced Offices Holdings B.V. First Serviced Offices Real Estate Holdings B.V.

		<p>Ifanco Consultancy BV Industrious Holdings (Jersey) Limited Industrious (Jersey) Guarantee Company Limited Industrious MTL Security (Jersey) Limited Industrious Warehousing (Jersey) Limited MSQ Co-Investment Partnership IV, LP MSQ GP, L.L.C. MSREF V Galileo B.V. MSREF V Pluto B.V. MSREF V Saturnus B.V. MSREF V Tulip B.V. Pinstripe (Jersey) Limited MSREF V Green Investments GP LLC Garville Limited Goodmans Fields I B.V. Goodmans Fields II (2) B.V. Goodmans Fields II B.V. Drapers Gardens (2) B.V. Drapers Gardens B.V. Edridge Road B.V. MSREF V Rooster B.V. MSREF V Emerald B.V. Redland House B.V. St. James's House (2) BV St. James's House BV</p>
	Gérant	<p>CHIPS HOLDING SARL CHIPS PLAGE SARL FINANCIERE PALMER SARL SNC FONCIERE PALMER SNC PALMER PLAGE SNC PALMER TRANSACTIONS SCI MSEOF Montparnasse MSCG RIVES DE SEINE SARL MSCG RIVES DE SEINE SCI Berkeley SCI Berkely SARL</p>
2006	Membre du conseil de surveillance	Foncière Développement logements
	Administrateur	<p>Altarea KORIAN S.A.</p>
	Administrateur dans sociétés de droit étranger	<p>68 Brook Street 103 Colmore Row (2) B.V. 103 Colmore Row B.V. 11 Angel Court BV 130 Newington Butts (2) BV 130 Newington Butts BV 1 Aldgate Union Retail (2) B.V. 1 Aldgate Union Retail B.V. 1 Finsbury Square (2) B.V. 1 Finsbury Square BV 1 Sandyford B.V. 22 Queen Square BV 2 Aldgate Union (2) BV 2 Aldgate Union BV 34 Henriette Street (2) BV 34 Henriette Street BV 41 Lothbury BV 42 Leicester Square (2) BV 42 Leicester Square BV 42 St. Andrew's Square BV 50 West Register Street BV 67 Lombard Street (2) BV 67 Lombard Street BV 78 Fenchurch Street BV 8 Park Row (2) BV 8 Park Row BV Cascata B.V. First Serviced Offices Holdings B.V. First Serviced Offices Real Estate Holdings B.V. Ifanco Consultancy BV Industrious Holdings (Jersey) Limited Industrious (Jersey) Guarantee Company Limited Industrious MTL Security (Jersey) Limited Industrious Warehousing (Jersey) Limited MSQ Co-Investment Partnership IV, LP MSQ GP, L.L.C.</p>

		MSREF V Galileo B.V. MSREF V Pluto B.V. MSREF V Saturnus B.V. MSREF V Tulip B.V. Pinstripe (Jersey) Limited MSREF V Green Investments GP LLC Garville Limited Goodmans Fields I B.V. Goodmans Fields II (2) B.V. Goodmans Fields II B.V. Drapers Gardens (2) B.V. Drapers Gardens B.V. Edridge Road B.V. MSREF V Rooster B.V. MSREF V Emerald B.V. Redland House B.V. St. James's House (2) BV St. James's House BV
	Gérant	CHIPS HOLDING SARL CHIPS PLAGE SARL FINANCIERE PALMER SARL SNC FONCIERE PALMER SNC PALMER PLAGE SNC PALMER TRANSACTIONS SCI MSEOF Montparnasse
2005	Administrateur	Altarea SUREN S.A.
	Administrateur dans sociétés de droit étranger	Industrious Holdings (Jersey) Limited Industrious (Jersey) Guarantee Company Limited Industrious Warehousing (Jersey) Limited MSQ GP, L.L.C. Pinstripe (Jersey) Limited
	Gérant	CHIPS HOLDING SARL CHIPS NOISY SARL CHIPS PLAGE SARL FINANCIERE PALMER SARL SNC FONCIERE PALMER SNC PALMER NOISY SNC PALMER PLAGE SNC PALMER TRANSACTIONS
2004	Aucun mandat	

Cédric GUILLEMINOT

2008	Administrateur	Foncière 7 Investissement
	Membre du conseil de surveillance	Foncière Europe Logistique Eurosic
2007	Membre du Conseil de surveillance	FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE (SCA)
2006	Aucun mandat	
2005		
2004		

Jean-Claude HALB

2008	Vice-président	Finances Méditerranée
	Administrateur	COFIGEST COFILIT
	Membre du Conseil de surveillance	FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE (SCA)
2007	Vice-président	Finances Méditerranée
	Administrateur	COFIGEST COFILIT
	Membre du Conseil de surveillance	FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE (SCA)
2006	Vice-président	Finances Méditerranée
	Administrateur	BICEC COFIGEST COFILIT
2005	Vice-président	Finances Méditerranée
	Administrateur	BICEC COFIGEST COFILIT
	Membre du Conseil de surveillance	Foncière des Régions
2004	Vice-président	Finances Méditerranée

Administrateur	BICEC Tenthorey COFIGEST COFILIT
Membre du Conseil de surveillance	Foncière des Régions

CARDIF Assurance Vie

2008	Président de SAS Administrateur de SICAV	Natio retraite CARDIF CONVERTIBLES EUROPE CARDIF OBLIGATIONS EUROPE VALTITRES VALTITRES 4 CARDIF INDEX EUROPE CARDIF OBLIGATIONS INTERNATIONALES VALRETRAITE 1 CARDIF ACTIONS DYNAMIQUES CARDIF TRESORERIE
	Gérant de SCI	ASNIERES 1 SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE BEAUSEJOUR SCI BNP PARIBAS PIERRE I SCI BNP PARIBAS PIERRE II SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE BOULEVARD MALESHERBES SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE BOULOGNE CENTRE SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE BOULOGNE NUNGESSER 104-106 RUE DE CAMBRONNE CARDIMMO SCI RESIDENCE LE CHATELARD COROSA SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE COURBEVOIE SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DEFENSE ETOILE SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DEFENSE VENDOME SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE ETOILE SCI ETOILE DU NORD SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE IMMEUBLE DEMOURS 100 RUE LAURISTON SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE LEVALLOIS 2 SOCIETE IMMOBILIERE MALESHERBES- COURCELLES-CIMACO SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE RUE MEDERIC SCI RUE MOUSSORGSKI SCI ODYSSEE PARIS COURS DE VINCENNES PANTIN LES MOULINS 8-10 PLACE DU COMMERCE SCI PORTE D'ASNIERES SCI RUEIL CAUDRON RUEIL ARIANE 6 SQUARE FOCH SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE SURESNES 3 VALEUR PIERRE EPARGNE 14 RUE VIVIENNE
	Gérant de SNC	SNC LES RESIDENCES

Nathalie ROBIN, représentant permanent de CARDIF Assurance Vie

2008	Membre du Conseil de surveillance	FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS SCA FONCIERE DES MURS SCA FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE SCA
	Censeur	REPM GERER
2007	Membre du Conseil de surveillance	FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS SCA FONCIERE DES MURS SCA FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE SCA
	Censeur	REPM GERER
2006	Membre du Conseil de surveillance	FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS SCA FONCIERE DES MURS SCA FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE SCA
	Censeur	COMADIM GERER
2005	Censeur	COMADIM

1.1.4. Fonctionnement du Conseil de surveillance

1.1.4.1. Pouvoirs du conseil (article 16 des statuts)

Le Conseil de surveillance assume le contrôle permanent de la gestion de la Société tel qu'il est prévu par la loi. Il établit un rapport à l'occasion de l'assemblée générale ordinaire annuelle, qui statue sur les comptes de la Société ainsi que lors de toute augmentation ou réduction de capital de la Société proposée aux actionnaires.

L'autorisation préalable du Conseil de surveillance, statuant à la majorité des 3/5^{èmes}, est requise préalablement à la mise en œuvre par le gérant des opérations suivantes :

- (i) souscription d'emprunts bancaires ;
- (ii) octroi de toute garantie, lettre de confort ou sûreté ;
- (iii) achat d'actifs ou de titres de participations ;
- (iii) désinvestissements ;

étant précisé que les opérations mentionnées ci-dessus seront soumises à une telle autorisation préalable lorsque leur montant unitaire excèdera quinze millions d'euros ou qu'elles engageront la Société pour une durée supérieure à cinq (5) ans.

Il peut en outre, dans la limite d'un certain montant annuel qu'il déterminera, autoriser le gérant à donner des garanties au nom de la Société.

Le Conseil de surveillance se réunira au moins quatre fois par an, à raison d'une fois par trimestre, le gérant devant communiquer au Conseil de surveillance les informations, et rapports d'activités suivants prenant en compte, le cas échéant, de manière consolidée les activités de la Société et de ses filiales.

- lors de la réunion du Conseil de surveillance tenue durant le deuxième trimestre d'un exercice, le projet de bilan consolidé, de compte de résultat consolidé, le projet de tableau des flux financiers consolidés, le rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés ;
- lors de la réunion du Conseil de surveillance tenue durant le quatrième trimestre de chaque exercice, un budget annuel consolidé, un compte de résultat prévisionnel, les prévisions annuelles de trésorerie de la Société, ainsi que la trésorerie consolidée de la Société et de ses filiales et une estimation du résultat de l'année en cours ;
- lors de chacune des réunions trimestrielles, un rapport d'activité, comprenant l'ensemble des éléments définis par le Conseil de surveillance ; et
- lors de chacune des réunions trimestrielles, un descriptif des événements majeurs survenus au cours du trimestre écoulé.

Plus généralement, le gérant devra communiquer au Conseil de surveillance les mêmes documents que ceux mis à disposition des commissaires aux comptes ainsi que tout document ou information que le Conseil de surveillance pourrait raisonnablement demander.

Sauf la première nomination du premier gérant, qui résulte de l'article 12 des statuts, la nomination ou le renouvellement de tout gérant est soumis à l'accord du Conseil de surveillance.

Dans ce cadre, le Conseil de surveillance dispose d'un délai maximum de vingt (20) jours à compter de la notification qui lui est faite par les commandités du projet de nomination ou de renouvellement, pour donner ou refuser son accord.

Dans le cas où, à deux reprises successives à l'intérieur d'une période de deux mois, le Conseil de surveillance aurait refusé cet accord pour deux candidats successifs, alors que la Société est dépourvue de gérant et que la gérance est exercée provisoirement par les commandités, l'accord pourra être donné

par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires statuant à la majorité, convoquée par le ou les commandités lui soumettant un seul de ces deux candidats.

Au cas où l'accord du Conseil de surveillance ou de l'assemblée n'aurait pas été obtenu en application des paragraphes ci-dessus, le ou les commandités nommeront une troisième personne. A défaut d'accord du Conseil de surveillance sur cette nouvelle personne, sa nomination sera soumise à l'assemblée générale ordinaire des actionnaires qui ne pourra refuser son accord qu'à la majorité des deux tiers des actionnaires présents ou représentés.

1.1.4.2. Réunions du conseil (article 15 des statuts)

Le conseil se réunit aussi souvent que les intérêts de la Société l'exigent et, en tout état de cause, au moins quatre fois par an afin, notamment, d'entendre le rapport de la gérance sur les activités de la Société. Sauf cas d'urgence, la convocation des membres du Conseil de surveillance doit intervenir au moins une semaine avant la date de tenue du conseil.

Les réunions peuvent être convoquées par le président du conseil, ainsi que par la moitié au moins de ses membres, ou par chacun des gérants et commandités de la Société.

Le ou les gérants doivent être convoqués aux réunions auxquelles ils assistent à titre simplement consultatif.

La présence de la moitié au moins des membres est nécessaire pour la validité de ses délibérations.

Les délibérations sont prises à la majorité des membres présents ou représentés et pouvant prendre part au vote. Tout membre du Conseil de surveillance peut se faire représenter par un autre membre du Conseil sur présentation d'un pouvoir exprès étant précisé qu'un membre du Conseil pourra représenter plusieurs membres. En cas de partage des voix, la voix du président sera prépondérante.

Sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité les membres du conseil qui participent à la réunion par des moyens de visioconférence ou de télécommunication permettant leur identification et garantissant leur participation effective.

Les commissaires aux comptes sont convoqués aux réunions du Conseil de surveillance qui examinent les comptes annuels ou intermédiaires.

1.2. DIRECTION DE LA SOCIETE

La Société est gérée et administrée par un ou plusieurs gérants. Le premier gérant de la Société, nommé statutairement (article 12 des statuts de FEL) pour une durée de six années, est FEL Gestion, société par actions simplifiée au capital de 37.000 euros, dont le siège social est situé 46, Avenue Foch, 57000 Metz, RCS Metz n°494 725 740, représentée par son Président, Monsieur François de La Rochefoucauld.

Nom	titre	date de 1^{ère} nomination	expiration du mandat à l'AGO tenue en *
FEL Gestion, représentée par Monsieur Marc Henrion	Gérant commandité	12 juin 2007	2013

1.2.1. Curriculum vitae de Monsieur François de La Rochefoucauld

Né en 1958, François de La Rochefoucauld occupait, avant son arrivée dans le Groupe Foncière des Régions, le poste de senior vice-président en charge du patrimoine Europe du Sud chez Prologis, propriétaire, gestionnaire et développeur de plateformes logistiques, qu'il avait rejoint en 1999. Précédemment à ce poste, sa carrière immobilière s'est déroulée au sein des groupes Icci, Crédit agricole et DTZ.

François de La Rochefoucauld a rejoint Foncière des Régions en novembre 2008, en tant que Directeur Général pour y prendre la direction de la branche d'activité dédiée à la logistique. Il est notamment, depuis le 1^{er} décembre 2008, Président de FEL Gestion, gérant commandité de Foncière Europe Logistique. Il est également membre de l'European Board de Foncière des Régions.

Il fait profiter la Société de ses compétences et de sa longue expérience de l'immobilier logistique.

1.2.2. Mandats exercés par FEL Gestion au cours des 5 dernières années

La société FEL GESTION a été constituée le 13 février 2007

2008	Gérant commandité	FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE
	Gérant commandité de FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE, elle-même Président	GARONOR FRANCE III (SAS)
	Gérant commandité de FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE, elle-même gérant	SNC GARONOR MELUN 7 SCI MAGASINS GENERAUX DE VITROLLES PERCIER UIS 062 ST QUENTIN FALLAVIER (SCI) SOCIETE IMMOBILIERE PANTIN BOBINY – IPB (SCI) SCI MARCEAU POMPONNE SCI MARCEAU BETHUNES SCI TRINAME IMMOPORA (SCI) SCI BOLLENE LOGISTIQUE
2007	Gérant commandité	FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE
	Gérant commandité de FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE, elle-même Président	GARONOR FRANCE III (SAS)
	Gérant commandité de FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE, elle-même Gérant	SNC GARONOR MELUN 7 SCI MAGASINS GENERAUX DE VITROLLES SCI ILE DE FRANCE PERCIER UIS 062 ST QUENTIN FALLAVIER (SCI) SOCIETE IMMOBILIERE PANTIN BOBINY – IPB (SCI) SCI MARCEAU POMPONNE SCI MARCEAU BETHUNES SCI TRINAME IMMOPORA (SCI) SCI BOLLENE LOGISTIQUE

1.2.3. Mandats exercés par François de La Rochefoucauld au cours des 5 dernières années

2008	Président	FEL GESTION (SAS)
	Représentant légal de FEL GESTION, gérant commandité	FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE
	Gérant	GARONOR FRANCE IV (EURL) GARONOR FRANCE XI (EURL) GARONOR FRANCE XVI (EURL) GARONOR FRANCE XXVII (EURL) SOVIET (EURL)
	Représentant légal de FEL GESTION, gérant commandité de FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE, elle-même président	GARONOR FRANCE III (SAS)
	Représentant légal de FEL GESTION, gérant commandité de FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE, elle-même gérant	SNC GARONOR MELUN 7 SCI MAGASINS GENERAUX DE VITROLLES PERCIER UIS 062 ST QUENTIN FALLAVIER (SCI) SOCIETE IMMOBILIERE PANTIN BOBINY – IPB (SCI) SCI MARCEAU POMPONNE SCI MARCEAU BETHUNES SCI TRINAME IMMOPORA (SCI) SCI BOLLENE LOGISTIQUE
2007	Gérant	PROLOGIS MANAGEMENT SERVICES EURL PROLOGIS ARTOILOG PROLOGIS ANGELOIR PROLOGIS SOFINVEST SNC PROLOGIS AULNAY EXTENSION OUEST BRE PROLOGIS FRANCILIENNE SARL BRE PROLOGIS FRANCILIENNE 2 SARL BRE PROLOGIS FRANCILIENNE COMPANS SARL SCI PROLOGIS ORBIUM SARL SCI PROLOGIS D'ORMES SNC PROLOGIS PLESSIS PATE SNC PROLOGIS PLESSIS PATE 2 SCI PROLOGIS COPERNIC SCI PROLOGIS LE PARC SCI PROLOGIS CROISEE DES AUTOROUTES LORRAINES SCI PROLOGIS DU CARREFOUR DE L'EUROPE SCI PROLOGIS CREPY PARIS NORD SNC GARONOR LE HAVRE PROLOGIS France SOLAR EURL PROLOGIS CHESNES NORD EURL PROLOGIS FINANCE EURL PROLOGIS FINANCE II EURL PROLOGIS FINANCE III EURL PROLOGIS FRANCE II SARL PROLOGIS FRANCE I EURL PROLOGIS FRANCE II EURL PROLOGIS FRANCE III EURL PROLOGIS FRANCE V EURL PROLOGIS FRANCE VI EURL PROLOGIS FRANCE VII EURL PROLOGIS FRANCE VIII EURL PROLOGIS FRANCE IX EURL PROLOGIS FRANCE X EURL PROLOGIS FRANCE XII EURL PROLOGIS FRANCE XIII EURL PROLOGIS FRANCE XIV EURL PROLOGIS FRANCE XV EURL PROLOGIS FRANCE XVII EURL PROLOGIS FRANCE XVIII EURL PROLOGIS FRANCE XIX EURL PROLOGIS FRANCE XX EURL PROLOGIS FRANCE XXI EURL PROLOGIS FRANCE XXII EURL PROLOGIS FRANCE XXIII EURL PROLOGIS FRANCE XXIV EURL PROLOGIS FRANCE XXV EURL PROLOGIS FRANCE XXVI EURL PROLOGIS FRANCE XXVIII EURL PROLOGIS FRANCE XXIX EURL PROLOGIS FRANCE XXX EURL PROLOGIS FRANCE XXXI EURL PROLOGIS FRANCE XXXII EURL

PROLOGIS FRANCE XXXIII EURL
PROLOGIS FRANCE XXXIV EURL
PROLOGIS FRANCE XXXV EURL
PROLOGIS FRANCE XXXVI EURL
PROLOGIS FRANCE XXXVII EURL
PROLOGIS FRANCE XXXVIII
PROLOGIS FRANCE XXXIX EURL
PROLOGIS FRANCE XL EURL
PROLOGIS FRANCE XLI EURL
PROLOGIS FRANCE XLII EURL
PROLOGIS FRANCE XLIII EURL
PROLOGIS FRANCE XLIV EURL
PROLOGIS FRANCE XLV EURL
PROLOGIS FRANCE XLVI EURL
PROLOGIS FRANCE XLVII EURL
PROLOGIS FRANCE XLVIII EURL
PROLOGIS FRANCE XLIX EURL
PROLOGIS FRANCE L EURL
PROLOGIS FRANCE LI EURL
PROLOGIS FRANCE LII EURL
PROLOGIS FRANCE LIII EURL
PROLOGIS FRANCE LIV EURL
PROLOGIS FRANCE LV EURL
PROLOGIS FRANCE LVI EURL
PROLOGIS FRANCE LVII EURL
PROLOGIS FRANCE LVIII EURL
PROLOGIS FRANCE LIX EURL
PROLOGIS FRANCE LX EURL
PROLOGIS FRANCE LXI EURL
PROLOGIS FRANCE LXII EURL
PROLOGIS FRANCE LXIII EURL
PROLOGIS FRANCE LXIV EURL
PROLOGIS FRANCE LXV EURL
PROLOGIS FRANCE LXVI EURL
PROLOGIS FRANCE LXVII EURL
PROLOGIS FRANCE LXVIII EURL
PROLOGIS FRANCE LXIX EURL
PROLOGIS FRANCE LXX EURL
PROLOGIS FRANCE LXXI EURL
PROLOGIS FRANCE LXXII EURL
PROLOGIS FRANCE LXXIII EURL
PROLOGIS FRANCE LXXIV EURL
PROLOGIS FRANCE LXXV EURL
PROLOGIS FRANCE LXXVI EURL
PROLOGIS FRANCE LXXVII EURL
PROLOGIS FRANCE LXXVIII EURL
PROLOGIS FRANCE LXXIX EURL
PROLOGIS FRANCE LXXX EURL
PROLOGIS FRANCE LXXXI EURL
PROLOGIS FRANCE LXXXII EURL
PROLOGIS FRANCE LXXXIII EURL
PROLOGIS FRANCE LXXXIV EURL
PROLOGIS FRANCE LXXXV EURL
PROLOGIS FRANCE LXXXVI EURL
PROLOGIS FRANCE LXXXVII EURL
PROLOGIS FRANCE LXXXVIII EURL
PROLOGIS FRANCE LXXXIX EURL
PROLOGIS FRANCE XC EURL
PROLOGIS FRANCE XCI EURL
PROLOGIS FRANCE XCII EURL
PROLOGIS FRANCE XCIII EURL
PROLOGIS FRANCE XCIV EURL
PROLOGIS FRANCE XCV EURL
PROLOGIS FRANCE XCVI EURL
PROLOGIS FRANCE XCVII EURL
PROLOGIS FRANCE XCVIII EURL
PROLOGIS FRANCE XCIX EURL
PROLOGIS FRANCE C EURL
PROLOGIS FRANCE CI EURL
PROLOGIS FRANCE CII EURL
PROLOGIS FRANCE CIII EURL
PROLOGIS FRANCE CIV EURL
PROLOGIS MANAGEMENT SERVICES EURL
PROLOGIS ARTOILOG
PROLOGIS ANGELOIR
PROLOGIS SOFINVEST
SNC PROLOGIS AULNAY EXTENSION OUEST
BRE PROLOGIS FRANCILIENNE SARL
BRE PROLOGIS FRANCILIENNE 2 SARL
BRE PROLOGIS FRANCILIENNE COMPANS SARL
SCI PROLOGIS ORBIUM SARL

SCI PROLOGIS D'ORMES
SNC PROLOGIS PLESSIS PATE
SNC PROLOGIS PLESSIS PATE 2
SCI PROLOGIS COPERNIC
SCI PROLOGIS LE PARC
SCI PROLOGIS CROISEE DES AUTOROUTES LORRAINES
SCI PROLOGIS DU CARREFOUR DE L'EUROPE
SCI PROLOGIS CREPY PARIS NORD
SNC MELUN 7
SNC GARONOR LE HAVRE
SCI MAGASINS GENERAUX DE VITROLLES
SCI ILE DE France
PROLOGIS CHESNES NORD EURL
PROLOGIS FRANCE I EURL
PROLOGIS FRANCE II EURL
PROLOGIS FRANCE III EURL
PROLOGIS FRANCE IV EURL
PROLOGIS FRANCE V EURL
PROLOGIS FRANCE VI EURL
PROLOGIS FRANCE VII EURL
PROLOGIS FRANCE VIII EURL
PROLOGIS FRANCE IX EURL
PROLOGIS FRANCE X EURL
PROLOGIS FRANCE XI EURL
PROLOGIS FRANCE XII EURL
PROLOGIS FRANCE XIII EURL
PROLOGIS FRANCE XIV EURL
PROLOGIS FRANCE XV EURL
PROLOGIS FRANCE XVI EURL
PROLOGIS FRANCE XVII EURL
PROLOGIS FRANCE XVIII EURL
PROLOGIS FRANCE XIX EURL
PROLOGIS FRANCE XX EURL
PROLOGIS FRANCE XXI EURL
PROLOGIS FRANCE XXII EURL
PROLOGIS FRANCE XXIII EURL
PROLOGIS FRANCE XXIV EURL
PROLOGIS FRANCE XXV EURL
PROLOGIS FRANCE XXVI EURL
PROLOGIS FRANCE XXVII EURL
PROLOGIS FRANCE XXVIII EURL
PROLOGIS FRANCE XXIX EURL
PROLOGIS FRANCE XXX EURL
PROLOGIS FRANCE XXXI EURL
PROLOGIS FRANCE XXXII EURL
PROLOGIS FRANCE XXXIII EURL
PROLOGIS FRANCE XXXIV EURL
PROLOGIS FRANCE XXXV EURL
PROLOGIS FRANCE XXXVI EURL
PROLOGIS FRANCE XXXVII EURL
PROLOGIS FRANCE XXXVIII
PROLOGIS FRANCE XXXIX EURL
PROLOGIS FRANCE XL EURL
PROLOGIS FRANCE XLI EURL
PROLOGIS FRANCE XLII EURL
PROLOGIS FRANCE XLIII EURL
PROLOGIS FRANCE XLIV EURL
PROLOGIS FRANCE XLV EURL
PROLOGIS FRANCE XLVI EURL
PROLOGIS FRANCE XLVII EURL
PROLOGIS FRANCE XLVIII EURL
PROLOGIS FRANCE XLIX EURL
PROLOGIS FRANCE L EURL
PROLOGIS FRANCE LI EURL
PROLOGIS FRANCE LII EURL
PROLOGIS FRANCE LIII EURL
PROLOGIS FRANCE LIV EURL
PROLOGIS FRANCE LV EURL
PROLOGIS FRANCE LVI EURL
PROLOGIS FRANCE LVII EURL
PROLOGIS FRANCE LVIII EURL
PROLOGIS FRANCE LIX EURL
PROLOGIS FRANCE LX EURL
PROLOGIS FRANCE LXI EURL
PROLOGIS FRANCE LXII EURL
PROLOGIS FRANCE LXIII EURL
PROLOGIS FRANCE LXIV EURL
PROLOGIS FRANCE LXV EURL
PROLOGIS FRANCE LXVI EURL
PROLOGIS FRANCE LXVII EURL
PROLOGIS FRANCE LXVIII EURL

PROLOGIS FRANCE LXIX EURL
PROLOGIS FRANCE LXX EURL
PROLOGIS FRANCE LXXI EURL
PROLOGIS FRANCE LXXII EURL
PROLOGIS MANAGEMENT SERVICES EURL
PROLOGIS ARTOILOG
PROLOGIS ANGELOIR
PROLOGIS SOFINVEST
SNC PROLOGIS AULNAY EXTENSION OUEST
BRE PROLOGIS FRANCILIENNE SARL
BRE PROLOGIS FRANCILIENNE 2 SARL
BRE PROLOGIS FRANCILIENNE COMPANS SARL
SCI PROLOGIS ORBIUM SARL
SCI PROLOGIS D'ORMES
SNC PROLOGIS PLESSIS PATE
SNC PROLOGIS PLESSIS PATE 2
SCI PROLOGIS COPERNIC
SCI PROLOGIS LE PARC
SCI PROLOGIS CROISEE DES AUTOROUTES LORRAINES
SCI PROLOGIS DU CARREFOUR DE L'EUROPE
SCI PROLOGIS CREPY PARIS NORD
SNC MELUN 7
SNC GARONOR LE HAVRE
SCI MAGASINS GENERAUX DE VITROLLES
SCI ILE DE France
PROLOGIS CHESNES NORD EURL
PROLOGIS FRANCE I EURL
PROLOGIS FRANCE II EURL
PROLOGIS FRANCE III EURL
PROLOGIS FRANCE IV EURL
PROLOGIS FRANCE V EURL
PROLOGIS FRANCE VI EURL
PROLOGIS FRANCE VII EURL
PROLOGIS FRANCE VIII EURL
PROLOGIS FRANCE IX EURL
PROLOGIS FRANCE X EURL
PROLOGIS FRANCE XI EURL
PROLOGIS FRANCE XII EURL
PROLOGIS FRANCE XIII EURL
PROLOGIS FRANCE XIV EURL
PROLOGIS FRANCE XV EURL
PROLOGIS FRANCE XVI EURL
PROLOGIS FRANCE XVII EURL
PROLOGIS FRANCE XVIII EURL
PROLOGIS FRANCE XIX EURL
PROLOGIS FRANCE XX EURL
PROLOGIS FRANCE XXI EURL
PROLOGIS FRANCE XXII EURL
PROLOGIS FRANCE XXIII EURL
PROLOGIS FRANCE XXIV EURL
PROLOGIS FRANCE XXV EURL
PROLOGIS FRANCE XXVI EURL
PROLOGIS FRANCE XXVII EURL
PROLOGIS FRANCE XXVIII EURL
PROLOGIS FRANCE XXIX EURL
PROLOGIS FRANCE XXX EURL
PROLOGIS FRANCE XXXI EURL
PROLOGIS FRANCE XXXII EURL
PROLOGIS FRANCE XXXIII EURL
PROLOGIS FRANCE XXXIV EURL
PROLOGIS FRANCE XXXV EURL
PROLOGIS FRANCE XXXVI EURL
PROLOGIS FRANCE XXXVII EURL
PROLOGIS FRANCE XXXVIII
PROLOGIS FRANCE XXXIX EURL
PROLOGIS FRANCE XL EURL
PROLOGIS FRANCE XLI EURL
PROLOGIS FRANCE XLII EURL
PROLOGIS FRANCE XLIII EURL
PROLOGIS FRANCE XLIV EURL
PROLOGIS FRANCE XLV EURL
PROLOGIS FRANCE XLVI EURL
PROLOGIS FRANCE XLVII EURL
PROLOGIS FRANCE XLVIII EURL
PROLOGIS FRANCE XLIX EURL
PROLOGIS FRANCE L EURL
PROLOGIS FRANCE LI EURL
PROLOGIS FRANCE LII EURL
PROLOGIS FRANCE LIII EURL
PROLOGIS FRANCE LIV EURL
PROLOGIS FRANCE LV EURL

PROLOGIS FRANCE LVI EURL
PROLOGIS FRANCE LVII EURL
PROLOGIS FRANCE LVIII EURL
PROLOGIS FRANCE LIX EURL
PROLOGIS FRANCE LX EURL
PROLOGIS FRANCE LXI EURL
PROLOGIS FRANCE LXII EURL
PROLOGIS MANAGEMENT SERVICES EURL
PROLOGIS ARTOILOG
PROLOGIS ANGELOIR
PROLOGIS SOFINVEST
SNC PROLOGIS AULNAY EXTENSION OUEST
BRE PROLOGIS FRANCILIENNE SARL
BRE PROLOGIS FRANCILIENNE 2 SARL
BRE PROLOGIS FRANCILIENNE COMPANS SARL
SCI PROLOGIS ORBIUM SARL
SCI PROLOGIS D'ORMES
SNC PROLOGIS PLESSIS PATE
SNC PROLOGIS PLESSIS PATE 2
SCI PROLOGIS COPERNIC
SCI PROLOGIS LE PARC
SCI PROLOGIS CROISEE DES AUTOROUTES LORRAINES
SCI PROLOGIS DU CARREFOUR DE L'EUROPE
SCI PROLOGIS CREPY PARIS NORD
SNC MELUN 7
SNC GARONOR LE HAVRE
SCI MAGASINS GENERAUX DE VITROLLES
SCI ILE DE France
PROLOGIS FRANCE I EURL
PROLOGIS FRANCE II EURL
PROLOGIS FRANCE III EURL
PROLOGIS FRANCE IV EURL
PROLOGIS FRANCE V EURL
PROLOGIS FRANCE VI EURL
PROLOGIS FRANCE VII EURL
PROLOGIS FRANCE VIII EURL
PROLOGIS FRANCE IX EURL
PROLOGIS FRANCE X EURL
PROLOGIS FRANCE XI EURL
PROLOGIS FRANCE XII EURL
PROLOGIS FRANCE XIII EURL
PROLOGIS FRANCE XIV EURL
PROLOGIS FRANCE XV EURL
PROLOGIS FRANCE XVI EURL
PROLOGIS FRANCE XVII EURL
PROLOGIS FRANCE XVIII EURL
PROLOGIS FRANCE XIX EURL
PROLOGIS FRANCE XX EURL
PROLOGIS FRANCE XXI EURL
PROLOGIS FRANCE XXII EURL
PROLOGIS FRANCE XXIII EURL
PROLOGIS FRANCE XXIV EURL
PROLOGIS FRANCE XXV EURL
PROLOGIS FRANCE XXVI EURL
PROLOGIS FRANCE XXVII EURL
PROLOGIS FRANCE XXVIII EURL
PROLOGIS FRANCE XXIX EURL
PROLOGIS FRANCE XXX EURL
PROLOGIS FRANCE XXXI EURL
PROLOGIS FRANCE XXXII EURL
PROLOGIS FRANCE XXXIII EURL
PROLOGIS FRANCE XXXIV EURL
PROLOGIS FRANCE XXXV EURL
PROLOGIS FRANCE XXXVI EURL
PROLOGIS FRANCE XXXVII EURL
PROLOGIS FRANCE XXXVIII
PROLOGIS FRANCE XXXIX EURL
PROLOGIS FRANCE XL EURL
PROLOGIS FRANCE XLI EURL
PROLOGIS FRANCE XLII EURL
PROLOGIS FRANCE XLIII EURL
PROLOGIS FRANCE XLIV EURL
PROLOGIS FRANCE XLV EURL
PROLOGIS FRANCE XLVI EURL
PROLOGIS FRANCE XLVII EURL
PROLOGIS FRANCE XLVIII EURL
PROLOGIS FRANCE XLIX EURL
PROLOGIS FRANCE L EURL
PROLOGIS FRANCE LI EURL
PROLOGIS FRANCE LII EURL
PROLOGIS FRANCE LIII EURL

1.2.4. Fonctionnement de la Gérance

Au cours de l'existence de la Société, tout nouveau gérant est désigné à l'unanimité des commandités, avec l'accord du Conseil de surveillance ou, le cas échéant, de l'assemblée dans les conditions précisées à l'article 16 2) des statuts.

La société FEL Gestion, nommée en qualité de premier gérant de la Société sera réputée démissionnaire d'office de ses fonctions de gérant dans le cas où elle cesserait d'être contrôlée directement ou indirectement au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce par la société Foncière des Régions, sauf si le nouvel actionnaire de contrôle dudit gérant a été agréé par le Conseil de surveillance.

Lorsque les fonctions d'un gérant prennent fin, la gérance est exercée par le ou les gérants restant en fonction, sans préjudice du droit des commandités de nommer un nouveau gérant en remplacement, ou de renouveler le gérant sortant.

En cas de cessation des fonctions d'un gérant unique, il est procédé à la nomination d'un ou plusieurs nouveaux gérants, ou au renouvellement du gérant unique, dans les conditions prévues ci-dessus ; toutefois, dans l'attente de cette ou ces nominations, la gérance est assurée par le ou les commandités qui peuvent alors déléguer tous pouvoirs nécessaires pour la direction des affaires sociales jusqu'à nomination du ou des nouveaux gérants.

Chaque gérant peut être révoqué à tout moment pour incapacité (qu'elle soit la conséquence d'une procédure collective ou non) ou pour toute autre cause par décision unanime des commandités ; chaque gérant peut également être révoqué pour cause légitime par une décision de justice.

1.2.5. Pouvoirs du Gérant (articles 12 à 16 des statuts)

Jusqu'à l'assemblée générale mixte en date du 7 avril 2009, les statuts précisait que « le gérant est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société, dans la limite de l'objet social et sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi ou par les statuts aux assemblées d'actionnaires et au Conseil de surveillance. Dans le cadre de son mandat, le gérant assurera notamment les fonctions de direction de la Société, d'établissement et de mise en œuvre des budgets annuels et des plans d'exploitation, de gestion administrative, comptable, juridique et financière, de reporting aux associés et de recherche d'acquisitions de nouveaux investissements ».

Consécutivement à l'approbation de la 15ème résolution de l'assemblée générale mixte en date du 7 avril 2009, et depuis cette même date, les statuts stipulent que le gérant assure la direction de la Société et à ce titre est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société, dans la limite de l'objet social et sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi ou par les statuts aux assemblées d'actionnaires et au Conseil de surveillance.

Il est à cet égard par ailleurs précisé que le gérant de la Société devra, aux termes de l'article 16 des statuts, obtenir l'autorisation préalable du Conseil de surveillance, statuant à la majorité des 3/5èmes, sur les opérations de souscription d'emprunts bancaires, d'octroi de toute garantie, lettre de confort ou sûreté, d'achat d'actifs ou de titres de participations et de désinvestissements ; étant entendu que les opérations mentionnées ci-dessus seront soumises à une telle autorisation préalable lorsque leur montant unitaire excèdera 15 millions d'euros, ou qu'elles engageront la Société pour une durée supérieure à cinq (5) ans.

Le Conseil de surveillance peut toutefois, dans la limite d'un certain montant annuel qu'il détermine, autoriser le gérant à donner des garanties au nom de la Société.

1.2.6. Rémunération du Gérant (article 13 des statuts)

Jusqu'à l'assemblée générale mixte en date du 7 avril 2009, les statuts précisait que « le ou les gérants auront droit collectivement à une rémunération annuelle au titre de leurs fonctions s'élevant à 0,30 % (HT) de la valeur d'expertise au 31 décembre des actifs détenus par la Société et les sociétés qu'elle contrôle directement ou indirectement au sens de l'article L. 233-3 du code de commerce.

Par ailleurs, en cas d'acquisition, de construction, d'extension, rénovation ou restructuration d'un immeuble affecté à l'activité de la Société, le gérant aura droit à une rémunération spécifique égale à 1 % (HT) de l'engagement financier total (hors droits) que représenterait alors cet investissement pour la Société. Cette rémunération sera ramenée à 0,5 % (HT) de l'engagement financier total (hors droits) en cas d'acquisitions d'immeubles auprès des sociétés Foncière des Régions, General Electric Real Estate France ou l'un des ses affiliés. Le terme « affilié » signifie, par rapport à une entité donnée, toute entité contrôlant, contrôlée par, ou sous le contrôle commun de cette autre entité, le verbe « contrôler » s'entendant au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce.

Enfin, dans le cadre de l'arbitrage des actifs de la Société et de ses filiales, le ou les gérants percevront une rémunération de 1 % (HT) du prix net vendeur des cessions d'actifs réalisées par la Société et les sociétés qu'elle contrôle directement ou indirectement au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce.

Aucune autre rémunération ne peut être attribuée aux gérants, en raison de leur fonction, sans avoir été préalablement décidée par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires après accord unanime des commandités.

Le ou les gérants ont droit, en outre, au remboursement de toutes les dépenses et frais de toute nature découlant du recours, effectué dans l'intérêt de la Société, à des prestataires de services extérieurs. »

Consécutivement à l'approbation de la 15^{ème} résolution de l'assemblée générale mixte en date du 7 avril 2009, et depuis cette même date, les statuts stipulent que le ou les gérants auront droit collectivement à une rémunération annuelle au titre de leurs fonctions s'élevant à un million d'euros, ladite rémunération étant indexée annuellement sur la base de l'évolution de l'indice Syntec constaté au 31 décembre de l'année précédente. L'indice de référence est l'indice au 31 décembre 2008.

Aucune autre rémunération ne peut être attribuée aux gérants, en raison de leur fonction, sans avoir été préalablement décidée par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires après accord unanime des commandités.

Le ou les gérants ont droit, en outre, au remboursement de toutes les dépenses et frais de toute nature découlant du recours, effectué dans l'intérêt de la Société, à des prestataires de services extérieurs

1.3. CONDAMNATION POUR FRAUDE PRONONCEE AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

A 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 de la direction.

1.4. FAILLITE, MISE SOUS SEQUESTRE AU COURS DES CINQ DERNIERES ANNEES

A la connaissance de la Société, aucun des membres actuels des organes de Surveillance ou de direction n'a été associé à une mise sous faillite, mise sous séquestre ou liquidation au cours des 5 dernières années en tant que membres du Conseil de surveillance ou de la direction.

1.5. INCRIMINATION ET/OU SANCTION PUBLIQUE OFFICIELLE CONTRE LES MEMBRES DES ORGANES DE SURVEILLANCE OU DE DIRECTION

A 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 de la direction par des autorités statutaires ou réglementaires.

1.6. CONFLITS D'INTERETS – LIENS FAMILIAUX

Il n'existe pas de liens de parenté entre les membres composant le Conseil de surveillance de FEL. En l'état actuel, la Société ne dispose pas d'informations permettant de conclure à d'autres conflits d'intérêts potentiels.

1.7. GOUVERNANCE

Le contrôle du fonctionnement de la Société est facilité par la dissociation des fonctions entre Conseil de surveillance et Gérant. Par ailleurs, et conformément aux recommandations du Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées AFEP-MEDEF, des comités spécialisés ont été créés par le Conseil de surveillance réuni le 19 février 2008.

1.8. REMUNERATIONS ET AVANTAGES

Des jetons de présence sont alloués aux membres du Conseil de surveillance. Leur montant, porté dans les frais généraux, est déterminé par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires et demeure maintenu jusqu'à décision contraire de cette assemblée.

Le conseil répartit le montant de cette rémunération entre ses membres dans les proportions qu'il juge convenables.

Les jetons de présence versés à chaque membre du Conseil, dans la limite du montant arrêté par l'assemblée générale sont détaillés au point « 8.6 - REMUNERATION DE L'ORGANE DE DIRECTION », paragraphe « 8.6.1. - Rémunérations des mandataires sociaux ».

2. RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 7 AVRIL 2009 CONFORMEMENT AUX DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L. 226-9 DU CODE DE COMMERCE

Mesdames, Messieurs,

Le Gérant vous a présenté les comptes et le rapport d'activité de la Société pour l'exercice clos le 31 décembre 2008.

En application de la loi, le Conseil de surveillance est appelé à présenter à l'Assemblée Générale un rapport rendant compte de sa mission de contrôle sur la régularité, la sincérité des comptes et des principaux documents comptables de la Société.

Depuis sa mise en place, le Conseil de surveillance de votre Société a été régulièrement tenu informé par le Gérant de la marche des affaires et de l'activité de votre Société et de son Groupe, et a été en mesure de procéder, dans le cadre de sa mission, aux vérifications qu'il a jugé nécessaires.

Synthèse de l'activité

L'exercice de douze mois clos le 31 décembre 2008, contre six pour les deux précédents, se solde par un résultat consolidé de – 168 413 milliers d'euros dont – 168 314 milliers d'euros par du groupe. Le cash-flow courant par action s'établit à 0,46 €, contre 0,40 € au 31 décembre 2007.

Au cours de cet exercice, votre Société a signé des baux représentant près de 293.000m² de surfaces dont 156.000m² de nouvelles signatures et 137.000 m² de renouvellement. Les recettes locatives sont en légère amélioration par rapport au loyer annualisé du 31 décembre 2007.

La vacance financière du portefeuille ressort ainsi à 9,8% en instantané au 31 décembre 2008. L'objectif 2009 sera de ramener cette vacance à 5 %.

La Société a par ailleurs livré quatre grandes opérations de développement débutées en 2007 à Bollene (30.000m²), Dunkerque (22.000m²), Corbas (15.000m²) et Chalon sur Saône (11.500m²). Le rendement sur coût de construction de toutes ces opérations est supérieur à 8%.

Compte tenu de l'environnement économique et du contexte général de marché, votre Société a fait le choix de préserver ses ressources financières et ne distribuera pas de dividende sur l'exercice 2008.

Avis

Le Conseil de surveillance n'a pas d'observations particulières à formuler sur le rapport de gestion du Gérant et les résultats 2008 et vous invite à approuver les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2008, le projet d'affectation du résultat ainsi que l'ensemble des différentes résolutions qui vous sont présentées.

En vertu de l'article 16 des statuts, le Conseil de Surveillance se prononce favorablement sur l'ensemble des délégations de compétences données au Gérant en matière de renouvellement des autorisations d'augmentation et de réduction de capital.

Enfin, nous tenons à exprimer au Gérant et aux équipes tous nos remerciements pour le travail accompli au cours de la période écoulée.

Le Conseil de Surveillance

3. RAPPORT DU PRESIDENT

DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE ET LE CONTRÔLE INTERNE

Conformément à l'article L 225-68 du Code de commerce, le Président du Conseil de surveillance rend compte des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil de surveillance ainsi que des procédures de contrôle interne mises en place par la Société.

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En application des dispositions légales, je vous rends compte aux termes du présent rapport :

- des conditions de préparation et d'organisation des travaux de votre Conseil de Surveillance au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2008,
- des limitations des pouvoirs du Gérant,
- des principes de détermination de la rémunération des mandataires sociaux,
- des modalités relatives à la participation des actionnaires à l'assemblée générale
- de la publication des informations prévues à l'article L225-100-3 du Code de commerce
- des procédures de Contrôle interne mises en place par la Société.

1. PREPARATION ET ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Lors de sa séance du 20 février 2009, le Conseil de surveillance, après avoir pris connaissance des dispositions du Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées, publié par l'AFEP-MEDEF en décembre 2008, a constaté que ces dispositions s'inscrivent dans la démarche de gouvernement d'entreprise de Foncière Europe Logistique.

En conséquence, en application de la loi du 3 juillet 2008, transposant la directive communautaire 2006/46/CE du 14 juin 2006, le Conseil de surveillance a décidé que les principes énoncés par le Code AFEP-MEDEF constituent le code de gouvernement d'entreprise auquel Foncière Europe Logistique se réfère pour l'élaboration du présent rapport prévu à l'article L 226-10-1 du Code de commerce à compter de l'exercice en cours.

Les conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil de Surveillance sont définies par la loi, les statuts de la Société, les dispositions du Règlement Intérieur du Conseil et des Comités Spécialisés institués en son sein.

1.1. COMPOSITION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE AU 31 DECEMBRE 2007

La Société est constituée sous la forme d'une société en commandite par actions depuis le 12 juin 2007.

Le Conseil de Surveillance était composé au 1^{er} janvier 2008 de 8 membres, savoir :

- Monsieur Christophe Kullmann, Président du Conseil de surveillance;
- Monsieur Charles Ruggieri ;
- Foncière des Régions, représentée par Monsieur Olivier Estève;
- Monsieur François Trausch;
- Monsieur Pierre-Philippe Dornier ;
- Monsieur Pascal Duhamel ;
- Monsieur Cédric Guillemot ;
- Monsieur Jean-Claude Halb.

L'assemblée générale mixte du 14 avril 2008 a ratifiée la démission de Monsieur Pascal Duhamel et la cooptation de Monsieur Adrien Blanc et a nommé Monsieur Yan Perchet et la société CARDIF Assurance Vie, représentée par Madame Nathalie Robin, en tant que nouveaux membres.

Le conseil de surveillance du 14 avril 2008 a nommé Monsieur Yan Perchet en qualité de Président du Conseil Surveillance en remplacement de Monsieur Christophe Kullmann.

Le conseil de surveillance est ainsi composé au 31 décembre 2008 des 10 membres suivants :

NOM ET PRENOM ou DENOMINATION SOCIALE	FONCTION EXERCEE DANS LA SOCIETE*	Date de 1 ^{ère} nomination ou cooptation ou renouvellement	Expiration du Mandat à l'AGO tenue en	Représentant permanent
M. Yan Perchet	Président du Conseil	14.04.2008 (N)	2011	
M. Christophe Kullmann	Membre du Conseil	12.06.2007 (N)	2010	
M. Charles Ruggieri	Membre du Conseil	12.06.2007 (N)	2010	
Foncière des Régions	Membre du Conseil	12.06.2007 (N)	2010	Olivier ESTEVE
M. François Trausch	Membre du Conseil	24.07.2007 (N)	2010	
M. Philippe-Pierre Dornier	Membre du Conseil	24.07.2007 (N)	2010	
M. Adrien Blanc	Membre du Conseil	19.02.2008 (C)	2010	
M. Cédric Guillemint	Membre du Conseil	20.11.2007 (N)	2010	
M. Jean-Claude Halb	Membre du Conseil	20.11.2007 (N)	2010	
CARDIF Assurance Vie	Membre du Conseil	14.04.2008 (N)	2011	Nathalie ROBIN

*Les autres fonctions exercées par les membres du Conseil de surveillance susmentionnés, au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008, sont indiquées au point 2.1. «Administration et Direction» de la partie II «Contrôle de la Société » du document de référence.

Le Conseil de surveillance comprend un membre indépendant au regard des critères issus de la définition figurant dans le Code de gouvernement d'entreprise AFEP-MEDEF.

1.2. MISSION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de Surveillance a pour mission d'exercer le contrôle permanent de la gestion de la Société par le Gérant commandité. Dans ce cadre, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, et demande les informations qu'il juge nécessaires à l'accomplissement de sa mission.

1.3. FREQUENCE DES REUNIONS

Au cours de l'exercice 2008, le Conseil de surveillance s'est réuni 4 fois (le 19 février, 14 avril, 23 juillet et 13 novembre 2008). Lors de chaque réunion, il est présenté un rapport sur l'activité de la Société et du Groupe et les sujets spécifiques sont ensuite traités.

Le taux de présence des membres aux réunions du Conseil de Surveillance a été d'environ 87 %.

1.3.1. Convocation des membres du Conseil de surveillance

Les membres du Conseil de surveillance ont été convoqués conformément aux statuts de la Société et avec un délai suffisant pour leur permettre de demander l'inscription de points supplémentaires à l'ordre du jour.

1.3.2. Information des membres du Conseil de surveillance

Les documents, dossiers techniques et informations nécessaires à la mission des membres du Conseil de surveillance, leur ont été communiqués préalablement aux réunions.

1.3.3. Tenue des réunions

Le Conseil de surveillance se réunit aussi souvent que nécessaire et au moins une fois par trimestre, sur convocation de son Président.

Les réunions du Conseil de surveillance se déroulent au siège social de la Société, 30 avenue Kléber 75116 Paris ou en tout autre endroit spécifié dans la convocation.

La présence de la moitié au moins des membres est nécessaire pour la validité de la réunion. Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés. En cas de partage des votes, la voix du Président est prépondérante.

Sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les membres du Conseil qui participent à la réunion par des moyens de visioconférence ou de télécommunication permettant leur identification et garantissant leur participation effective. Au titre de l'exercice 2008, aucun membre du Conseil n'a participé à une séance par des moyens de télécommunication.

1.4. Thèmes abordés par le Conseil de Surveillance en 2008

Au cours de l'exercice écoulé, le Conseil a pris les décisions suivantes :

Séance du 19 février 2008

Présentation des enjeux 2008, examen et arrêté des comptes sociaux et consolidés au 31 décembre 2007 et convocation de l'assemblée générale mixte le 14 avril 2008, approbation du règlement intérieur du Conseil et création du comité d'audit et des comptes et du comité d'investissement, fixation de la répartition des jetons de présence du conseil et des comités, approbation par le Conseil de la fusion absorption par la Société d'une filiale détenue à 100 %.

Séance du 14 avril 2008

Réflexions sur la stratégie pour 2008, examen du rapport d'activité.

Séance du 23 juillet 2008

Point sur la stratégie et rapport d'activité sur le semestre écoulé, examen et arrêté des comptes du 1^{er} semestre 2008, mise au point du texte du communiqué financier.

Séance du 13 novembre 2008

Présentation de la nouvelle organisation et de sa mise en place avec notamment la répartition du patrimoine en trois pôles : logistique, locaux d'activités, Garonor, examen et approbation par le conseil du budget 2009, étude de la stratégie de la Société, rapport d'activité, présentation du calendrier des réunions de gouvernance 2009.

1.5. Procès-verbaux des réunions

Les procès-verbaux des réunions du Conseil de surveillance sont établis à l'issue de chaque réunion et communiqué dans les meilleurs délais à tous les membres du Conseil de surveillance.

2. LES COMITES SPECIALISES

Les règles de fonctionnement et de responsabilité des Comités sont fixées par le Règlement Intérieur du Conseil de Surveillance qui a été adopté lors des réunions du Conseil des 19 février et 14 avril 2008.

2.1. LE COMITE D'AUDIT ET DES COMPTES

2.1.1. Composition du Comité d'Audit et des Comptes

Ce Comité constitué par le Conseil de Surveillance dans sa séance du 19 février 2008 est composé de trois membres :

- Monsieur Jean-Claude Halb, Président du comité,
- Monsieur Yan Perchet,
- Madame Marielle Prioult Seegmuller.

2.1.2. Mission du Comité d'Audit et des Comptes

Le Comité d'Audit est chargé :

- D'examiner les méthodes comptables et les modalités d'évaluation des actifs du groupe ;
- D'examiner les projets de comptes sociaux et consolidés préparés par la gérance, avant leur présentation au Conseil ;
- De préparer les décisions du Conseil en matière de suivi de l'Audit Interne ;
- D'examiner les conventions de prestations de service 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 ;

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

2.1.3. Fréquence des Réunions

Le Comité d'Audit se réunit au moins deux fois par an pour examiner les projets de comptes sociaux et consolidés ainsi que les travaux de l'audit interne.

Le Comité s'est réuni pour la première fois le 15 juillet 2008 pour procéder à l'examen des événements du premier semestre 2008, faire le point sur les expertises immobilières semestrielles et l'examen des comptes au 30 juin. Il a pris connaissance du rapport des travaux de l'audit interne sur la même période.

2.2. LE COMITE D'INVESTISSEMENT

2.2.1. Composition du Comité d'Investissement

Ce Comité constitué par le Conseil de Surveillance dans sa séance du 19 février 2008 est composé de cinq membres :

- Monsieur Christophe Kullmann, Président du comité
- Monsieur Olivier Estève,
- Madame Marielle Prioult Seegmuller,

- Monsieur Cédric Guilleminot,
- Madame Nathalie Robin.

2.2.2. Mission du Comité d'Investissement

Le Comité est chargé d'examiner les opérations d'investissement portant notamment sur l'acquisition d'actifs immobiliers ou de titres de participations et les emprunts bancaires s'y rattachant, dans la mesure où leur montant est supérieur à 15 M€.

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

2.2.3. Fréquence des réunions

Le Comité d'Investissement se réunit à l'initiative de son Président ou à la demande du Président du Conseil de Surveillance. Les dates des Comités sont arrêtées en fonction des opérations de développement. Le Comité n'a pas tenu de réunion au cours de l'exercice 2008.

3. LIMITATION DES POUVOIRS DE LA GERANCE

En application de l'article 16 des statuts, l'autorisation préalable du Conseil, statuant à la majorité des 3/5^{èmes}, est requise concernant les opérations suivantes :

- souscription d'emprunts bancaires ;
- octroi de toute garantie, lettre de confort ou sûreté ;
- achat d'actifs ou de titres de participations ;
- désinvestissements ;

étant entendu que les opérations mentionnées ci-dessus seront soumises à une telle autorisation préalable lorsque leur montant unitaire excèdera € 15 000 000 (quinze millions d'euros), ou qu'elles engageront la Société pour une durée supérieure à cinq (5) ans.

4. PRINCIPES DE DETERMINATION DE LA REMUNERATION DES MANDATAIRES SOCIAUX

La rémunération du Gérant est prévue par l'article 13 des statuts de la Société.

Les jetons de présence représentent la seule rémunération allouée aux membres du Conseil de surveillance de Foncière Europe Logistique pour leur participation aux réunions du Conseil et des comités spécialisés.

La Société ayant adhéré formellement aux recommandations AFEP-MEDEF d'octobre 2008 sur la rémunération des dirigeants mandataires sociaux des sociétés cotées, la fixation de ces rémunérations prend en compte les principes retenus dans ces recommandations. En conséquence, leur fixation se décompose en une somme fixe annuelle et une somme variable qui tient compte de la participation effective de chaque membre, ces montants étant majorés pour tenir compte de la participation éventuelle aux comités spécialisés.

Les jetons de présence alloués en 2008 aux membres du Conseil de Surveillance pour leur participation aux travaux de celui-ci et des comités spécialisés se sont élevés en moyenne pondérée à environ 3 010 € par membre.

Le détail de ces jetons figure au point 8- « Bourse, Dividende et Rémunération de l'organe de Direction » de la partie I- Rapport de Gestion du présent document.

5. MODALITES PARTICULIERES RELATIVES A LA PARTICIPATION DES ACTIONNAIRES AUX ASSEMBLEES

Ces modalités sont décrites aux articles 21 à 23 des statuts de la société qui sont repris in extenso dans le chapitre IV « INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES » du présent document.

La participation des actionnaires aux assemblées générales est également régie par les dispositions légales et réglementaires en vigueur et applicables aux sociétés dont les titres sont admis aux négociations sur un marché réglementé.

6. PUBLICATION DES INFORMATIONS PREVUES A L'ARTICLE L 225-100-3 DU CODE DE COMMERCE

Les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique ayant pour cible Foncière Europe Logistique sont présentés au paragraphe « 8.4 INFORMATIONS SUR LES ELEMENTS SUSCEPTIBLE D'AVOIR UNE INCIDENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE » du Rapport de Gestion.

7. LE DISPOSITIF DE CONTROLE INTERNE

Diligences effectuées en vue de la préparation de ce rapport.

L'ensemble des activités françaises de la société Foncière Europe Logistique et des sociétés qui entrent dans son périmètre de consolidation est géré selon les procédures et les supports de contrôle de gestion et de comptabilité de Foncière des Régions.

Les travaux de préparation de la rédaction du présent rapport, menés en concertation avec l'ensemble des Directions concernées en sont facilités.

Les informations portant sur les activités des filiales situées à l'étranger sont rédigées en concertation avec la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne, qui effectue des missions de convergence des dispositifs de contrôle interne.

La société Foncière Europe Logistique, présente en Allemagne et en France sur les marchés immobiliers de plateformes logistiques et de locaux d'activités, est exposée à différentes natures de risques, _ qu'ils soient purement exogènes (cycles immobiliers, marchés financiers, réglementation,...) ou endogènes (organisation, système d'information, circuits de décisions,...) _ qui peuvent se manifester de façon plus ou moins fréquente, importante, et prévisible.

Foncière Europe Logistique est gérée par un gérant commandité, FEL Gestion, filiale à 100% de la société Foncière des Régions. FEL Gestion a, elle-même, en vertu de diverses conventions, bénéficié en 2008 de différentes prestations de gestion administrative, juridique, comptable et financière de la part de Foncière des Régions.

A ce titre, la société et son Gérant Commandité bénéficient du dispositif de contrôle interne du Groupe Foncière des Régions, conçu pour renforcer la fiabilité des données et la réactivité des équipes et qui a, en 2008, continué de structurer son dispositif de contrôle interne. Ce dernier tend ainsi à devenir davantage un outil de management, traitant non seulement de la qualité de l'information comptable et financière, mais également de nombreux aspects opérationnels.

L'adaptation de ce dispositif, qui englobe les filiales allemandes de Foncière Europe Logistique, a ainsi été complétée par la création d'un réseau de correspondants de contrôle interne (dont l'un est dédié aux activités de la société), par une intensification de la campagne de rédaction et d'actualisation des procédures, et par l'organisation, en France, de self-audits sur les principales fonctions transverses.

7.1. PERIMETRE SOUS REVUE ET REFERENTIEL.

7.1.1. Périmètre sous revue

En France, Foncière Europe Logistique applique son dispositif de contrôle interne aux sociétés qui entrent dans le périmètre de consolidation de ses comptes.

En Allemagne, l'importance des actifs détenus conduit naturellement Foncière Europe Logistique à s'assurer que le dispositif de contrôle interne mis en œuvre par son prestataire Immeo-Wohnen, et appliqué au sein des structures propriétaires et gérantes de droit allemand de ce sous-groupe, est conforme à ses attentes.

7.1.2. Référentiel

La société Foncière Europe Logistique et son gérant commandité s'appuient sur le « cadre de référence » préconisé par l'Autorité des Marchés Financiers, tant pour la rédaction du présent rapport que pour sa mise en œuvre.

7.1.3. Le dispositif de contrôle interne

Dans ce cadre, le dispositif de contrôle interne, dont le but est de fournir une assurance raisonnable de la maîtrise des risques, vise plus particulièrement à s'assurer :

- Que les activités sont conformes aux lois et règlements,
- Que les actes de gestion correspondent aux orientations fixées par les organes sociaux,
- Que les risques résultant de ses activités sont correctement évalués et suffisamment maîtrisés,
- Que les informations financières sont fiables,
- Que les processus internes, notamment ceux qui concourent à la sauvegarde des actifs, ou à la constitution de l'information financière, sont efficaces.

7.2. LES ACTEURS DU CONTROLE INTERNE.

7.2.1. En France

Le Conseil de Surveillance :

Son Président 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 ».

Le présent rapport répond à cette obligation, et, conformément à la loi n°2008-649 du 3 juillet 2008, il a été approuvé par le Conseil de Surveillance dans sa séance du 20 février 2009.

Il définit avec son Conseil, et organise avec le Gérant Commandité, 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 Gérant Commandité ; celui-ci lui rend compte trimestriellement, en lui présentant un rapport qui précise ses actions ainsi que les principaux faits survenus pendant la période.

Créé en 2008, le Comité d'Audit et des Comptes, en tant que Comité spécialisé du Conseil de Surveillance, 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.

Ce Comité spécialisé étudie le rapport d'activité de l'Audit Interne, et rapporte désormais tous les 6 mois au Conseil de Surveillance.

Il est présidé par un administrateur indépendant de la société.

Le Gérant Commandité :

Le Gérant Commandité, FEL Gestion SAS définit et fait mettre en place par son Président, personne physique, l'organisation qu'il estime être la plus efficiente pour réaliser ses objectifs ; par ailleurs il s'assure que le dispositif de contrôle interne est adapté aux missions qui lui sont confiées.

Il peut solliciter la programmation de missions auprès de la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne de Foncière des Régions. Un tableau de bord du suivi de la mise en œuvre des recommandations émises par les auditeurs lui est présenté mensuellement par le Directeur de l'Audit et du Contrôle Interne.

L'avancement de l'actualisation des procédures fait également l'objet de points réguliers.

Le Comité de Direction de Foncière Europe Logistique :

Le Représentant du Gérant réunit chaque semaine son équipe de Direction, composée du Secrétaire Général, en charge de la Direction Administrative et Financière, et des trois Directeurs Produits, en charge de l'Asset Management) : Activités, Logistique, et Garonor, afin d'examiner les résultats, les écarts sur objectifs et les projets.

Un Asset-Manager est plus particulièrement chargé des actifs situés en Allemagne, lesquels sont gérés sur le plan administratif par Immeo-Wohnen, une filiale allemande de Foncière des Régions.

Autres réunions de Direction Générale :

Le Président du Conseil de Surveillance de Foncière Europe Logistique participe chaque semaine au Comité de Direction de Foncière des Régions, et chaque mois à son « European-Board » afin de partager réflexions et informations avec ses sociétés sœurs et sa société mère.

La Direction de l'Audit et du Contrôle Interne de Foncière des Régions :

Cette Direction évalue l'efficacité du Contrôle Interne de la société et de l'ensemble de ses filiales, tant en France qu'en Allemagne.

Elle est composée d'un Directeur, et de deux auditeurs.

Ses actions sont encadrées par une Charte d'Audit Interne qui rappelle les fondements du Contrôle Interne, et définit la mission de l'Audit Interne en termes d'évaluation, de maîtrise des risques, d'étendue et de limite de ses responsabilités, ainsi que les conditions de ses interventions.

Dans l'exercice de ses missions l'Audit Interne est naturellement promoteur du Contrôle Interne et veille à son efficacité :

- Il étudie les processus sensibles, et peut être amené à examiner certains dysfonctionnements suivant les demandes du Représentant du Gérant Commandité de Foncière Europe Logistique.
- Il donne un point de vue indépendant sur le contrôle interne car il n'est pas directement impliqué dans les activités opérationnelles.
- Il formule au Représentant du Gérant Commandité de Foncière Europe Logistique des préconisations et effectue des missions de contrôle, de régularité, de conformité, de performance et de management.

Le responsable de l'Audit Interne :

- Anime une réunion mensuelle d'Audit et de Contrôle Interne à laquelle participe le Président du Conseil de Surveillance de Foncière Europe Logistique.
- Travaille avec l'ensemble des membres de la Direction de Foncière Europe Logistique et avec les Commissaires aux Comptes de la société, mais aussi avec les Directions et les Commissaires aux Comptes des filiales, de sa maison-mère, et d'Immeo_Wohnen
- Participe à la relecture des projets de procédures et à leur validation en France, et suit les plans d'actualisation de procédures des filiales étrangères de sa maison-mère.
- Rapporte semestriellement au Comité d'Audit et des Comptes de Foncière Europe Logistique.
- S'assure que le dispositif de contrôle interne en place répond bien aux attentes du Représentant du Gérant Commandité, qu'il est performant et adapté à ses activités,
- Veille à la cohérence des dispositifs de contrôle interne mis en place en France et en Allemagne.

Les collaborateurs :

Les collaborateurs de FEL Gestion ont un rôle de veille et de proposition concernant l'actualisation du dispositif de contrôle interne et des processus applicables à ses activités.

Ils disposent, depuis 2008, d'un correspondant de Contrôle Interne dédié, salarié de FEL Gestion, chargé d'améliorer le dispositif de Contrôle Interne au sein de son activité, en cohérence avec les travaux engagés par Foncière des Régions.

Au cours de l'exercice, et dans le cadre du Groupe de travail « GFR+ », les collaborateurs de FEL Gestion ont achevé de rédiger les procédures relatives aux domaines d'activité dont ils ont la responsabilité, et ont proposé, via leur correspondant de contrôle interne, des actualisations sur certaines procédures en place.

Il en a été fait de même pour les fonctions transverses assurées par les collaborateurs de Foncière des Régions.

Les projets de procédures à valider sont relus par les responsables hiérarchiques concernés, par le responsable du Groupe de travail et par la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne, et sont ainsi validés, après d'éventuels ajustements, par un comité ad-hoc.

7.2.2. La structuration du Contrôle Interne en Allemagne

Les filiales étrangères de Foncière des Régions ont des organisations et des dispositifs de contrôle interne qui leur sont propres. Cependant, en tant que filiales, elles sont également soumises aux règles de gouvernance de leur maison mère.

Au sein des filiales allemandes, le Contrôle Interne est sous la responsabilité d'un responsable de l'Audit et du Contrôle Interne, en charge de la coordination des formalisations de processus et de la surveillance du dispositif de Contrôle Interne.

Ce responsable est assisté par un réseau de six correspondants de Contrôle Interne en cours de déploiement. Les acteurs du Contrôle Interne, en Allemagne, sont rattachés fonctionnellement au Directeur d'Audit et de Contrôle Interne Groupe et localement au Directeur Administratif et Financier d'Immeo-Wohnen.

Un plan d'action annuel de Contrôle Interne est établi pour l'Allemagne et validé par le Comité de Direction d'Immeo Wohnen en Allemagne. Il est en cohérence avec celui déterminé pour les activités françaises de Foncière Europe Logistique.

7.3. L'organisation du Contrôle Interne.

Dans les pays dans lesquels Foncière Europe Logistique est implantée (France, Allemagne, Luxembourg), une charte d'éthique est diffusée à tous les collaborateurs. Elle rappelle le projet, la mission et l'éthique de la société. Elle précise les principales règles comportementales à observer, notamment en ce qui concerne la confidentialité, les pratiques commerciales, les transactions sur titres, les conflits d'intérêts. En complément, en Allemagne, une charte d'éthique locale, adaptée au contexte juridique du pays, est opérationnelle.

En application de ces principes, les composantes du dispositif de Contrôle Interne sont adaptées aux spécificités des pays et des métiers, et contribuent à la qualité de l'information financière et comptable.

7.3.1. Une définition claire des responsabilités et des pouvoirs.

7.3.1.1. Rôle des organes de gouvernance.

Les règles de corporate gouvernance décrites dans la première partie de ce rapport fixent les règles de fonctionnement.

Les procédures qui explicitent et définissent les modalités d'organisation, de préparation et de tenue des comités de la gouvernance de Foncière Europe Logistique sont toutes formalisées et actualisées.

En vue du contrôle de l'information financière et comptable, le Représentant du Gérant présente semestriellement au Comité d'Audit et des Comptes un projet d'arrêté comptable consolidé.

Les comptes arrêtés sont ensuite transmis au Conseil de Surveillance pour qu'il puisse exercer son contrôle.

7.3.1.2. Délégations – Autorisations.

Les pouvoirs et subdélégations de pouvoirs, au sein de Foncière Europe Logistique, sont définis par montant et par nature de décisions.

La sécurisation est assurée par :

La mise à jour des habilitations.

Les accès logiciels et les limites de décaissements, ainsi que l'obligation éventuelle de doubles signatures, selon les montants, qui sont définis par personne physique.

La sécurisation informatique des profils par mots de passe modifiés régulièrement.

La séparation de l'ordonnancement et du décaissement des factures de fournisseurs.

Ces délégations et subdélégations de pouvoirs accordées par le Gérant Commandité de Foncière Europe Logistique, et par son Représentant, font l'objet d'actualisations en fonction de l'évolution des périmètres gérés et de l'évolution des organigrammes.

7.3.1.3. Contrôle de l'adéquation des compétences.

Les objectifs, les performances, et les besoins de formation de chaque collaborateur de FEL Gestion (et de Foncière des Régions pour les prestations qu'elle fournit) sont étudiés lors des Entretiens Annuels d'Evaluation et de Développement entre le collaborateur et son manager.

En complément de ces entretiens annuels, les capacités et les perspectives d'évolution de chaque collaborateur sont analysées par différents managers avec une vision transverse et à plus long terme dans le cadre de groupes de travail dénommés « people-reviews ».

Le partage des connaissances et la diffusion d'une culture commune sont assurés par différents supports d'informations internes, dont un glossaire regroupant tous les termes « métiers ».

En France et en Allemagne, l'ensemble du personnel dispose d'un accès à des « portails intranet » qui comprennent notamment l'ensemble des procédures validées et actualisées.

7.3.2. Organisation et structuration.

Chaque Direction Opérationnelle et chaque Direction Fonctionnelle, tant au sein de la société FEL Gestion qu'au sein de Foncière des Régions, est responsable de la mise en place d'un dispositif de contrôle interne adapté à son métier, lui permettant de maîtriser ses activités, de veiller à l'efficacité de ses équipes et à l'utilisation efficiente de ses ressources.

FEL Gestion dispose d'équipes dédiées assurant l'Asset Management, le Contrôle de Gestion, l'entretien technique des immeubles. Elle dispose également d'un Secrétaire Général qui lui est totalement dédié et qui élabore la communication financière de Foncière Europe Logistique, en tant que société cotée.

7.3.2.1. Structuration des activités à l'étranger.

Les activités à l'étranger de Foncière Europe Logistique sont structurées comme suit :

- Une plateforme luxembourgeoise qui porte les participations dans les sociétés allemandes.
- Des liens opérationnels entre les services français et allemands.
- Un suivi des activités par les équipes du Gérant Commandité.
- Des réunions mensuelles et des reportings homogènes avec les formats attendus en France.
- Des interventions de la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne qui supervise les activités d'audit et de contrôle interne en Allemagne, en coordination avec le Représentant du Gérant Commandité.

7.3.2.2. Structuration de nouveaux services transverses.

Foncière Europe Logistique bénéficie des prestations fournies par deux sociétés de prestation de service créées par Foncière des Régions début 2008 afin d'assurer, avec leurs propres effectifs :

- La Gestion locative et technique de ses immeubles : GFR Property, filiale à 100% de Foncière des Régions.
- L'étude et l'assistance pour des opérations de développement immobilier : FDR Développement, filiale à 100% de Foncière des Régions.

7.3.2.3. Les procédures.

En France, dès le 31 juillet 2008, l'ensemble des procédures définies dans le cadre du projet GFR+ était finalisé et accessible à tous les collaborateurs via un portail Intranet dédié.

De même, en Allemagne, un programme d'actualisation des procédures a été engagé en 2008 et sera finalisé au cours du premier semestre 2009. Les procédures sont également répertoriées sur un portail Intranet dédié.

7.3.3. Pertinence et fiabilité des informations comptables et financières.

La pertinence et la fiabilité des informations comptables et financières sont assurées par le dispositif de contrôle interne et par les processus appliqués au sein de chacune des filiales, quelque soit le pays, tant en amont des services comptables que lors de la production des états financiers.

Dans le cadre de l'établissement des comptes consolidés, la Direction des Comptabilités de Foncière des Régions a rédigé un manuel de consolidation très détaillé, et défini des instructions spécifiques à destination de ses filiales étrangères.

7.3.3.1. Processus de reporting.

Au sein de FEL Gestion, les activités, les résultats, les écarts entre le « réalisé » et les prévisions du Contrôle de Gestion, les indicateurs et les tableaux de bord sont examinés chaque mois en réunion.

Les différents services du Gérant se réunissent par ailleurs mensuellement avec les Directions des services transverses de Foncière des Régions : Property, Contrôle de Gestion, Comptabilité, Juridique, Financement.

L'Audit Interne participe à ces réunions mensuelles.

En complément de ces réunions, différents reportings sont élaborés pour les activités exercées en Allemagne, apportant ainsi une information régulière, formalisée et homogène aux responsables de Foncière Europe Logistique.

7.3.3.2. Processus concourant à l'élaboration des informations comptables et financières.

La fiabilité des informations comptables et financières repose en grande partie sur l'application des processus et le respect des procédures générant les flux initiés en amont des services comptables.

En France, la fiabilité des processus permet au service comptable d'être moins centré sur les travaux de production, et de se consacrer davantage aux supports d'aide à la décision pour le management ; c'est ainsi que le Secrétaire Général de Foncière Europe Logistique est impliqué dans :

- la validation des budgets opérationnels et financiers du patrimoine de Foncière Europe Logistique,
- les contrôles de cohérence des informations financières concernant les activités à l'étranger,
- les provisions pour risques et charges,
- l'enregistrement des actifs à leur juste valeur,
- les cessions et acquisitions des structures dont il a la charge,
- les opérations liées aux conventions internes.

Certains contrôles, qui étaient préalablement assurés par les services comptables, ont été, dans le cadre des procédures actualisées, reportés au niveau des services opérationnels de FEL Gestion.

En Allemagne, les filiales de Foncière des Régions sont engagées à leur tour dans l'actualisation de leur processus d'arrêté de comptes.

7.3.3.3. Processus de production comptable et financière.

Les comptes consolidés de Foncière Europe Logistique sont établis par la Direction des Comptabilités de Foncière des Régions.

La qualité du processus de production des états financiers est garantie, tant en France qu'en Allemagne par :

- une formalisation des procédures comptables adaptées aux travaux récurrents,
- une refonte des procédures de clôture de comptes permettant une transmission plus fluide des informations de clôture provenant des métiers en amont,
- des automatismes permettant de mieux cerner la « coupure » des postes du compte de résultat,
- la rédaction d'un manuel de consolidation en adéquation avec les fonctionnalités du logiciel de consolidation,
- un contrôle de l'homogénéité des méthodes d'évaluation des actifs au sein des filiales,
- la rédaction de procédures de remontée d'information en provenance des filiales étrangères.
- la validation des schémas comptables,
- la justification des soldes et les rapprochements usuels de validation et de contrôles, en liaison en particulier avec les travaux émanant du contrôle de gestion,
- les revues analytiques permettant de valider, avec les opérationnels, les variations des principaux postes du bilan,
- la revue systématique des impacts fiscaux par un service de la Direction Juridique et Fiscale de Foncière des Régions dédiée à ces sujets.

Par ailleurs, chaque évènement structurant, portant soit sur la société, soit sur des portefeuilles, fait l'objet d'une note spécifique, rédigée par le pôle « Expertise » de la Direction Comptable de Foncière des Régions, analysant ses impacts dans les comptes sociaux, ainsi que dans les comptes consolidés de Foncière Europe Logistique.

La Direction Comptable d'Immeo-Wohnen a élaboré un processus d'arrêté de ses comptes, qui lui est propre, prenant en considération la spécificité de ses processus et de ses outils informatiques locaux.

En 2008, le processus de constitution des liasses de consolidation a entièrement été restructuré afin d'optimiser l'utilisation des travaux réalisés par le Contrôle de Gestion et de profiter au maximum des qualités structurantes du logiciel utilisé par Immeo-Wohnen, tant pour sa gestion administrative qu'opérationnelle.

7.3.3.4. Processus de Communication des informations financières et comptables.

L'information financière et comptable de Foncière Europe Logistique est mise en forme par son Secrétaire Général.

Le Gérant Commandité arrête les comptes et les transmet pour contrôle au Conseil de Surveillance, accompagnés du rapport du Président du Comité d'Audit. La présentation des comptes est alors faite aux analystes et aux médias.

Les actionnaires sont ensuite appelés à approuver les résolutions en Assemblée Générale annuelle, et notamment celles portant sur les comptes de l'exercice.

Courant 2008, la Direction de la Communication Financière de Foncière des Régions, qui assiste le Secrétaire Général de Foncière Europe Logistique, a été renforcée par le recrutement d'un nouveau responsable directement rattaché au Président du Directoire de Foncière des Régions.

7.4. L'analyse et la maîtrise des risques.

7.4.1. Principe général d'identification, d'analyse, et de gouvernance des risques

Conformément aux règles de gouvernance, les décisions portant sur les opérations les plus complexes, et/ou comprenant les risques les plus élevés, sont placées sous le contrôle de Comités ou de procédures spécifiques, notamment :

- Les décisions d'acquisitions et de cessions.
- La gestion de la trésorerie et des financements à moyen et long terme.
- La validation des plans à moyen terme et le contrôle budgétaire.
- Le plan d'investissement et de grosses réparations sur actifs.

Les autres risques identifiés sont placés sous le contrôle de procédures adéquates qui sont elles-mêmes validées par un Comité composé notamment du Représentant du Gérant de Foncière Europe Logistique ainsi que de la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne.

En Allemagne, une procédure de recensement des risques permet aux opérationnels d'établir, à chaque clôture comptable, un inventaire des risques rencontrés. Un processus de validation et de remontée des informations permet de déterminer les montants d'éventuelles provisions.

7.4.2. Surveillance des risques et des procédures de gestion des risques.

7.4.2.1. Activités de contrôle : Audits et Self-audits.

Les activités de contrôle, assurées par les Directions de l'Audit et du Contrôle Interne, en France et en Allemagne, sont proportionnées aux enjeux propres à chaque processus et conçues pour réduire les risques susceptibles d'affecter la réalisation des objectifs de l'entreprise.

Différentes missions d'audit interne sont conduites en France par la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne ; certaines concernent spécifiquement Foncière Europe Logistique, tandis que d'autres couvrent des prestations qui lui sont servies de manière transverse par Foncière des Régions.

Un suivi formalisé des recommandations émanant des travaux de la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne est en place en France depuis fin 2007.

En complément, en 2008, des questionnaires de self-audit, développés sur la base du référentiel préconisé par l'Autorité des Marchés Financiers, ont été déployés, en particulier, au sein des Directions de Foncière des Régions qui assurent pour Foncière Europe Logistique des prestations transverses, telles que la Comptabilité, la DSI, le Gestion Locative, la DRH, la Direction des Financements et la Trésorerie.

Ces questionnaires, conçus en tant qu'outils par la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne, ont participé à la diffusion d'une culture de Contrôle Interne au sein des équipes ; ils ont facilité la réflexion, la communication, et la mise en œuvre du dispositif de contrôle interne dans les différentes Directions. Ils ont principalement eu pour effet de permettre d'identifier, à côté des contrôles d'ores et déjà opérationnels, ceux restant à définir et à positionner.

De tels audits (et le suivi des recommandations en émanant) et de tels questionnaires seront déployés progressivement sur les filiales allemandes.

7.4.2.2. Une surveillance permanente du dispositif de contrôle interne.

La surveillance permanente du dispositif de Contrôle Interne permet de coordonner et sensibiliser au Contrôle Interne les équipes de Foncière Europe Logistique et de Foncière des Régions, qui sont réparties sur deux pays, et différents sites. Ainsi en France les prestations assurées pour Foncière Europe Logistique par la société Foncière des régions proviennent de quatre sites administratifs principaux, et de sept Délégations Régionales.

Depuis 2008, cette surveillance du dispositif du Contrôle Interne s'exerce en France et en Allemagne, via des réseaux de correspondants de Contrôle interne.

Les dispositifs de contrôle interne, ainsi analysés au plus près des équipes qui en ont la responsabilité, sous la coordination de la Direction de l'Audit et de Contrôle Interne, peuvent être actualisés à tout moment par des suggestions provenant directement des opérationnels.

Les manques et/ou défaillances constatés peuvent ainsi donner lieu à la mise en place d'actions correctives.

7.4.2.3. Analyse de risques pouvant impacter les résultats.

- Les principaux risques opérationnels sont amplement détaillés au chapitre « Facteurs de risques » (I-10 p68) du Document de Référence.

En complément, un point particulier peut être souligné concernant l'expertise des valeurs d'actifs :

Compte tenu de la forte charge capitalistique de Foncière Europe Logistique, et de l'adoption des normes comptables IFRS de juste valeur, l'évaluation des actifs immobilisés a une importance majeure dans la valorisation du bilan consolidé. Les traitements semestriels spécifiques, effectués par des professionnels indépendants, sont décrits dans le chapitre « Principes et Méthodes comptables » de l'annexe aux comptes consolidés.

4. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Rapport des commissaires aux comptes, établi en application de l'article L.225-235 du Code de commerce sur le rapport du président du conseil de surveillance de la société Foncière Europe Logistique SCA

Exercice clos le 31 décembre 2008

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la Société FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE SCA et en application des dispositions de l'article L 225-235 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le Président de votre société conformément aux dispositions de l'article L. 225-68 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008.

Il appartient au Président d'établir et de soumettre à l'approbation du conseil de surveillance un rapport rendant compte des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place au sein de la société et donnant les autres informations requises par l'article L. 225-68 du Code de commerce relatives notamment au dispositif en matière de gouvernement d'entreprise.

Il nous appartient :

- de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations contenues dans le rapport du Président, concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière
- d'attester que le rapport comporte les autres informations requises par l'article L. 225-68 du Code de commerce, étant précisé qu'il ne nous appartient pas de vérifier la sincérité de ces autres informations.

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France.

Informations concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière

Les normes d'exercice professionnel requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du président. Ces diligences consistent notamment à :

- prendre connaissance des procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentées dans le rapport du Président ainsi que de la documentation existante ;
- prendre connaissance des travaux ayant permis d'élaborer ces informations et de la documentation existante ;
- déterminer si les déficiences majeures du contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière que nous aurions relevées dans le cadre de notre mission font l'objet d'une information appropriée dans le rapport du président.

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations concernant les procédures de contrôle interne de la société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, contenues dans le rapport du président du conseil de surveillance, établi en application des dispositions de l'article L 225-68 du Code de commerce.

Autres informations

Nous attestons que le rapport du président du conseil de surveillance comporte les autres informations requises à l'article L. 225-68 du Code de commerce.

Fait à Dijon, Vincennes et Courbevoie, le 23 mars 2009

Les commissaires aux comptes

PHILIPPE DANDON

**PHILIPPE
KALVARISKY**

MAZARS

Denis Grison

5. COMMISSARIAT AUX COMPTES

5.1. COMMISSAIRES AUX COMPTES

		Date de nomination ou de renouvellement	Expiration du mandat à l'AGO statuant sur les comptes de l'exercice clos le
Titulaires	Commissaires aux comptes Monsieur Philippe Kalvarisky 100 avenue Aubert 94300 Vincennes	28 juin 2005	31 décembre 2009
	Monsieur Philippe Dandon 5 rue René Char 21000 Dijon	21 juin 2004	31 décembre 2008
	Cabinet Mazars et Guerard 61 Rue Henry Regnault 92400 Courbevoie	24 juillet 2007	31 décembre 2012
Suppléants	Madame Françoise Callier 60 rue de Strasbourg 92400 Courbevoie	28 juin 2005	31 décembre 2009
	Equinoxe 11 Avenue de la Découverte 21000 Dijon	21 juin 2004	31 décembre 2008
	Monsieur Cyril Brouard 61 Rue Henry Regnault 92400 Courbevoie	24 juillet 2007	31 décembre 2012

Les mandats de Monsieur Philippe DANDON et de la société Equinoxe viennent à échéance avec l'Assemblée d'approbation des comptes de l'exercice 2008. Les deux cabinets ne se représentent pas. L'Assemblée Générale du 7 avril 2009 a nommé la société Conseil Audit et Synthèse en qualité de commissaire aux comptes titulaire et la société Conseil Expertise Commissariat en qualité de commissaire aux comptes suppléant.

5.2. REMUNERATION DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

	CEFRECO				AUDITIS				MAZARS				ERNST & YOUNG			
	1er janvier au 31 décembre 2008		1er juillet au 31 décembre 2007		1er janvier au 31 décembre 2008		1er juillet au 31 décembre 2007		1er janvier au 31 décembre 2008		1er juillet au 31 décembre 2007		1er janvier au 31 décembre 2008		1er juillet au 31 décembre 2007	
	HT	%	HT	%	HT	%	HT	%	HT	%	HT	%	HT	%	HT	%
Audit																
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés																
Emetteur	59 500	100%	117 900	72%	61 750	100%	117 900	72%	149 249	79%	88 470	54%		0%		0%
Filiales intégrées globalement		0%		0%		0%		0%	40 000	21%	4 200	3%	18 200	100%	16 225	100%
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes																
Emetteur		0%	45 000	28%		0%	45 855	28%		0%	70 800	43%		0%		0%
Filiales intégrées globalement		0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%
<i>Sous-total</i>	<i>59 500</i>	<i>100%</i>	<i>162 900</i>	<i>100%</i>	<i>61 750</i>	<i>100%</i>	<i>163 755</i>	<i>100%</i>	<i>189 249</i>	<i>100%</i>	<i>163 470</i>	<i>100%</i>	<i>18 200</i>	<i>100%</i>	<i>16 225</i>	<i>100%</i>
Autres prestations rendues par les réseaux aux Filiales intégrées globalement																
Juridique, fiscal, social		0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%
Autres (à préciser si > 10 % des honoraires d'audit)		0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%
<i>Sous-total</i>	<i>0</i>	<i>0%</i>	<i>0</i>	<i>0%</i>	<i>0</i>	<i>0%</i>	<i>0</i>	<i>0%</i>	<i>0</i>	<i>0%</i>	<i>0</i>	<i>0%</i>	<i>0</i>	<i>0%</i>	<i>0</i>	<i>0%</i>
TOTAL	59 500	100%	162 900	100%	61 750	100%	163 755	100%	189 249	100%	163 470	100%	18 200	100%	16 225	100%

III – RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

- **INFORMATIONS FINANCIERES HISTORIQUES**
- **COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2008**
- **ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2008**
- **RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES**
- **COMPTES SOCIAUX AU 31 DECEMBRE 2008**
- **ANNEXE AUX COMPTES SOCIAUX AU 31 DECEMBRE 2008**
- **RAPPORT GENERAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES**
- **RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS REGLEMENTES AU 31 DECEMBRE 2008**
- **RAPPORT SPECIAL DU GERANT SUR LA REALISATION DES OPERATIONS D'ACHAT D' ACTIONS AU COURS DE L'EXERCICE CLOS AU 31 DECEMBRE 2008**
- **RAPPORT DU GERANT SUR LA FUSION-ABSORPTION DE LA SCI ILE DE FRANCE**
- **PROJET DE RESOLUTIONS SOUMISES A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 07 AVRIL 2009**

1. INFORMATIONS FINANCIÈRES HISTORIQUES

COMPTES ANNUELS ET CONSOLIDÉS AU 31 DECEMBRE 2007

Les comptes annuels et consolidés au 31 décembre 2007 (comprenant le bilan, le compte de résultat, le tableau de flux de trésorerie et les annexes) ainsi que les rapports des commissaires aux comptes sont présentés dans le document de référence enregistré le 16 mai 2008 sous le n°R.08-057.

Ce document est disponible au siège de la société au 30, avenue Kléber – 75116 Paris, ainsi que sur son site (www.fonciere-europe-logistique.fr) et sur le site de l’Autorité des Marchés Financiers.

2. COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2008

2.1. BILAN CONSOLIDE FEL

(en milliers d'euros)

	Net 31/12/2008	Net 31/12/2007	Net 30/06/2007		Exercice 31/12/2008	Exercice 31/12/2007	Exercice 30/06/2007
ACTIFS NON-COURANTS				CAPITAUX PROPRES			
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				CAPITAL	402 514	402 514	15 067
Goodwill				PRIMES D'EMISSION, DE FUSION, D'APPORT	101 445	125 410	
Autres immobilisations incorporelles				ACTIONS PROPRES	-475	-225	
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				RESERVES CONSOLIDEES	66 378	-491	1032
Terrains				RESULTATS	-168 314	53 260	-1 432
Constructions				TOTAL CAPITAUX PROPRES GROUPE	401 548	580 468	14 667
Autres	62	81					
Immobilisations en Cours	14 430	28 982		INTERETS MINORITAIRES	729	1 091	
Amexes § 3.3.1				TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	402 277	581 559	14 667
IMMEUBLES DE PLACEMENT	1 257 630	1 311 239	14 030	TITRES PARTICIPATIFS EMIS (II)	0	0	0
Amexes § 3.3.1							
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				PASSIFS NON-COURANTS			
Autres actifs disponibles à la vente				EMPRUNTS PORTANT INTERETS	806 379	733 808	693
Prêts	183	63		INSTRUMENTS FINANCIERS	49 536	2 339	
Autres actifs financiers				PASSIFS D'IMPOTS DIFFERES	57 491	55 593	
Instruments Financiers		5 500	2 095	ENGAGEMENT DE RETRAITE ET AUTRES			
Créances de crédit-bail				AUTRES DETTES A L.T.	11 039	9 407	
Participations dans les entreprises associées				TOTAL PASSIFS NON-COURANTS (III)	924 445	801 147	693
IMPOTS DIFFERES ACTIFS	509						
Amexes § 3.3.2.2				PASSIFS COURANTS			
TOTAL ACTIFS NON-COURANTS (I)	1 272 814	1 345 865	16 125	FOURNISSEURS & COMPTES RATTACHES	10 726	18 766	1 138
				EMPRUNTS A COUT TERME PORTANT INTERETS	8 292	96 963	
ACTIFS COURANTS				AVANCES & ACOMPTES RECUS S/CDRES EN COURS	6 350	4 482	
PRETS A CT et CREANCES CREDIT BAIL CT			70	PROVISIONS C.T.	2 728	5 267	
STOCKS ET EN COURS			317	IMPOT COURANT	942	406	
CREANCES CLIENTS	18 046	13 816		AUTRES DETTES	6 784	6 821	64
Autres Créances	9 227	34 259		COMPTES DE REGULARISATION		319	
Autres Créances	9 227	34 259		TOTAL PASSIFS COURANTS (IV)	35 822	133 024	1 202
CHARGES CONSTATEES D'AVANCE	100	243					
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE	5 255	22 958	50	TOTAL PASSIFS (I + II + III + IV)	1 362 544	1 515 730	16 562
Amexes § 3.3.2.3							
TOTAL ACTIFS COURANTS (II)	32 628	71 276	437				
ACTIFS NON-COURANTS DISPONIBLES A LA VENTE (III)	57 102	98 589					
Amexes § 3.3.1							
TOTAL ACTIFS (I + II + III)	1 362 544	1 515 730	16 562				

2.2. COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE FEL

(en milliers d'euros)

POSTES	Exercice 31-déc-08 12 mois	Exercice 31-déc-07 6 mois	Exercice 30-juin-07 6 mois
<i>κ€</i>			
PRODUITS DES ACTIVITES ORDINAIRES			
Recettes locatives <i>Annexes § 3.4.1.1</i>	97 418	38 275	48
Autres produits d'exploitation	152		
Total produits opérationnels courants	97 570	38 275	48
CHARGES DES ACTIVITES ORDINAIRES			
Variation des stocks : cessions et travaux stockés			
Autres achats et charges externes <i>Annexes § 3.4.1.2</i>	-14 260	-7 006	-318
Impôts, taxes et versements assimilés <i>Annexes § 3.4.1.2</i>	-2 751	-1 325	-4
Charges de personnel			0
Dotations nettes aux amortissements et aux provisions	-19	-56	-543
Charges nettes des provisions sur actif circulant	338	-1 262	0
Charges nettes des provisions pour risques et charges	690	-332	
Autres charges d'exploitation			
Total charges opérationnelles courantes	-16 002	-9 981	-865
1. RESULTAT OPERATIONNEL AVANT CESSIONS DES ACTIFS DE PLACEMENT			
Cessions nets d'actifs non-courants	0	-1 271	
Variation de juste valeur d'actifs de placement <i>Annexes § 3.4.1.3</i>	-148 793	56 084	
Autres produits et charges non récurrents <i>Annexes § 3.4.1.4</i>	-1 921	-7 945	-624
Total autres produits et charges opérationnels	-150 714	46 868	-624
2. RESULTAT OPERATIONNEL COURANT			
Produits d'intérêt sur opérations de trésorerie <i>Annexes § 3.4.2</i>	4 012	1 179	6
Produits des opérations de crédit bail			
Produits financiers d'actualisation	22	1 328	
Variation positive de juste valeur actifs et passifs financiers		3 161	
Autres produits financiers			4
Total produits financiers	4 034	5 668	10
Charges d'intérêt sur opérations de financement <i>Annexes § 3.4.2</i>	-45 068	-19 719	
Charges des opérations de crédit bail			
Charges financières d'actualisation <i>Annexes § 3.4.2</i>	-1 588	-704	
Variation négative de juste valeur actifs et passifs financiers <i>Annexes § 3.4.2</i>	-52 697		
Charges nettes financières des provisions <i>Annexes § 3.4.2</i>	-1 410		
Autres charges financières			
Total charges financières	-100 763	-20 423	0
3. RESULTAT FINANCIER			
Q.P. dans les résultats des entreprises associées	-96 729	-14 755	10
4. RESULTAT AVANT IMPOTS			
	-165 875	60 407	-1 432
Impôts sur les résultats <i>Annexes § 3.4.3</i>	-1 149	-1 311	
Impôts différés <i>Annexes § 3.4.3</i>	-1 389	-5 836	
5. RESULTAT NET			
	-168 413	53 260	-1 432
Part revenant aux intérêts minoritaires	99		
6. RESULTAT NET PART DU GROUPE			
	-168 314	53 260	-1 432
RESULTAT NET PAR ACTION	-1.88	0.60	-0.43
Nombre d'actions	89 447 553	89 447 553	3 348 354

2.3. CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES FEL

En K€	Capital	Primes	Titres de l'entreprise consolidante	Réserves consolidées	Résultat de l'exercice	Totaux Capitaux Propres Groupe	Intérêts des Minoritaires	Totaux Capitaux Propres
30/06/2007	15 067,0	0,0		1 032,0	-1 432,0	14 667,0		14 667,0
▣ Variations de capital de l'entreprise consolidante						0,0		
* augmentation en numéraire	30 144,0	7 858,0				38 002,0		38 002,0
* frais imputés sur les primes						0,0		0,0
▣ Résultat consolidé de l'exercice (part du groupe)				-91,4	53 260,4	53 169,0		53 169,0
▣ Apports FDR - immeuble	145 123,0	47 769,0				192 892,0		192 892,0
▣ Apports FDR - SMCL (fusion)	21 793,0	7 167,0				28 960,0		28 960,0
▣ Apports FDR - ST Witz (fusion)	21 815,0	7 175,0				28 990,0		28 990,0
▣ Apports FDR - Titres	43 080,0	14 169,0				57 249,0		57 249,0
▣ Apports partiel d'actifs - GE	50 241,0	16 523,0				66 764,0		66 764,0
▣ Apports partiel d'actifs - MS	75 251,0	24 749,0				100 000,0		100 000,0
Total Apports	357 303,0	117 552,0				474 855,0		474 855,0
▣ Autres variations (autocontrôle)			-225,0			-225,0		-225,0
▣ Autres variations : badwill						0,0		0,0
▣ Variations Capitaux Propres des Minoritaires						0,0	1 091,0	1 091,0
▣ Affectation du résultat N-1				-1 432,0	1 432,0	0,0		0,0
31/12/2007	402 514,0	125 410,0	-225,0	-491,4	53 260,4	580 468,0	1 091,0	581 559,0
▣ Affectation de réserves sur primes		-14 126,0		14 126,0		0,0		0,0
▣ Résultat consolidé de la période (part du groupe)					-168 314,0	-168 314,0	-99,0	-168 413,0
▣ Distributions		-9 833,0				-9 833,0		-9 833,0
▣ Autres variations (autocontrôle)			-250,0			-250,0		-250,0
▣ Autres variations				-523,0		-523,0	-263,0	-786,0
▣ Affectation du résultat N-1				53 260,4	-53 260,4	0,0		0,0
31/12/2008	402 514,0	101 451,0	-475,0	66 372,0	-168 314,0	401 548,0	729,0	402 277,0

2.4. FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES FEL

K€	31-déc.-08	31-déc.-07
Résultat net total consolidé (y compris intérêts minoritaires)	-168 413	53 259
Elim. des amortissements et provisions	-2 432	7 983
Gains & pertes latents liés aux variations de JV des immeubles	148 793	-56 084
Gains & pertes latents liés aux variations des IFT	52 697	-3 161
Elim. des résultats de cession et des pertes et profits de dilution	0	1 271
Elimination des produits / charges calculés	3 776	-624
Elim. des produits de dividendes	0	0
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt	34 421	2 644
Elim. de la charge (produit) d'impôt	2 538	7 147
Elim. du coût de l'endettement financier net	43 394	19 645
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt	80 353	29 436
Incidence de la variation du BFR (2)	12 509	-426 961
Impôts payés	-1 747	-8 707
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	91 115	-406 232
Incidence des variations de périmètre	0	-67 500
Acquisition d'immobilisations corporelles et incorporelles	-43 812	-31 202
Acquisition d'actifs financiers	0	
Variation des prêts et avances consentis	-120	
Cession d'immobilisations corporelles et incorporelles	7 100	18 400
Dividendes reçus	0	
Autres flux liés aux opérations d'investissement	0	
	0	
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement	-36 832	-80 302
Augmentation de capital	0	38 002
Cession (acquisition) nette d'actions propres	-250	-225
Emission d'emprunts	86 818	590 953
DG Locataires	63	907
Remboursement d'emprunts	-108 281	-106 086
Intérêts financiers nets versés	-43 847	-20 253
Dividendes payés aux actionnaires du groupe	-9 839	0
Flux de trésorerie liés aux activités de financement	-75 336	503 298
Variation de la trésorerie	-21 053	16 764
Trésorerie d'ouverture	16 814	50
Trésorerie de clôture (1)	-4 239	16 814
Variation de la trésorerie	-21 053	16 764

(1) : La trésorerie de clôture au 31 décembre 2008 s'élève à - 4 239 K€ correspondant aux postes Trésorerie et équivalents de trésorerie (5 255 K€) sous déduction des comptes bancaires créditeurs (9 494 K€) inclus dans le poste de passif "Emprunts à court terme portant intérêts". (cf. § 3.5.1)

(2) Le montant 2007 de -426 961 K€ du poste « Incidence de la variation du BFR » correspond à hauteur de -390 298 K€ au remboursement des comptes courants d'associés extérieurs, intégrés dans le périmètre de FEL suite aux différentes opérations de rachat et d'apport de sociétés. La variation de BFR purement liée à l'exploitation courante s'élève pour sa part à - 36 663 K€.

Si les flux de comptes courants liés aux opérations d'investissement de - 390 298 K€ étaient retraités en poste « Incidence des variations de périmètre », les grands agrégats seraient :

- « Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles » : - 15 934 K€
- « Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement » : - 470 600 K€

3. ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2008

Il convient de rappeler que les exercices 2007 ne reflètent pas une année pleine en terme d'activité mais seulement la période de constitution de la société. L'année 2007 enregistre les périodes suivantes :

- Un premier exercice d'une durée de 6 mois du 1^{er} janvier 2007 au 30 juin 2007 qui n'intègrent que 15 jours d'activité suite à l'acquisition de la seule SCI Saint Quentin Fallavier avant la clôture de l'exercice au 30/06/07. Cet exercice est essentiellement un exercice de restructuration puisque cette société, à l'origine industrielle, se voit transformer en foncière (modification de la forme juridique, capitalisation et option pour le statut de SIIC).
- Un deuxième exercice également d'une durée de 6 mois, du 1^{er} juillet 2007 au 31 décembre 2007 intégrant les apports FDR et GE ainsi que les acquisitions de Garonor le 24 juillet 2007 et l'apport partiel de Morgan Stanley en date du 20 novembre. Au cours de cet exercice, la société a donc constitué le patrimoine, base de sa nouvelle activité.

Les exercices ne sont donc pas comparables (l'exercice 2008 et l'exercice clos au 31 décembre 2007) pour ce qui est des éléments inclus dans le compte de résultat.

3.1. EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'ANNEE

En vue d'une simplification de l'organigramme du groupe Foncière Europe Logistique, plusieurs fusions sont intervenues au cours de l'année :

- La fusion-absorption de la société SCI Ile de France par à la société FEL avec effet rétroactif au 1er janvier 2008, cette fusion a été approuvée par l'assemblée générale du 14 avril 2008
- L'absorption des holdings intermédiaires Garonor France VII, Garonor France II, Garonor France XXXI, Garonor France XIV & Garonor France XIX par FEL avec effet au 30 décembre 2008.

3.1.1. Environnement économique

Nous notons que depuis septembre 2008 et l'accentuation des tensions sur les marchés financiers, l'Europe, marché d'exercice de Foncière Europe Logistique, connaît un ralentissement économique qui rend les prévisions de croissance de la zone particulièrement incertaines. Ce schéma d'incertitude sur les PIB de la zone devrait se poursuivre en 2009, malgré les plans de relance et de soutien mis en place par les différents Etats, et comme le démontre la volatilité importante des marchés financiers observée depuis le début de l'année 2009.

L'évolution du contexte économique est l'un des critères influençant l'évaluation de nos actifs immobiliers. Les incertitudes liées au contexte économique ont d'ores et déjà été reflétées dans la valorisation au 31/12/2008 de nos actifs. Naturellement, chaque campagne d'expertise tient compte du contexte économique du moment, et les campagnes d'expertises de 2009 traduiront son éventuelle évolution. Pour plus de précisions sur les méthodologies d'évaluation de nos actifs, se référer aux paragraphes 4 du rapport de gestion.

L'évolution des taux de rendement, qui exprime l'attente des agents économiques en matière de rémunération du risque, est fortement impactée par le contexte économique, et pour partie corrélée à l'évolution des taux d'intérêt. La forte baisse des taux d'intérêt, à partir du dernier trimestre 2008, poursuivie au début de 2009, est un facteur de stabilisation des taux de rendement.

3.1.2. Cession

L'actif logistique de Metz Trémery a été vendu le 6 juin 2008 pour 7,1 M€.

3.1.3. Acquisition

Il n'y a pas eu d'acquisition sur l'exercice 2008.

3.1.4. Développement

Foncière Europe Logistique a achevé les quatre grosses opérations de développement débutées en 2007 :

- à Dunkerque, actif porté par la société Immopora, avec la réception au 30 juin 2008 du premier bâtiment de 22 000 m².
- à Bollène avec la construction lancée au dernier trimestre 2007 d'un premier bâtiment d'une surface de près de 30 000 m² et mis en service le 24 novembre 2008.
- à Corbas Mérieux, avec le redéveloppement d'un bâtiment de 15 000 m², lancé au dernier trimestre 2007, pour le compte de son futur utilisateur Géodis dont le bail a pris effet le 22 octobre 2008
- à Chalon sur Saône avec la réalisation du dernier bâtiment d'environ 11 500 m², immeuble livré le 8 décembre 2008.

3.1.5. Financement

Au cours du premier semestre 2008, il a été procédé à une transformation partielle de la dette court terme. Une partie du crédit relais mis en place en Juillet 2007 dans le cadre de l'acquisition du portefeuille Garonor (92 M€ au 31.12.2007) a été remboursée. Un premier remboursement (25 M€) s'est fait par utilisation de la trésorerie disponible, le second (17 M€) par mise en place d'une dette long terme. Le solde a été payé le 31 juillet par l'intermédiaire d'une avance en compte courant de Foncière des Régions qui a par la suite été remboursé au 31 décembre 2008 avec la trésorerie disponible.

Par ailleurs, des tirages ont été réalisés sur la dette ROMA (44 M€) pour financer le développement de sites tels que Corbas, Immopora (Dunkerque) et Bollène.

3.1.6. Evénement postérieur à la clôture

Il n'existe pas d'événements significatifs depuis la clôture du 31 décembre 2008.

3.2. PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES

3.2.1. 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'arrêt. Ces normes comprennent les IFRS (International Financial Reporting Standards) et IAS (International Accounting Standards) ainsi que leurs interprétations. Ils ont été arrêtés par la Gérance en date du 20 février 2009.

Les états financiers consolidés annuels ont été préparés en conformité avec la norme internationale d'information financière IAS 1 « Présentation des Etats financiers », telle qu'adoptée par l'Union européenne.

Les nouvelles normes et interprétations adoptées, entrant en vigueur au 1^{er} janvier 2008 et parues au Journal Officiel de l'Union Européenne à la date d'arrêt des comptes ont été appliquées. Il s'agit des normes et interprétations :

- IFRIC 11 « IFRS 2 - actions propres et transactions intra-groupes » sans impact sur les comptes ;
- IFRIC 12 « Contrats de concession » sans impact sur les comptes ;
- IFRIC 14 « IAS 19 - Limitation de l'actif au titre de prestations définies, obligations de financement minimum et leur interaction » sans effet significatif sur l'information financière présentée
- IAS 39 et IFRS 7 amendées « Instruments financiers » dont les impacts sont détaillés dans le paragraphe 3.3.5 et 3.3.6

Foncière Europe Logistique n'a pas appliqué de façon anticipée les dernières normes et interprétations publiées dont l'application ne sera obligatoire qu'à compter du 1^{er} janvier 2009. Il s'agit des normes et interprétations :

- IAS 1 amendée « Présentation des états financiers »
- IAS 23 amendée « Coûts d'emprunts » qui est sans impact sur les comptes car la société applique déjà la possibilité d'incorporer au coût de production des actifs, les coûts d'emprunts directement attribuables à la construction de ces actifs.
- IAS 32 amendée « Instruments financiers – classification des puttable instruments »
- IFRS 2 « Amendements relatifs aux conditions d'acquisition et aux annulations »
- IFRS 8 « Segments opérationnels »
- IFRIC 13 « Programmes de fidélisation des clients »
- IFRS 1 / IAS 27 coût d'un investissement dans une filiale, une co-entreprise et une joint-venture

Ces normes n'auraient pas d'impact sur les comptes arrêtés au 31 décembre 2008 si elles avaient été appliquées par anticipation.

3.2.2. Principes de consolidation

Les sociétés pour lesquelles Foncière Europe Logistique exerce directement ou indirectement un contrôle majoritaire sont consolidées par intégration globale. Les sociétés détenues à moins de 50%,

mais sur lesquelles Foncière Europe Logistique exerce un contrôle en substance, c'est à dire le pouvoir de diriger les politiques financières et opérationnelles afin d'en obtenir des avantages, sont consolidées selon cette même méthode.

Les sociétés sur lesquelles Foncière Europe Logistique exerce une influence notable sont consolidées par mise en équivalence, ce qui est présumé quand le pourcentage des droits de vote est supérieur ou égal à 20%.

Les 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.

3.2.3. 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 Foncière Europe Logistique 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,

En raison des incertitudes inhérentes à tout processus d'évaluation, Foncière Europe Logistique 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.

3.2.4. Information sectorielle

Foncière Europe Logistique 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.

Outre l'indication de la zone géographique, l'information sectorielle se décline selon les branches suivantes :

- la logistique,
- les locaux d'activité
- et Garonor – site d'Aulnay.

Chacun des secteurs d'activité forme un ensemble cohérent exposé à des risques qui lui sont propres.

3.2.5. Règles et méthodes d'évaluation appliquées par Foncière Europe Logistique pour les principaux postes du bilan

3.2.5.1. 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 Foncière Europe Logistique 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.

3.2.5.2. 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.

Conformément à l'option offerte par IAS 40, les immeubles de placement sont évalués à la juste valeur. Les variations de juste valeur sont enregistrées en résultat. Les immeubles de placement ne sont pas amortis.

Le patrimoine de Foncière Europe Logistique 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 Foncière Europe Logistique a été intégralement évalué au 31 décembre 2008 par des experts immobiliers membres de l'AFREXIM : Atis Real Estate, DTZ Eurexi, CBRE, Lasalle, notamment, sur la base d'un cahier des charges commun élaboré par Foncière Europe Logistique 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 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 majoritairement sur la base de la méthode de l'actualisation des flux futurs (discounted cash-flows) et de la méthode de capitalisation des loyers, la méthode comparative n'étant pas utilisée de manière significative dans la détermination des expertises.

➤ **Méthode par capitalisation du revenu locatif**

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

Plus précisément, cette méthode est mise en œuvre en observant les étapes suivantes :

- Constaté le revenu brut annuel de chaque lot à partir de l'état locatif fourni ;
- En déduire le cas échéant un pourcentage correspondant aux frais non récupérables (y compris taxes foncières et taxes sur les bureaux non récupérées) selon les informations communiquées par le propriétaire, en l'occurrence FEL ;
- Actualiser les flux de loyer jusqu'à la fin du bail actuel (en tenant compte d'éventuels loyers progressifs), sauf dans les cas où le loyer d'aujourd'hui dépasse la valeur locative du marché. Dans ce deuxième cas, une renégociation du loyer à la prochaine échéance triennale est normalement envisagée ;
- Calculer le loyer que le propriétaire pourrait percevoir à partir de la fin du bail, en tenant compte de la législation en vigueur (plafonnement des loyers commerciaux). Pour les locaux vides ou ceux qui sont libérés, il s'agit de la valeur locative du marché. Cependant, pour ceux où le départ du locataire n'est pas envisageable, il a été retenu le « loyer de renouvellement », qui est souvent inférieur à celui que l'on pourrait obtenir en cas de commercialisation des locaux vides ;
- En déduire un pourcentage au titre des frais non récupérables subis par le propriétaire ;
- Capitaliser la valeur locative de renouvellement à perpétuité, à partir de la fin du bail ou de la prochaine échéance triennale, le cas échéant, avec actualisation du montant obtenu afin de le ramener à sa valeur d'aujourd'hui ;
- Additionner les deux montants ainsi obtenus (loyer d'aujourd'hui actualisé + valeur locative de renouvellement capitalisée) ;
- Déduire pour prendre en compte des frais non récurrents à envisager au titre, notamment de travaux de rénovation, transformation, ravalement, de frais de commercialisation de locaux vacants et de taxes et autres coûts liés aux périodes de vacance ;
- Arrondir le montant net ainsi obtenu afin d'obtenir une valeur vénale droits compris ;
- Déduire de la valeur droits inclus obtenue, un montant au titre des droits d'enregistrement ou au titre des frais du notaire s'il s'agit d'un bien qui est vendu sous le régime de la TVA immobilière.

➤ **Méthode d'actualisation des flux futurs (« DCF »).**

Cette méthode prend en considération des revenus à venir et des produits résiduels provenant d'une éventuelle vente à la fin de la période de détention.

Cette analyse par le cash flow actualisé repose sur des prévisions et sur un certain nombre d'hypothèses qui pourraient se révéler fausses si les conditions du marché devaient changer de façon inattendue. Cette méthode est mise en œuvre en observant les étapes suivantes :

- Déduire le montant des frais non récupérables par propriétaire auprès des locataires du revenu net provenant de chaque locataire et/ou de chaque local ;

- Actualiser ce revenu net sur une période de détention entre 7 et 12 ans ;
- Envisager l'hypothèse que le loyer serait augmenté jusqu'au niveau de l'estimation faite par l'expert de la valeur locative de renouvellement lors du renouvellement des baux ;
- Déduire des loyers nets actualisés les montants d'éventuels coûts de gros travaux ou autres frais non récurrents, eux aussi actualisés ;
- Additionner les montants des revenus nets actualisés entre 7 et 12 ans ;
- Envisager de façon générale, l'hypothèse d'une vente sur la base d'une capitalisation du revenu net prévu pour l'année terminale ;
- Déterminer à partir de cette hypothèse, le prix de vente duquel sont déduits les droits d'enregistrement et autres frais annexes et actualiser le prix net obtenu ;
- Additionner le montant des revenus nets actualisés et le prix net de vente actualisé afin d'obtenir une estimation de la valeur vénale droits inclus du bien ;
- Déduire les droits d'enregistrement et frais de notaires (notamment) des valeurs vénales brutes afin d'obtenir le montant hors droits.

➤ **Méthode dite par comparaison de valeurs unitaires**

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

Cette méthode est plus probante pour les biens qui sont libres dans la mesure où la situation locative et notamment le montant du loyer et les échéances de renouvellement créent des différences sensibles de valeurs.

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

Les immeubles de placement qui représentent la quasi-totalité du patrimoine du groupe, sont enregistrés dans les comptes à leur valeur hors-droits.

B – Immobilisations en-cours

Les immobilisations en cours correspondent aux programmes de développement d'extension ou de restructuration des immeubles existants et, non encore, mis en exploitation. Conformément à la norme IAS 16, elles sont évaluées au coût historique. Conformément à IAS 23.20, et en période de construction et de rénovation, le coût d'emprunt est incorporé dans le coût des actifs. Le montant capitalisé est déterminé sur la base du taux moyen de la dette concernée.

Lorsque la valeur d'expertise de ces immeubles est inférieure aux coûts engagés, une dépréciation est enregistrée à la clôture de l'exercice.

3.2.5.3. Actifs non courants destinés à la vente

Conformément à la norme IFRS 5, lorsque Foncière Europe Logistique 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 Foncière Europe Logistique, seuls les immeubles répondant aux critères ci-dessus et faisant partie du plan de vente arrêté par le conseil de surveillance sont classés en actifs non courants destinés à être cédés.

Les modalités d'évaluation de ces biens sont identiques à celles exprimées ci-dessus pour les immeubles de placement si aucune promesse de vente n'est signée. En cas d'existence d'une promesse de vente à la date de clôture des comptes, c'est le prix de la promesse qui constitue la juste valeur du bien destiné à être cédé.

3.2.5.4. Créances

Les créances comprennent principalement 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.

Pour les créances de location simple, dès le premier impayé, une provision est constituée. Les taux de dépréciation appliqués par Foncière Europe Logistique sont les suivants :

- 10% du montant total de la créance pour les locataires dont la créance est inférieure à 3 mois d'échéance.
- 50% du montant total de la créance pour les locataires dont la créance est comprise entre 3 et 6 mois d'échéance.
- 100% du montant total de la créance pour les locataires dont la créance est supérieure à 6 mois d'échéance ou concernant un locataire sorti.

Pour les clients du secteur tertiaire, les créances et provisions théoriques qui découlent des règles ci-dessus font l'objet d'un examen au cas par cas afin de tenir compte des situations particulières.

Sur le périmètre allemand, les provisions sont constituées de la manière suivante :

- des provisions à caractère général 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.
- Pour les locataires sortis, les provisions s'établissent à 80% de l'encours.

Le Groupe ne dispose pas à ce jour des moyens informatiques suffisants pour extraire une balance âgée des créances. Les pertes sur créances irrécouvrables sont comprises entre 2% et 3% du chiffre d'affaires pour l'exercice 2008.

3.2.5.5. Actifs financiers

A – Prêts

Lors de leur comptabilisation initiale, les prêts sont mesurés à leur juste valeur augmentée des coûts de transaction qui leurs sont directement imputables.

A chaque clôture, les prêts sont évalués à leur coût amorti. Par ailleurs, des provisions pour dépréciation sont constituées et comptabilisées en résultat lorsqu'il existe une indication objective de dépréciation du fait d'un évènement intervenu après la comptabilisation initiale de l'actif.

B – Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent les disponibilités, les dépôts à court terme et les SICAV monétaires.

3.2.5.6. Actions d'autocontrôle

Les actions de la société mère détenues par elle-même sont comptabilisées en réduction des capitaux propres.

3.2.5.7. 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.

Conformément aux normes IFRS l'actualisation de toute somme bénéficiant d'un différé de paiement a été réalisée. Foncière Europe Logistique a actualisé les dépôts de garantie au taux moyen de financement de la structure et sur la durée résiduelle moyenne des baux déterminée pour chaque type d'immeuble.

3.2.5.8. Instruments dérivés et instruments de couverture¹³

Foncière Europe Logistique utilise des instruments dérivés pour la couverture de ses dettes à taux variable contre le risque de taux (couverture de flux de trésorerie futurs). Le groupe n'a pas justifié la qualification de ses instruments financiers en comptabilité de couverture au sens de la norme IAS 39. Tous les instruments dérivés sont donc comptabilisés à leur juste valeur et les variations sont inscrites au compte de résultat.

Les instruments financiers dérivés sont enregistrés au bilan à la juste valeur. La juste valeur est déterminée à partir de techniques de valorisation faisant appel à des méthodes de calcul mathématiques fondées sur des théories financières reconnues et des paramètres dont la valeur est déterminée à partir des prix d'instruments traités sur des marchés d'actifs. Cette valorisation est effectuée par un prestataire extérieur.

¹³ Des informations complémentaires relatives à la juste valeur des instruments financiers sont présentées dans le chapitre « Eléments d'information complémentaire au rapport de gestion » (p83)

3.2.5.9. 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%, (taux à 19% à partir du 1^{er} janvier 2009) sur les plus-values latentes relatives aux immeubles et aux titres de sociétés de personnes non soumises à l'impôt sur les sociétés. L'impôt de sortie (Exit tax) est payable sur 4 ans, par quart, à partir de l'année de l'option. En contrepartie, la société devient exonérée d'impôt sur les revenus de l'activité SIIC et se trouve soumise à des obligations de distribution.

✓ Exonération des revenus SIIC

Les revenus SIIC sont exonérés d'impôt et concernent :

- les revenus provenant de la location d'immeubles,
- les plus-values réalisées sur les cessions d'immeubles et de droits immobiliers sous certaines conditions,
- les dividendes des filiales SIIC et non SIIC sous certaines conditions.

✓ Obligations de distribution

Les obligations de distribution liées au bénéfice de l'exonération sont les suivantes :

- 85 % des bénéfices provenant de la location d'immeubles,
- 50% des plus-values de cession d'immeubles et parts de filiales ayant opté ou de filiales transparentes fiscalement (dite article 8 de la loi) dans un délai de 2 ans,
- 100% des dividendes provenant de filiales ayant opté ou de filiales article 8.

La dette d'Exit tax est actualisée en fonction de l'échéancier de paiement déterminé à partir de l'entrée dans le régime SIIC des entités concernées.

La dette initialement comptabilisée au bilan est diminuée de l'actualisation, et une charge d'intérêt est constatée lors de chaque arrêté, permettant de ramener la dette à sa valeur nette actualisée à la date d'arrêté. Le taux d'actualisation retenu est fonction de la courbe des taux, compte tenu du différé de paiement.

B - Régime de droit commun et impôts différés

Les impôts différés résultent des décalages temporaires d'imposition ou de déduction et sont calculés selon la méthode du report variable, et sur la totalité des différences temporaires existant dans les comptes individuels, ou provenant des retraitements de consolidation. L'évaluation des actifs et des passifs d'impôts différés doit refléter les conséquences fiscales qui résulteraient de la façon dont l'entreprise s'attend, à la clôture de l'exercice, à recouvrer ou à régler la valeur comptable de ses actifs et de ses passifs. Les impôts différés portent sur les structures du Groupe qui ne sont pas éligibles au régime SIIC ou qui n'ont pas encore opté pour ce régime.

Un actif d'impôt différé est constaté en cas de pertes fiscales reportables dans l'hypothèse probable où l'entité concernée, non éligible au régime SIIC, disposera de bénéfices futurs imposables sur lesquels ces pertes fiscales pourront être imputées.

La société anticipe le taux d'exit tax dans le cas des sociétés devant passer pour le régime SIIC dans un avenir proche. L'IDP est calculé suivant le taux d'exit tax.

3.2.5.10. Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires consolidé comprend essentiellement les recettes locatives tirées de la location des actifs de placement.

En règle générale, le quittancement est trimestriel pour les biens de nature tertiaire.

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.

3.2.5.11. 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. L'activité logistique étant étroitement liée à l'activité économique générale elle est soumise à des fluctuations et aux cycles économiques.

Le taux de vacance financière au 31 décembre 2008 est de 9,8%.

Sensibilité au taux de rendement :

Si les rendements baissent de 50 bps alors les valeurs blocs augmentent de 87 M€

Si les rendements augmentent de 50 bps, alors les valeurs blocs baissent de 77 M€

Si les rendements augmentent de 100 bps, alors les valeurs blocs baissent de 146 M€

- Le risque de contrepartie

Compte tenu de la dispersion du portefeuille de clients, Foncière Europe Logistique bénéficie d'une mutualisation de son risque de contrepartie.

Foncière Europe Logistique a un portefeuille de 550 baux (80 sur la logistique, 250 sur l'activité et 220 sur le site de Garonor) dont la durée moyenne est de 2,4 ans (soit 2,7 ans sur la logistique, 2,25 ans sur l'activité et 2,4 ans sur le site de Garonor).

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.

Par ailleurs, suite au remboursement du crédit relais sur l'opération Garonor, réalisé en juillet 2008, l'ensemble des dettes en place à une échéance en 2014.

- Le risque de concentration

Le groupe n'est pas exposé à un risque de concentration, 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.

Les actifs immobiliers ne peuvent être cédés avant l'extinction de la dette associée. En cas de cession, la dette fait l'objet d'un remboursement anticipé. La politique de couverture est flexible pour éviter tout risque de sur-couverture en cas de cession d'actifs.

3.3. NOTES RELATIVES AU BILAN CONSOLIDE

3.3.1. Actifs non courants

3.3.1.1. Tableau de variations des actifs non courants bruts

IMMOBILISATIONS (en K€)								
	Valeur au 31/12/2007	Variation de périmètre	Augmentations		Transfert	Diminutions		Valeur au 31/12/2008
			Exercice	Variation de Juste Valeur		Cessions	Variation de Juste Valeur	
Immobilisations incorporelles	9 243	0	0	0	0	0	0	9 243
Goodwill	9 243							9 243
Autres immobilisations incorporelles	0							0
Immobilisations corporelles	29 465	0	44 972	0	-59 524	0	0	14 913
Terrains	0							0
Constructions	0							0
Autres immobilisations corporelles	483							483
Immobilisations en cours	28 982		44 972		-59 524			14 430
Immeubles de placement	1 311 239		1 376		90 088		-145 073	1 257 630
Immobilisations financières	63	0		0	0	0	0	183
Autres actifs disponibles à la vente	0							0
Prêts	63		120					183
Autres immobilisations financières	0							0
Créances de crédit-bail	0							0
Participations dans les entreprises associées	0							0
TOTAL ACTIFS NON COURANTS	1 350 553	0	46 348	0	30 564	0	-145 073	1 281 969
Actifs non courants disponibles à la vente	98 589				-30 665	-7 100	-3 722	57 102
TOTAL DES ACTIFS NON COURANTS DISPONIBLES À LA VENTE	98 589	0	0	0	-30 665	-7 100	-3 722	57 102

La variation de juste valeur sur l'exercice s'élève à - 148 795 K€ et est constatée dans le compte de résultat.

La colonne « Transfert » présent un solde de 101 K€, correspondant à la TVA sur un terrain reclassé en cours d'exercice.

Conformément à IAS 23 des coûts d'emprunt ont été incorporés aux immobilisations en-cours sur la période. Ces coûts sont calculés à partir du taux moyen de la dette et s'élèvent à un montant total de 478 K€, 194 K€ pour Corbas Mérieux et Châlon et 284 K€ pour Bollène Logistique.

Les immeubles de Bollène (16 000 K€), Corbas (11 148 K€), Chalon (7 732 K€) et Dunkerque (11 191 K€) (société Immopora) ont été mis en service au cours de l'exercice.

Les actifs destinés à la vente s'élèvent à 57 102 K€ et répondent aux critères de classement (cf. § 3.2.5.3), soit :

- Aulnay – Bât 24
- Fleury Merogis
- Senart 7
- Steinhagen

Une cession a eu lieu au cours de l'année pour un montant de 7 100 K€. Il s'agit d'un actif logistique situé à Trémery.

3.3.1.2. Tableau de variations des amortissements & provisions des actifs non courants

VARIATION DES AMORTISSEMENTS / PROVISIONS DES ACTIFS NON COURANTS (en K€)							
	Valeur au 31/12/2007	Variation de périmètre	Augmentations		Diminutions		Valeur au 31/12/2008
			Exercice	Transfert	Variation de périmètre	Cessions	
Immobilisations incorporelles	9 243	-	-	-	-	-	9 243
Goodwill	9 243						9 243
Autres immobilisations incorporelles	-						-
Immobilisations corporelles	402	-	19	-	-	-	421
Terrains							
Constructions	-						-
Autres immobilisations corporelles	402		19				421
Immobilisations financières	-	-	-	-	-	-	-
Autres actifs disponible à la vente	-						-
Prêts							
TOTAL ACTIFS NON COURANTS	9 645	-	19	-	-	-	9 664

3.3.1.3. Contrats de locations simples entreprise bailleur

Foncière Europe Logistique utilise des actifs mis à sa disposition ou met des actifs à disposition en vertu des contrats de location.

Ces contrats de location font l'objet d'une analyse au regard des situations décrites et indicateurs fournis dans la norme IAS 17 afin de déterminer s'il s'agit de contrats de location simple ou de contrats de location-financement.

Caractéristiques des contrats de location secteur tertiaire

Les baux commerciaux, sont conformes aux dispositions des articles L145-1 et suivants du Code de Commerce et aux dispositions non abrogées du Décret 53-960 du 30 septembre 1953. La durée de ces baux est de 9 années, avec faculté de résiliation triennales ou contractuelles. Le loyer, négocié généralement net de toutes autres charges supportées par le locataire, est indexé sur la base de l'évolution de l'indice de référence des loyers (IRL).

Le bail précise les mesures éventuelles d'accompagnement (franchise, palier de loyer, travaux, ...) acceptées par le propriétaire pour l'entrée du locataire dans ses nouveaux locaux et rappelle l'obligation de respecter toutes dispositions contractuelles ou réglementaires.

Typologie des baux

Base de détermination des loyers conditionnels	-
Conditions d'options de renouvellement ou d'achat	Proposition de renouvellement 6 mois avant l'échéance du bail
Clause d'indexation	Indice du coût de la construction
Terme	3-6-9 ans

Pour la durée des baux, se référer au paragraphe 3.2.5.11

3.3.2. ACTIFS COURANTS

3.3.2.1. Clients et autres créances

	31/12/2008			31/12/2007
	Montant brut au bilan	Provisions	Net	Net
Créances clients et comptes rattachés ordinaires	20 397	2 351	18 046	13 817
Autres créances :	9 736	0	9 736	34 259
Fournisseurs avances et acomptes				
Créances sur personnel				
Créances organismes sociaux				
Créances sur l'état	4 505		4 505	4 342
Comptes courants actif	35		35	33
Créances sur cession immobilisations				29 884
Autres créances	5 196		5 196	
TOTAL	30 133	2 351	27 782	48 076

Les créances clients s'élèvent à 18 046 K€ dont :

- 2 829K€ de clients douteux, particulièrement :
 - Sernam Express (FEL) pour 458 K€ (provisionné pour 383 K€)
 - S G A (GF III) 363 K€ (provisionné pour 303 K€)
 - Lorafret (GF III) 304 K€ (provisionné pour 254 K€)
 - Imprimerie Morault (FEL) 290 K€ (provisionné pour 243 K€)
- et 10 247 K€ de charges locatives à facturer aux clients, notamment :

- sur FEL 4 964 K€
- sur Garonor France III pour 1 714 K€
- sur IPB pour 814 K€
- sur Magasin Généraux de Vitrolles pour 556 K€
- sur Garonor France XI pour 434 K€

Les provisions sur créances clients et comptes rattachés correspondent essentiellement au risque sur défaillance locataire. Toutes les créances âgées de plus de six mois font l'objet d'une dépréciation à 100%.

Les créances sur l'Etat sont constituées d'impôts sur les bénéfices, de TVA déductible ainsi que de crédit de TVA (principalement sur Bollene Logistique (1 582 K€), sur Immopora (987 K€) et sur FEL pour (720 K€).

Les autres créances pour 5 196 K€ correspondent essentiellement

- A la taxe foncière en attente de remboursement par le gestionnaire AYDAL (910 K€)
- A la garantie de passif Morgan Stanley (698 K€)
- A la créance à l'égard de FDR (878 K€)
- A des avances fournisseurs (1 000 K€)
- Au litige Cogetom (chez IPB, 1 000 K€)

La forte diminution des autres créances repose sur le déblocage des fonds chez FEL et IPB, produits des cessions réalisées à fin décembre 2007. Ces fonds étaient bloqués chez le notaire jusqu'en juillet 2008.

3.3.2.2. 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.

	I.D.A. à l'ouverture	Variations de périmètre	BILAN				Diminution			I.D.A. à la clôture	IMPACT RESULTAT	
			Augmentation Exercice	Transfert	Reprises	Cession	Différentiel taux	Autres	Charges		Produits	
IDA sur juste valeur immeubles	0	0	509	0	0	0	0	0	0	509	0	509
Portefeuille allemand			509							509	0	509
IDA sur écart temporaires	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	0	0	509		0	0	0	0	0	509	0	509

Les 509 K€ correspondent à des reports déficitaires constatés sur FEL, Bingen GmbH.

3.3.2.3. Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie positive s'élève à 5 255 K€ au 31 décembre 2008 (dont 43 K€ de valeurs mobilières de placement).

La trésorerie nette s'élève à -4 239 K€ (en tenant compte du découvert de 9 494 K€, classé au passif du bilan ; ce découvert étant constitué de 1 489K€ de découvert bancaire stricto sensu et de 8 005 K€ de tirage sur une ligne dédiée)

	31/12/2008		31/12/2007
	Montant brut au bilan	Valeur de marché	Montant brut au bilan
CDN			
SICAV	38	38	8 933
Autres	5	5	5
TOTAL	43	43	8 938

Le portefeuille de Valeurs Mobilières de Placement est exclusivement constitué, au 31 décembre 2008, de SICAV monétaires classiques. Les sociétés du Groupe ne détiennent aucun placement présentant un risque en capital.

3.3.3. TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Le capital s'élève à 402 513 988,50 € au 31 décembre 2008 aucune augmentation ni réduction de capital n'a été effectuée au cours du semestre.

Au 31 décembre 2008, le capital social est composé de 89 447 553 actions, toutes de même catégorie, au nominal de 4,5 euros soit 402 513 988,50 €.

Au 31 décembre 2008, le capital est composé comme suit :

- nombre d'actions autorisées :	89 447 553
- nombre d'actions émises et entièrement libérées :	89 447 553
- nombre d'actions émises et non entièrement libérées :	0
- valeur nominale des actions :	4,50 €
- les actions sont de même catégorie	
- Aucune restriction à la distribution de dividendes	
- Actions détenues par la société ou ses filiales : (dont 104 827 actions propres)	104 827

Distribution et fiscalité :

Foncière Europe Logistique est soumise aux obligations de distribution du régime SIIC, telles que décrites en paragraphe 3.2.5.9

Elle est également tenue statutairement, de verser à FEL Gestion un dividende précipitaire d'un montant de 500 K€ prélevé sur le bénéfice distribuable.

3.3.4. TABLEAU DE VARIATION DES PROVISIONS PASSIF

	31-déc.-07	Variation de périmètre	Augmentation		Diminution		Variation de périmètre	31-déc.-08
			Dotations	Transfert*	Reprises utilisées	provisions non utilisées		
Provisions pour travaux IPB	1 423					-1 423		0
Provision DORIAN	1 088					-968		120
Risque sur impayés - Risque de litige avec Syndic								
FEL	386		270					656
IPB	1 496							1 496
Litige Salon de Provence	250							250
Contentieux CAP 18	198							198
Autres provisions	426		17	-426		-9		8
TOTAL	5 267	0	287	-426	0	-2 400	0	2 728

* La contrepartie correspond aux dettes fournisseurs (provisions FNP mal classées au 31.12.2007 chez SOVIET)

Les provisions pour litiges s'élèvent à 2 728 K€ au 31 décembre 2008. Elles sont principalement constituées sur les sociétés FEL et IPB et se décomposent de la manière suivante :

- La provision pour travaux IPB, constatée en 2007, n'ayant plus d'objet, a été reprise en totalité.
- Provision DORIAN (chez FEL, 120 K€) : provisionnement du risque de réclamation d'une indemnité de 2003 à 2008 en raison du dépassement du plafond des loyers (recours de la Ville possible pendant 5 ans).
 - Reprise de 968 K€ puisque le nouveau calcul exclut les loyers parking de la base comparative au plafond et permet d'amoindrir le montant susceptible d'être réclamé
- Provision pour risque d'impayés dont le remboursement serait demandé par le Syndic (chez FEL et IPB, 2 152 K€)
 - Pas de mouvement sur la période chez IPB
 - Dotation de 270 K€ chez FEL sur la période
- Provision contentieux Salon de Provence (chez FEL, 250 K€).
 - Pas de mouvement sur la période
- Provision pour contentieux impayés CAP 18 (chez FEL, 198 K€)
 - Pas de mouvement sur la période

3.3.5. ETAT DES DETTES AU 31 DECEMBRE 2008

3.3.5.1. Etat des dettes financières au 31 décembre 2008

(en M€)	31/12/2007	Variation de périmètre	Augmentation	Diminution	31/12/2008
Emprunt auprès des établissements de crédit	832.5		87.8	- 108.3	812.0
Trésorerie passif	6.1		3.4		9.5
Étalement des frais de mise en place des emprunts bancaires	- 8.4		1.5	- 0.1	- 7.0
ICNE	0.2		0.1	- 0.2	0.1
Valorisation des instruments financiers	- 3.2		52.7		49.5
TOTAL	827.3	-	145.5	- 108.6	864.2

Les principales caractéristiques des dettes financières du Groupe Foncière Europe Logistique au 31 décembre 2008 sont les suivantes:

Taux moyen (y compris instruments de couverture): 5,09%

Maturité moyenne: 5,4 ans

a. Caractéristiques des emprunts contractés par Foncière Europe Logistique

Intitulés	Taux	Date de mise en place	Nominal initial en M€	Echéance	CRD / Tirage au 31/12/2008 Montant en M€	Clauses actionnariat (Contrôle)	Garanties
Dettes "Roma"	Variable - Euribor	23/04/2007	663.0	23/04/2014	473.6	FdR	Hypothèques + Nantissement parts SCI propriétaires
Dettes "George"	Variable - Euribor	31/07/2007	266.0	31/07/2014	254.0	FdR	Hypothèques
Dettes "Soviet"	Variable - Euribor	22/11/2007	84.4	22/11/2014	84.4	FdR	Hypothèques Cession Dailly des Loyers
Dettes "George" - Court Terme	Variable - Euribor	31/07/2007	133.0	31/07/2008	0.0	FdR	Caution de FdR sur 50% du montant initial du Crédit Relais sur augmentation de capital
Total Emprunts portant intérêts					812.0		

Amortissement de la dette de Financement initial de FEL (Roma)

- Remboursement normal du crédit : In fine.
- En cas de cession d'actif : Remboursement à hauteur de 110% de la quotité financée initiale de l'actif.

Amortissement de la dette de Financement de l'acquisition du portefeuille George

- Remboursement normal du crédit : In fine.
- En cas de cession d'actif : Remboursement à hauteur de 110% de la quotité financée initiale de l'actif.

Amortissement de la dette de Financement de l'acquisition du portefeuille Allemand Soviet

- Remboursement normal du crédit : In fine.
- En cas de cession d'actif : Remboursement à hauteur de 110% de la quotité financée initiale de l'actif.

b. Taux d'intérêt effectif

Les emprunts sont évalués après leur comptabilisation initiale au coût amorti sur la base du taux d'intérêt effectif. Les TEG des principales dettes de FEL sont les suivants :

- TEG « George »: 5.44%
- TEG « Soviet »: 5.56%
- TEG « Roma » : 5.16%

c. Ventilation selon la durée restant à courir des dettes financières

	à moins d'un an	de 1 à 5 ans	à plus de 5 ans	au 31 décembre 2008
Dettes Financières à LT				
Emprunts à terme aux Ets de crédit			812 031	812 031
Emprunts à la clientèle				
Dettes représentées par des titres				
TOTAL	-	-	812 031	812 031
valorisation des instruments de couverture :				
Valorisation des Swaps en juste valeur				-39 776
Valorisation des achats de Caps en juste valeur				-1 751
Valorisation des ventes de Floors en juste valeur				-8 009
Intérêts courus s/Swaps				
Intérêts courus s/Floors				

d. Caractéristiques des instruments dérivés

Pour mener sa politique de couverture, la trésorerie est autorisée à utiliser uniquement des instruments dérivés simples, standards et liquides, disponibles sur les marchés à savoir : les SWAPS, les CAP, les tunnels d'options (achat de CAP et vente de FLOOR).

e. Ventilation selon la durée restant à courir des instruments dérivés

<i>En M€</i>	à moins d'un an	de 1 à 5 ans	à plus de 5 ans	au 31 décembre 2008
Dettes Financières à LT				
SWAP de taux en EUROS			600.0	600.0
ACHAT DE CAP en EUROS			185.0	185.0
VENTE DE CAP en EUROS			0.0	0.0
VENTE FLOOR en EUROS			150.0	150.0
TOTAL	0.0	0.0	935.0	935.0

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 M€	Valeur nominale		Valeur de marché	
	Montant	% de structure	Montant	% de structure
Catégorie AA et supérieur	585.0	63%	553.7	63%
Catégorie A	350.0	37%	331.8	37%
Catégorie BBB		0%		0%
Société du groupe		0%		0%
Non coté		0%		0%
TOTAL	935.0	100%	885.5	100%

f. Risque de taux d'intérêt – données chiffrées

Encours au 31 décembre 2008

(M€)	Taux fixe	Taux variable
Emprunts et dettes financières	-	812.0
Actifs financiers		- 5.2
Passif financier net avant gestion	-	806.8
Couverture		
<i>Swaps emprunteurs taux fixe</i>	600.0	- 600.0
<i>Caps</i>	185.0	- 185.0
Total couverture	785.0	- 785.0
Passif financier net après gestion	785.0	21.8

Les nominaux des instruments de couverture représentent l'ensemble des instruments de couverture du Groupe.

Les sensibilités présentées ci-dessous correspondent à la sensibilité des taux d'intérêts au global :

En base annuelle, l'impact d'une hausse de 100 bps sur les taux fixes et variables au 31 décembre 2008 est de + 0,4 M€ sur le cash-flow courant prévisionnel de 2009.

En base annuelle, l'impact d'une baisse de 100 bps sur les taux fixes et variables au 31 décembre 2008 est de - 0,4 M€ sur le cash-flow courant prévisionnel de 2009.

g. Relation de couverture – impact sur les comptes consolidés (en K€)

	au 31 décembre 2008
Montant stocké au bilan au titre des exercices précédents	3 161
Montant enregistré en résultat au titre de la couverture de flux de l'exercice	-52 697
TOTAL	-49 536

h. Covenants bancaires

Au 31 décembre 2008, les covenants bancaires ICR et LTV sont tous respectés sur le groupe FEL. Les principaux ratios financiers mentionnés dans les clauses de défaut des contrats d'endettement se réfèrent à des niveaux de LTV (dette sur valeur du patrimoine) à respecter. Au 31/12/2008, le capital restant dû des emprunts souscrits par le groupe FEL étant soumis au respect d'un ratio de LTV est de 812 M€. Selon les termes de ces conventions de crédit, le non respect de ces ratios constitue un cas d'exigibilité anticipée.

Les niveaux de ratios LTV consolidé par convention de crédit sont de 70 % et sont respectés par. De même pour les niveaux de ratios d'ICR consolidé dont le moins favorable présente un seuil de 150 %.

Au cours du premier trimestre 2009, des inscriptions d'hypothèques complémentaires ont été formalisées sur les actifs du portefeuille Roma pour être en mesure de respecter le Ratio de Couverture de Sûretés Hypothécaire (ratio rapportant le montant total des hypothèques au montant tiré du crédit) de ce financement conformément aux dispositions figurant dans ce dernier. Le non respect au 31 décembre 2008 ne constitue pas un cas d'exigibilité anticipé.

LTV		31 décembre 2008		
Dettes	Seuil covenant consolidé	Ratio consolidé	Montant	
Roma	70%	respecté	474	
Garonor	70%	respecté	254	
Soviet	70%	respecté	84	
TOTAL			812	

ICR		31 décembre 2008	
Dettes	Seuil covenant consolidé	Ratio consolidé	
Roma	125%	respecté	
Garonor	125%	respecté	
Soviet	150%	respecté	

3.3.6. POIDS DES INSTRUMENTS FINANCIERS DANS LE BILAN

La valeur comptable des instruments financiers par catégorie en application d'IAS 39 se détaille de la manière suivante :

2007 - K€	Catégorie en application de IAS 39	Valeur comptable décembre 2007	Montants du bilan selon IAS 39			Juste valeur
			Coût amorti	Juste valeur enregistrée en capitaux propres	Juste valeur enregistrée en compte de résultat	
Actifs						
Prêts (hors CBI)	P\$C	63	63			63
Dérivés à la juste valeur	AJVPR	5 500	0	0	5 500	5 500
Clients et créances rattachées	P\$ C	13 816	13 816			13 816
Créances et prêts (CBI)	P\$ C	0	0			0
Autres créances	P\$ C	34 259	34 259			34 259
Autres actifs disponibles à la vente	ADV	0	0			0
Trésorerie et équivalents	ADV	22 958	22 958			22 958
		76 596	71 096	0	5 500	76 596
Passifs						
Emprunts et dettes/établissements de crédit	DACA	830 771	830 771			830 771
Dérivés à la juste valeur	PJVPR	2 339			-2 339	2 339
Dépôts de garantie	DACA	9 407	9 407			9 407
Dettes fournisseurs et autres dettes	DACA	25 587	25 587			25 587
		868 104	865 765	0	-2 339	868 104

2008 - K€	Catégorie en application de IAS 39	Valeur comptable décembre 2008	Montants du bilan selon IAS 39			Juste valeur
			Coût amorti	Juste valeur enregistrée en capitaux propres	Juste valeur enregistrée en compte de résultat	
Actifs						
Prêts (hors CBI)	P\$C	183	183			183
Dérivés à la juste valeur	AJVPR	0	0	0	0	0
Clients et créances rattachées	P\$ C	18 046	18 046			18 046
Créances et prêts (CBI)	P\$ C	0	0			0
Autres créances	P\$ C	9 227	9 227			9 227
Autres actifs disponibles à la vente	ADV	0	0			0
Trésorerie et équivalents	ADV	5 255	5 255			5 255
		32 711	32 711	0	0	32 711
Passifs						
Emprunts et dettes/établissements de crédit	DACA	814 671	814 671			814 671
Dérivés à la juste valeur	PJVPR	49 536			-49 536	49 536
Dépôts de garantie	DACA	11 039	11 039			11 039
Dettes fournisseurs et autres dettes	DACA	17 510	17 510			17 510
		892 756	843 220	0	-49 536	892 756

3.3.7. IMPÔTS DIFFERES PASSIF A LA CLOTURE

	BILAN								IMPACT RESULTAT		
	I.D.P. à l'ouverture	Variations de périmètre	Augmentation Exercice	Augmentation Transfert	Reprises	Cession	Différentiel taux	Diminution Autres	I.D.P. à la clôture	Charges	Produits
IDP sur juste valeur immeubles	55 593	0	593	0	-5 694	0	6 993	0	57 485	7 586	5 694
FEL				2 886	-956				1 930	0	956
Garonor France 3	40 149				-3 390		6 083		42 842	6 083	3 390
Garonor France XI	1 126				-331		171		966	171	331
Garonor France XVI	1 105				-374		167		899	167	374
Garonor France XVIII	1 367				-288		207		1 286	207	288
Garonor Melun 7	841				-169		127		800	127	169
SCI Ile de France	2 886			-2 886					0	0	0
SCI Mag Vitrolles	1 565				-187		237		1 615	237	187
Portefeuille allemand	6 554		593						7 147	593	0
IDP lissage de franchises	0	0	7	0	0	0	0	0	7	7	0
FEL	0		0						0	0	0
SCI Mag Vitrolles	0		7						7	7	0
FEL Allemagne	0								0	0	0
IDP sur écart temporaires	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	55 593	0	600	0	-5 694	0	6 993	0	57 491	7 593	5 694

L'impôt différé sur la variation de juste valeur des immeubles Garonor est constaté selon le taux de l'exit tax du fait que les sociétés du Groupe Garonor opteront dans un avenir proche pour le régime SIIC, soit directement, soit indirectement dans le cas de fusion et qu'il ne sera procéder à aucune cession significative au sein du portefeuille Garonor dans cet intervalle.

3.3.8. Dettes courantes

	31/12/2008	31/12/2007
Dettes fournisseurs	10 726	18 766
Clients avances et acomptes reçus	6 350	4 482
Dettes d'impôts courant	942	406
Autres dettes	6 784	6 821
Comptes de régularisation		319
TOTAL	24 802	30 794

Les dettes fournisseurs sont principalement composées de :

- Dettes sur immobilisations pour 2 821 K€, dont 1 876 K€ pour l'opération Bollène Logistique et de 888 K€ pour Dunkerque
- Autres factures de travaux sur les sociétés FEL (5 467 K€) et Garonor (1 569 K€) et des sociétés allemandes (671 K€).

Avances et acomptes clients pour 6 350 K€, concernent principalement les appels de charges réalisés auprès des locataires.

Les autres dettes pour 6 784 K€ concernent essentiellement :

- 3 605 K€ de dettes fiscales hors IS (dettes TVA, etc ...)
- 1 862 K€ d'autres dettes

3.4. NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

3.4.1. Résultat opérationnel

3.4.1.1. Chiffre d'affaire

Conformément à IAS 17, les impacts des franchises de loyers ne sont pas constatés en une fois mais lissés sur la durée ferme du bail afférant. Le chiffre d'affaires complémentaire reconnu du fait de ce lissage s'élève à 1,3 M€ et se décompose en impact France pour 546 K€ et impact Allemagne pour 829 K€. Les baux concernés correspondent aux actifs Gennevilliers (Eurostore), Saint Witz (Bat. F), Corbas (24 août), Plaine de l'Ain, Vitrolles (Bat 2) et Cergy en France et Kassel (Volkswagen) en Allemagne.

Activité	31-déc.-08		31-déc.-07		Variations	
	K€	Part dans CA total	K€	Part dans CA total	K€	%
Logistique						
France	51 397	53,2%	21 943	57,3%	29 454	134,2%
Allemagne	11 530	12,2%	1 192	3,1%	10 338	867,3%
Locaux d'activité						
France	18 058	17,1%	7 577	19,8%	10 481	138,3%
Garonor - Aulnay						
France	16 433	17,4%	7 563	19,8%	8 870	117,3%
TOTAL	97 418	100,0%	38 275	100,0%	59 143	154,5%

La hausse des recettes locatives de 154.5 % par rapport au 31 décembre 2007, repose principalement sur la prise en compte sur 12 mois complets pour 2008 des apports et acquisitions qui ont eu lieu au cours du 2^e semestre 2007, ainsi :

- Pour la logistique : le portefeuille Morgan Stanley impacte le chiffre d'affaires de + 10 338 K€ sur l'Allemagne et de + 29 454 K€ pour la France, cet apport ayant été réalisé le 22 novembre 2007 ; les autres portefeuilles étant entrés dans le périmètre les 24 et 31 juillet 2007.
- Pour les locaux d'activité, l'augmentation est de + 10 481 K€ correspond à l'impact de l'intégration des apports FdR qui n'étaient que de 5 mois en 2007.
- Pour le site de Garonor Aulnay, acquis le 31 juillet 2007, soit 5 mois sur 2007 par rapport à 12 mois sur 2008, la progression est de 8 870 K€.

3.4.1.2. Autres achats et impôts & taxes

K€	31/12/2008	31/12/2007
Fournitures et achats non stockés	51	10
Contrats de sous traitance	7 567	3 133
Locations et charges locatives non refacturées	745	1 352
Entretien et réparations	1 173	676
Primes d'assurance	319	78
Rémunération d'intermédiaire et honoraires	2 742	1 418
Services bancaires	222	17
Autres services extérieurs	1 463	322
Taxe professionnelle		3
Taxes foncières	2 334	625
Autres impôts et taxes	417	698
TOTAL	17 033	8 333

Les autres services extérieurs correspondent essentiellement aux charges courantes sur portefeuille.

La taxe foncière, pour 2 334 K€, non refacturée pour cause de vacance est répartie principalement :

- Chez IPB pour 663 K€
- Chez FEL pour 349 K€
- Chez Garonor France III pour 837 K€
- Chez Triname pour 414 K€

3.4.1.3. Autres produits et charges opérationnels

Variation de la juste valeur des Immeubles

K€		31/12/2008	31/12/2007
Logistique	France	97 563	24 986
	Allemagne	11 914	-40
Locaux d'activité	France	6 778	22 339
Garonor - site d'Aulnay	France	32 540	8 799
TOTAL		148 795	56 084

3.4.1.4. Autres produits et charges non récurrents

Le résultat non récurrent s'élève à -1 921 K€ au 31 décembre 2008. Il est constitué principalement des éléments suivants :

- Des pertes sur créances irrécouvrables : -2 824 K€, dont 1 725 K€ chez Garonor France III et 517 K€ chez FEL mère
- L'impact de l'annulation de l'impôt imputé sur les primes d'émission (suite à l'augmentation de capital de 2007) pour 1 029 K€.
- Des produits nets sur exercices antérieurs des sociétés allemandes : +430 K€

3.4.2. RESULTAT FINANCIER¹⁴

K€	31/12/2008	31/12/2007
Coût Financement Net	-41 056	-18 540
Produits d'intérêts sur opérations de trésorerie	4 012	1 179
Charges d'intérêts sur opérations de financement	-45 068	-19 719
Effets IFRS	-54 263	3 785
- Variation de juste valeur	-52 697	3 161
Variation nette de juste valeur actifs et passifs financiers	0	3 161
Variation négative de juste valeur actifs et passifs financiers	-52 697	
- Actualisation	-1 566	624
Produits financiers d'actualisation	22	1 328
Charges financières d'actualisation	-1 588	-704
Autres (provisions)	-1 410	0
Charges nettes des provisions financières	-1 410	
TOTAL	-96 729	-14 755

¹⁴ Des informations complémentaires relatives à la juste valeur des instruments financiers sont présentées dans le chapitre « Eléments d'information complémentaire au rapport de gestion » (p83)

Les charges d'actualisation correspondent essentiellement à l'actualisation des dépôts de garantie, notamment chez FEL (-816 K€), Garonor France III (-517 K€) et IPB (-156 K€).

Les charges nettes des provisions correspondent à l'amortissement des frais de financement sur emprunt (méthode du coût amorti).

3.4.3. IMPOTS

3.4.3.1. Option du régime SIIC

L'option peut être prise par les sociétés cotées sur un marché réglementé français, avec un capital minimum de 15 M€ et ayant comme objet social principal la location d'immeubles ou la détention directe ou indirecte de participations ayant le même objet. Les filiales de SIIC, détenues à au moins 95 %, soumises à l'impôt société et ayant un objet social identique peuvent opter à ce régime, tout comme les sociétés transparentes détenues à moins de 95 %.

L'entrée dans ce nouveau régime a pour conséquence le paiement d'un impôt de sortie calculé sur les plus-values latentes des actifs immobiliers et des titres de participations réévalués dans les sociétés fiscalement transparentes. Cet impôt est payable par quart le 15 décembre.

K€	France	Allemagne	Total
Impôts exigibles	-138	-392	-530
Impôts différés	5 710	761	6 471
Taux d'imposition			
impôts exigibles	33,3%	15,9%	
impôts différés	19,0%	15,9%	

L'impôt a été calculé au réel pour la société mère cotée ainsi que pour les filiales non SIIC significatives (à savoir les sociétés Garonor et les sociétés allemandes).

L'impôt différé sur la variation de juste valeur des immeubles Garonor est constaté selon le taux de l'exit tax car il est prévu que les sociétés propriétaires de ces actifs passent au régime SIIC dans un avenir proche.

3.4.3.2. Preuve d'impôt

Les structures de gestion immobilière ayant opté lors des années précédentes pour le régime fiscal des S.I.I.C. ne génèrent pas d'I.S. sauf pour celles qui présentent parallèlement une activité taxable.

COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2008

PREUVE D'IMPOT	Etranger	France Taux commun	France SIIC	TOTAL
a) Charges d'impôt				
Impôt exigible de l'exercice	-804	-345	0	-1 149
Impôt différé des retraitements IFRS et des différences temporelles	-81	-2 264	956	-1 389
Total	-885	-2 609	956	-2 538
b) Preuve d'impôt exigible				
Résultat net part du groupe	-8 782	-52 369	-107 163	-168 314
Correction IS	885	2 609	-956	2 538
Résultat de l'ensemble consolidé avant IS	-7 897	-49 760	-108 119	-165 776
Quote-part des intérêts minoritaires	-99	0	0	-99
Total	-7 996	-49 760	-108 119	-165 875
Résultat des secteurs exonérés (SIIC)	0	0	41 888	41 888
Imputation sur les déficits antérieurs sans IDA	0	-1	0	-1
Réintégrations et déductions fiscales	13 567	9 498	8 649	31 714
Déficit fiscal de l'exercice sans IDA	21	2 397	57 582	60 000
Base assujettie	5 592	-37 866	0	-32 274
Base assujettie au taux réduit (Option SIIC à 19 %)	0	38 895	0	38 895
Base assujettie au taux de droit commun	5 592	1 029	0	6 621
Taux de l'impôt au taux de droit commun	15,825%	33,33%	33,33%	
Impôt en consolidé au taux commun	-885	-343	0	-1 228
Impôts en consolidé au taux réduit	0	7 390	0	7 390
Charges d'impôt en consolidé au titre de l'exercice	-885	7 047	0	6 162
Ajustement de l'exercice au titre de l'impôt exigible en n-1 et rappel d'impôt	0	-2	0	-2
Produits d'impôt différé afférents à la variation du taux d'impôt	0	-6 691	0	-6 691
Produits d'impôt différé générés suite à la revue des impôt différé à la date de clôture	0	-2 963	956	-2 007
Total de la charge d'impôt	-885	-2 609	956	-2 538
TAUX D'IMPÔT EFFECTIF	-11,1%	-5,2%	0,9%	-1,5%

NB : Seules les sociétés allemandes comptabilisent un impôt différé actif sur leurs déficit fiscaux, les sociétés françaises ayant en majorité optées ou devant optées pour le régime SIIC ne constatent pas d'impôt différé actif.

3.5. AUTRES ELEMENTS D'INFORMATION

3.5.1. Engagements

Engagements donnés

	31/12/2008	31/12/2007
Cautions de contre garantie sur marchés	0	0
Créances cédées non échues	0	0
Nantissements, hypothèques et sûretés réelles	1 280 083 000	1 394 999 000
Autres engagements donnés	0	0
TOTAL	1 280 083 000	1 394 999 000

Type de nantissements / hypothèques	Montant d'actifs nantis (K€)	Total du poste de bilan (K€)	% correspondant
Sur immo. incorporelles	0	0	0,0%
Sur immo. corporelles	0	14 492	0,0%
Sur immeubles de placement (dont immeubles destinés à la vente) et titres (1)	1 280 083	1 314 732	97,4%
Sur immo. Financières	0	0	0,0%
TOTAL	1 280 083	1 329 224	96,3%

Engagements reçus

Il n'y a pas d'engagements reçus au 31 décembre 2008.

3.5.2. Société consolidant les éléments financiers de FEL

Les comptes consolidés de FEL constituent un sous-palier de consolidation de Foncière des Régions, qui, en possédant 59,88 % au 31 décembre 2008, le consolide par intégration globale.

3.5.3. Entreprises liées

Les informations mentionnées ci-après concernent les principales parties liées.

Les transactions faites avec les parties liées sont celles réalisées avec les sociétés « sœurs » consolidées au sein de Foncière des Régions.

Les postes des états financiers concernés sont les suivants :

A l'actif

Avec FDR Créances diverses (régularisation loyers) 876 K€

Au passif

Avec FDR	Dettes fournisseurs	61 K€
	Compte-courant	419 K€
Avec FEL Gestion	Dettes fournisseurs	1 355 K€
Avec GFR Property	Dettes fournisseurs	512 K€

Au compte de résultat

Avec FDR	Des honoraires sur vente	-98 K€
	Charges d'intérêts	-233 K€
Avec FEL Gestion	Fonctions support	-4 603 K€
Avec GFR Property	Property Management	-1 463 K€

3.5.4. RESULTAT PAR ACTION ET RESULTAT DILUE PAR ACTION

Le résultat par action non dilué (résultat de base par action) correspond au résultat net part du groupe de l'exercice attribuable aux actions ordinaires rapporté au nombre moyen pondéré des actions en circulation au cours de l'exercice.

Le nombre moyen d'actions en circulation au cours de l'exercice est le nombre d'actions ordinaires en circulation au début de l'exercice, ajusté au nombre d'actions ordinaires rachetées ou émises au cours de l'exercice.

Pour le calcul du résultat dilué par action, le nombre moyen d'actions en circulation est ajusté pour tenir compte de l'effet dilutif des instruments de capitaux propres émis par l'entreprise et susceptibles d'accroître le nombre d'actions en circulation.

En K€	Au 31/12/2008	Au 31/12/2008
Résultat net part du groupe au 31/12/2008	- 168 314	53 260
Nombre d'actions retenu pour le calcul du résultat par actions		
Nombre d'action à l'ouverture	89 447 553	3 348 254
Augmentation de capital		86 099 299
Nombre d'actions à la clôture	89 447 553	89 447 553
Nombre d'actions auto détenues	- 104 827	- 104 826
Nombre d'actions retenu pour le calcul du résultat par actions	89 342 726	89 342 727
Nombre moyen d'actions en circulation		
Résultat net part du groupe par action (nombre d'actions à la clôture)	- 1,88	0,60
Résultat net part du groupe par action (nombre d'actions moyen)		

3.5.5. REMUNERATION DES DIRIGEANTS

Aucune rémunération n'a été versée directement par la société aux membres des organes d'administration et de direction. L'information des rémunérations versées au travers des prestations de services ne peut-être fournie, s'agissant d'un montant global de prestations refacturées.

Des jetons de présence ont été votés lors de l'assemblée Générale Mixte des actionnaires du 14 avril 2008 pour un montant de 75 K€ pour l'année en cours et pour les exercices ultérieurs jusqu'à nouvelle décision.

Le montant réel distribué fin décembre 2008 est de 30 K€ en raison d'un nombre moindre de réunion que prévue.

3.5.6. REMUNERATION DES Commissaires aux Comptes

en Euros	CEFRECO				AUDITIS				MAZARS				ERNST & YOUNG			
	1er janvier au 31 décembre 2008		1er juillet au 31 décembre 2007		1er janvier au 31 décembre 2008		1er juillet au 31 décembre 2007		1er janvier au 31 décembre 2008		1er juillet au 31 décembre 2007		1er janvier au 31 décembre 2008		1er juillet au 31 décembre 2007	
	HT	%	HT	%	HT	%	HT	%	HT	%	HT	%	HT	%	HT	%
Audit																
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés																
Emetteur	59 500	100%	117 900	72%	61 750	100%	117 900	72%	149 249	79%	88 470	54%		0%		0%
Filiales intégrées globalement		0%		0%		0%		0%	40 000	21%	4 200	3%	18 200	100%	16 225	100%
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes																
Emetteur		0%	45 000	28%		0%	45 855	28%		0%	70 800	43%		0%		0%
Filiales intégrées globalement		0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%
<i>Sous-total</i>	<i>59 500</i>	<i>100%</i>	<i>162 900</i>	<i>100%</i>	<i>61 750</i>	<i>100%</i>	<i>163 755</i>	<i>100%</i>	<i>189 249</i>	<i>100%</i>	<i>163 470</i>	<i>100%</i>	<i>18 200</i>	<i>100%</i>	<i>16 225</i>	<i>100%</i>
Autres prestations rendues par les réseaux aux Filiales intégrées globalement																
Juridique, fiscal, social		0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%
Autres (à préciser si > 10 % des honoraires d'audit)		0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%
<i>Sous-total</i>	<i>0</i>	<i>0%</i>	<i>0</i>	<i>0%</i>	<i>0</i>	<i>0%</i>	<i>0</i>	<i>0%</i>	<i>0</i>	<i>0%</i>	<i>0</i>	<i>0%</i>	<i>0</i>	<i>0%</i>	<i>0</i>	<i>0%</i>
TOTAL	59 500	100%	162 900	100%	61 750	100%	163 755	100%	189 249	100%	163 470	100%	18 200	100%	16 225	100%

nb : honoraires comptabilisés au cours de l'exercice

3.6. INFORMATION SECTORIELLE

Basée sur l'organisation interne du Groupe, l'information sectorielle de premier niveau est présentée par pôle de métier. L'information sectorielle par zone géographique a été retenue comme axe de second niveau.

L'activité de Foncière Europe Logistique repose sur 3 secteurs d'activité : la logistique, les locaux d'activité et Garonor – site d'Aulnay.

Les données financières présentées pour l'information sectorielle suivent les mêmes règles comptables que celles pour les états financiers globaux.

3.6.1. Actifs par Secteur d'activité

IMMOBILISATIONS CORPORELLES

K€	Logistique	Locaux d'activité	Garonor - site d'Aulnay	Total
Terrains				-
Constructions				-
Autres Immobilisations	18		54	72
Immobilisations en cours	1 644	12 507	279	14 430
Net	1 662	12 507	333	14 502

K€	Logistique	Locaux d'activité	Garonor - site d'Aulnay	Total
Immeubles de Placement	789 576	224 800	243 255	1 257 630
Actifs destinés à la vente	53 507		3 595	57 102
TOTAL	842 757	224 800	247 175	1 314 732

3.6.2. Résultat par Secteur d'Activité

K€	Logistique	Locaux d'activité	Garonor - site d'Aulnay	Support	TOTAL
Recettes locatives	62 927	18 058	16 433		97 418
Montant Net du Chiffre d'affaires	62 927	18 058	16 433	0	97 418
Autres produits d'exploitation	150		2		152
Total Produits opérationnels courants	63 077	18 058	16 435	0	97 570
Autres achats et charges externes	-8 487	-2 172	-2 669	-936	-14 264
Impôts, taxes et versements assimilés	-1 168	-663	-704	-217	-2 751
Charges de personnel					0
Dotations aux amortissements et aux provisions	-12		-7		-19
Charges nettes des provisions sur actif circulant	-593	121	810		338
Charges nettes des provisions pour risques et charges	0	698	-8		690
Autres charges d'exploitation					0
Total Charges opérationnelles courantes	-10 260	-2 016	-2 578	-1 153	-16 007
RESULTAT OPERATIONNEL AVANT CESSIONS DES ACTIFS DE PLACEMENT	52 817	16 042	13 857	-1 153	81 563
Cessions nettes d'actifs non-courants					0
Variation de juste valeur d'actifs de placement	-109 477	-6 778	-32 540		-148 795
Autres produits et charges opérationnels	-793	1 127	-2 266	17	-1 915
Total autres produits et charges opérationnels	-110 270	-5 651	-34 806	17	-150 710
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT	-57 453	10 391	-20 948	-1 136	-69 146

3.6.3. Secteurs géographiques

ACTIFS IMMOBILIERS PAR SECTEUR GEOGRAPHIQUE

K€	France	Allemagne	TOTAL
Immeubles de placement	1 137 490	120 140	1 257 630
Actifs non courants disponibles à la vente	52 702	4 400	57 102
TOTAL	1 190 192	124 540	1 314 732

RESULTAT PAR SECTEUR GEOGRAPHIQUE

K€	France	Allemagne	TOTAL
Recettes locatives	85 888	11 530	97 418
Montant Net du Chiffre d'affaires	85 888	11 530	97 418
Autres produits d'exploitation	22	130	152
Total Produits opérationnels courants	85 910	11 660	97 570
Autres achats et charges externes	-11 885	-2 379	-14 264
Impôts, taxes et versements assimilés	-2 751		-2 751
Charges de personnel			0
Dotations aux amortissements et aux provisions	-19		-19
Charges nettes des provisions sur actif circulant	338		338
Charges nettes des provisions pour risques et charges	690		690
Autres charges d'exploitation			0
Total Charges opérationnelles courantes	-13 628	-2 379	-16 007
RESULTAT OPERATIONNEL AVANT CESSIONS DES ACTIFS DE PLACEMENT	72 282	9 281	81 563
Cessions nettes d'actifs non-courants			0
Variation de juste valeur d'actifs de placement	-136 881	-11 914	-148 795
Autres produits et charges opérationnels	-1 216	-699	-1 915
Total autres produits et charges opérationnels	-138 097	-12 613	-150 710
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT	-65 814	-3 332	-69 146

3.7. PERIMETRE DE CONSOLIDATION

Unité (libellé)	Pays	Méthode d'intégration	Taux d'intégration
FEL	France	Société Mère	
IMMOPIORA	France	Globale (IG)	100
IPB	France	Globale (IG)	100
TRINAME	France	Globale (IG)	100
BOLLENE LOGISITQUE	France	Globale (IG)	100
MARCEAU BETHUNE	France	Globale (IG)	100
MARCEAU POMPONNE	France	Globale (IG)	100
SCI ST QUENTIN FALLAVIER	France	Globale (IG)	100
Garonor France III	France	Globale (IG)	100
garonor france IV	France	Globale (IG)	100
garonor france XI	France	Globale (IG)	100
garonor france XVI	France	Globale (IG)	100
garonor france XVIII	France	Globale (IG)	100
garonor melun 7	France	Globale (IG)	100
SCI mag vitrolles	France	Globale (IG)	100
FEL LUX 1	Luxembourg	Globale (IG)	100
SOVIET SARL	France	Globale (IG)	100
GSS III Holding GmBH	Allemagne	Globale (IG)	100
GSS III Bingen GmBH	Allemagne	Globale (IG)	100
GSS III Kassel GmBH	Allemagne	Globale (IG)	100
GSS III Holding GmBH & Co Verwaltungs KG	Allemagne	Globale (IG)	94,9
CCP Duisberg GP Sarl & Co KG	Luxembourg	Globale (IG)	100
GSS III Partners Duisberg	Luxembourg	Globale (IG)	100
GSS III Partners (Duisberg GP)	Luxembourg	Globale (IG)	100
GSS III Partners SNFH	Luxembourg	Globale (IG)	100
GSS III Partners Wuppertal	Luxembourg	Globale (IG)	100
GSS III Partners SN	Luxembourg	Globale (IG)	100

IG : Intégration globale – ME : Mise en équivalence – IP : Intégration Proportionnelle

Sortie de périmètre :

- Fusion de la SCI Ile de France par la société FEL, avec effet au 1^{er} janvier 2008.
Transmission Universelle de Patrimoine le 30 décembre 2008 des sociétés Garonor France II, Garonor France VII, Garonor France XIV, Garonor France XIX et Garonor France XXXI à la société FEL.

4. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES

COMPTE CONSOLIDE EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2008

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2008 sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la société Foncière Europe Logistique, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- la vérification spécifique prévue par la loi.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par la Gérance. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I - Opinion sur les comptes consolidés

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le préambule de l'annexe relatif à la comparabilité des comptes.

II - Justification des appréciations

Les estimations comptables concourant à la présentation des états financiers au 31 décembre 2008 ont été réalisées dans un contexte de forte volatilité des marchés et de difficulté certaine à appréhender les perspectives économiques. Ces conditions sont décrites dans la note 1.1 de l'annexe des comptes. C'est dans ce contexte que, conformément aux dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce, nous avons procédé à nos propres appréciations que nous portons à votre connaissance:

- La note « 2.2.2 Immobilisations corporelles et immeubles de placement » de l'annexe relative aux règles et méthodes d'évaluation précise que le patrimoine de Foncière Europe Logistique fait l'objet de procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants pour estimer la juste valeur des immeubles. Nos travaux ont consisté à examiner la méthodologie d'évaluation mise en œuvre par les experts et à nous assurer que la juste valeur des immeubles a été déterminée par référence aux valeurs d'expertises obtenues au 31 décembre 2008.
- La note « 2.2.8 Instruments dérivés et instruments de couverture » de l'annexe, relative aux règles et méthodes d'évaluation, traite de l'évaluation des instruments financiers. A ce titre, nous avons apprécié les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations, et revu les calculs effectués par le groupe.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III – Vérification spécifique

Nous avons également procédé à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Fait à Dijon, Vincennes et Courbevoie, le 23 mars 2009

Les commissaires aux comptes

PHILIPPE DANDON
PHILIPPE
KALVARISKY
MAZARS

Denis Grison

5. COMPTES SOCIAUX AU 31 DECEMBRE 2008

BILAN ACTIF FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE

	31/12/2008			31/12/2007
	Brut	Amortissements & provisions	Net	Net
Capital souscrit non appelé I				
IMMOBILISAT. INCORPORELLES				
Mali technique	58 334 306	483	58 333 823	
Autres immobilisations incorporelles				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains	183 384 100		183 384 100	180 645 780
Constructions	497 693 986	69 143 215	428 550 771	467 118 958
Installations techniq., matériel, outillage				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours	1 846 074		1 846 074	4 314 417
Avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
Autres participations	115 882 849	8 999 498	106 883 351	225 220 414
Prêts	74 593 744		74 593 744	76 201 303
Autres immobilisations financières	595 545		595 545	680
TOTAL II	932 330 604	78 143 196	854 187 407	953 501 552
STOCKS ET EN-COURS				
CREANCES				
Créances clients & cptes rattachés	9 641 303	1 351 296	8 290 007	8 071 349
Autres créances	60 046 826		60 046 826	103 542 811
Capital souscrit et appelé, non versé				
DIVERS				
Valeurs mobilières de placement	37 138		37 138	9 157 603
(dt actions propres				
Disponibilités	25 210		25 210	5 457 800
COMPTES DE REGULARISATION				
Charges constatées d'avance	81 573		81 573	52 787
TOTAL III	69 832 049	1 351 296	68 480 754	126 282 349
Frais émission d'emprunts à étaler IV	4 606 289		4 606 289	5 637 546
Primes rembours des obligations V				
Ecart de conversion actif VI				
TOTAL GENERAL (I à VI)	1 006 768 942	79 494 492	927 274 451	1 085 421 447

BILAN PASSIF
FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE

	31/12/2008	31/12/2007
	Net	Net
CAPITAUX PROPRES		
Capital social ou individuel	402 513 989	402 513 989
Primes d'émission, de fusion, d'apport	101 444 941	124 381 354
Réserve légale	256 000	256 000
Autres réserves		
Report à nouveau	6 202	-700 042
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	-116 972 718	-12 397 141
Subventions d'investissements		
Provisions réglementées	526 818	592 379
TOTAL I	387 775 232	514 646 539
AUTRES FONDS PROPRES		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL II		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provisions pour risques	22 578 402	1 921 928
Provisions pour charges		
TOTAL III	22 578 402	1 921 928
DETTES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	483 991 724	537 755 677
Emprunts, dettes fin. divers	6 063 713	5 862 821
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	2 997 566	2 705 764
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	5 467 363	15 810 585
Dettes fiscales et sociales	1 717 807	1 285 469
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	40 313	
Autres dettes	16 642 331	5 432 662
COMPTES DE REGULARISATION		
Produits constatés d'avance		
TOTAL IV	516 920 817	568 852 979
Ecarts de conversion passif	V	
TOTAL GENERAL (I à V)	927 274 451	1 085 421 447

Foncière Europe Logistique				
COMPTE DE RESULTAT				
Rubriques	France	Exportation	31/12/2008	31/12/2007
Ventes de marchandises				
Production - biens				
vendue - services	53 829 954		53 831 031	23 550 615
CHIFFRE D'AFFAIRES NET	53 829 954		53 831 031	23 550 615
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges			2 040 784	903 668
Autres produits			20 228	
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION		I	55 892 043	24 454 283
Achats de marchandises				
Achats matières premières, autres approvisionnements				
Variations de stock				
Autres achats et charges externes			10 040 559	5 111 131
Impôts, taxes et versements assimilés			4 042 799	3 264 916
Charges de personnel				
DOTATIONS D'EXPLOITATION				
Sur immobilisations :				
- dotations aux amortissements			21 025 462	9 274 547
- dotations aux provisions			33 610 091	1 005 139
Sur actif circulant : dotations aux provisions			1 154 113	454 742
Pour risques et charges : dotations aux provisions			278 773	424 417
Autres charges dont cotis.aux organ.syndical.et prof.			548 209	239 547
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION		II	70 700 006	19 774 441
1. RESULTAT D'EXPLOITATION (I - II)			-14 807 963	4 679 843
OPERATIONS EN COMMUN (III + IV)				
PRODUITS FINANCIERS				
Produits financiers de participations			958 245	
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé			4 216 579	1 616 988
Autres intérêts et produits assimilés			5 648 598	1 061 190
Reprises sur provisions et transferts de charges				129 184
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			332 261	866 812
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS		V	11 155 682	3 674 174
Dotations financières aux amortissements et provisions			29 993 625	5 800 103
Intérêts et charges assimilées			80 731 691	13 778 662
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			10 861	78
TOTAL DES CHARGES FINANCIERES		VI	110 736 177	19 578 843
2. RESULTAT FINANCIER (V - VI)			-99 580 495	-15 904 669
3. RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I - II + III - IV + V - VI)			-114 388 458	-11 224 827
Produits exceptionnels sur opérations de gestion			48 147	693
Produits exceptionnels sur opérations en capital			7 100 000	18 400 000
Reprises sur provisions et transferts de charges			484 399	
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS		VII	7 632 546	18 400 693
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion			247 943	
Charges exceptionnelles sur opérations en capital			9 550 025	18 986 310
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions			418 837	586 697
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES		VIII	10 216 806	19 573 007
4. RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)			-2 584 260	-1 172 314
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		IX		
Impôts sur les bénéfices		X		
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)			74 680 270	46 529 150
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)			191 652 988	58 926 291
5. BENEFICE OU PERTE (total des produits - total des charges)			-116 972 718	-12 397 141

6. ANNEXE AUX COMPTES SOCIAUX

31 DECEMBRE 2008

La présente annexe fait partie intégrante des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2008. Le total du bilan avant répartition du résultat de l'exercice s'élève à 927 274 450.52 euros et dégage une perte de 116 972 717.75 euros.

Il convient de rappeler que cet exercice couvre une période de 12 mois contrairement à la période précédente qui ne comportait que 6 mois d'activité. En effet, les dates ont été modifiées lors :

- de l'Assemblée Générale Mixte du 12 juin 2007, pour une durée exceptionnelle de 6 mois et courait du 1er janvier au 30 juin 2007. Ce changement de période a permis à la société d'opter pour le régime SIIC (Société d'Investissements Immobiliers Cotées) à compter du 1er juillet 2007.
- Puis de nouveau, lors de l'assemblée du 20 novembre 2007, afin de recalibrer les dates d'exercice avec l'année civile, soit du 1^{er} janvier au 31 décembre.

Par conséquent, les exercices ne sont pas comparables (l'exercice 2008 et l'exercice clos au 31 décembre 2007) pour ce qui est des éléments inclus dans le compte de résultat.

6.1. FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

6.1.1. Evolution du patrimoine

Afin de simplifier l'organigramme de Foncière Europe Logistique, plusieurs opérations structurantes ont été réalisées au cours de l'année 2008 :

◆ Fusion de la SCI Ile de France avec FEL

Il a été décidé le 14 avril 2008, la Fusion-Absorption de la SCI Ile de France par Foncière Europe Logistique, avec effet rétroactif au 1er janvier 2008. Cette Fusion a été soumise aux dispositions des articles L.236-1 et suivants et R.236-1 et suivants du Code de commerce ainsi qu'aux dispositions de l'article 1844-4 du Code civil. De plus, FEL détenant la totalité des parts sociales composant le capital de la SCI IDF, la fusion de l'ensemble des éléments d'actif et de passif (y compris les engagements hors bilan et les sûretés qui y sont attachées) composant le patrimoine de celle-ci, n'a pas entraîné d'augmentation de capital de la Foncière Europe Logistique.

En application des dispositions du Règlement n°2004-01 du Comité de la Réglementation Comptable (CRC 2004-01) relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées, la Fusion a été réalisée sur la base des valeurs nettes comptables des éléments d'actif et de passif transmis du 31 décembre 2007. En raison de la différence constatée entre la valeur nette comptable des titres de la Société Absorbée au bilan de FEL et la valeur de l'actif net apporté, soit respectivement 13 318 K€ et (181) K€, la fusion dégage un mali de 13 499 K€. Ce mali de fusion est inscrit en immobilisations incorporelles à l'actif du bilan de FEL dans un sous-compte intitulé « Mali de fusion » du compte 207 « Fonds commercial ».

♦ **TUP des sociétés Garonor France II, Garonor France VII, Garonor France XIV, Garonor France XIX et Garonor France XXXI**

Il a été décidé lors du Conseil de Surveillance de Foncière Europe Logistique, du 13 novembre 2008, et par décision du gérant des sociétés holding intermédiaires du portefeuille Garonor (sociétés luxembourgeoises acquises en 2007 par FEL et dont le siège social a été transféré en France en décembre 2007) en date du 24 novembre 2008, de les dissoudre par anticipation sans liquidation avec Transmission Universelle de Patrimoine. Cette opération est effectuée suivant l'application des dispositions de l'article 1844-5 alinéa 3 du Code civil, et est soumise au régime spécial des fusions.

La dissolution confusion n'a pas été assortie sur le plan fiscal d'un effet rétroactif. En conséquence, les dates d'effet et de réalisation, correspondent à l'expiration du délai de 30 jours à compter de la publication de l'avis de dissolution sans opposition des créanciers, soit le 30 décembre 2008.

De plus, cette fusion est placée sous le régime fiscal de faveur, prescrit par l'article 210 A du Code général des impôts, en matière d'impôts sur les sociétés.

Il s'avère que l'actif reçu dans le cadre de l'opération étant inférieur à la valeur des titres des sociétés Holding intermédiaires Garonor, un mali de 97 441 K€ doit être constaté dans les comptes de FEL. Il se décompose entre :

- un mali technique à hauteur de la différence entre la valeur vénale des titres et l'actif net comptable transmis à FEL, inscrit à l'actif du bilan en immobilisations incorporelles dans un sous-compte intitulé « Mali de fusion » du compte 207 « Fonds commercial »
- et un « vrai » mali à hauteur de la différence entre le prix de revient des titres et la valeur vénale de l'actif net transmis. Ce vrai mali est considéré comme une charge de l'exercice.

	Valeur Vénale de l'actif transmis	Valeur des titres dans FEL	Mali Technique inscrit en immobilisation incorporelle à l'actif de FEL	"Vrai" Mali inscrit en autres charges financières au compte de résultat de FEL
Garonor France II	6 846	72 957	26 536	39 575
Garonor France VII	- 11	5 624	3 362	2 273
Garonor France XIV	12	8 103	4 752	3 338
Garonor France XIX	208	7 797	4 181	3 408
Garonor France XXXI	27	10 044	6 004	4 012
	7 082	104 525	44 835	52 606

Opérations de développement :

Les deux grosses opérations de développement débutées en 2007 ont été achevées et mises en service au cours du dernier trimestre 2008 :

- Corbas Mérieux, avec le redéveloppement d'un bâtiment de 15 000 m², pour le compte de son futur utilisateur Géodis. Le bail a pris effet le 22 octobre 2008.
- Chalon sur Saône avec la réalisation de l'extension du bâtiment B pour 11 600 m². Cet immeuble a été livré le 8 décembre 2008.

6.1.2. Evolution du capital pendant l'Exercice

Aucun changement n'est intervenu sur le capital au cours de l'année 2008.

6.1.3. Contexte économique

Nous notons que depuis septembre 2008 et l'accentuation des tensions sur les marchés financiers, l'Europe, marché d'exercice de Foncière Europe Logistique, connaît un ralentissement économique qui rend les prévisions de croissance de la zone particulièrement incertaines. Ce schéma d'incertitude sur les PIB de la zone devrait se poursuivre en 2009, malgré les plans de relance et de soutien mis en place par les différents Etats, et comme le démontre la volatilité importante des marchés financiers observée depuis le début de l'année 2009.

L'évolution du contexte économique est l'un des critères influençant l'évaluation de nos actifs immobiliers. Les incertitudes liées au contexte économique ont d'ores et déjà été reflétées dans la valorisation au 31/12/2008 de nos actifs. Naturellement, chaque campagne d'expertise tient compte du contexte économique du moment, et les campagnes d'expertises de 2009 traduiront son éventuelle évolution.

6.1.4. Evénements postérieurs à la date de clôture de l'exercice

Néant

6.2. PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base suivantes :

- Continuité de l'exploitation ;
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre ;
- Indépendance des exercices ;

et conformément aux règles d'établissement et de présentation des comptes annuels énoncés par la loi du 30 avril 1983 et le décret d'application du 29 novembre 1983.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

6.2.1. Les immobilisations incorporelles

Des malis de fusion suite à la fusion de FEL avec la SCI Ile de France au 1er janvier 2008 et avec les sociétés GARONOR France II, GARONOR France VII, GARONOR France XIV, GARONOR France XIX et GARONOR France XXXI le 30 décembre 2008, ont été constatés en Immobilisations Incorporelles. Ces malis correspondent à la sommes des plus values de chaque actif constatées à la date de la fusion ; lors de la cession d'un de ces actifs, le mali correspondant est repris.

Une provision sur ces malis est constatée dès l'apparition d'une moins value latente entre la valeur d'expertise et la VNC à la clôture de chaque exercice.

6.2.2. les immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition qui correspond au prix d'achat et aux frais accessoires ou à leur valeur d'apport. La société a opté pour l'activation des frais d'acquisition des immobilisations.

Chaque année, la société apprécie l'existence d'indices montrant qu'un actif a pu perdre de façon notable de sa valeur. Auquel cas, une dépréciation pour perte de valeur peut être comptabilisée en résultat, tout comme la reprise, le cas échéant. Cette analyse est faite semestriellement.

Le niveau des éventuelles dépréciations notables est déterminé immeuble par immeuble par comparaison entre la valeur vénale (hors droits) calculée sur la base d'expertises indépendantes, et la valeur nette comptable.

Ces dépréciations, qui constatent la baisse non définitive et non irréversible de l'évaluation de certains immeubles patrimoniaux par rapport à leur valeur comptable, s'inscrivent à l'actif, en diminution de ces dernières, sous la rubrique "Amortissements et dépréciations".

La dépréciation porte en priorité sur le gros œuvre, puis sur le terrain.

La comptabilisation d'une dépréciation entraîne une révision de la base amortissable et, éventuellement, du plan d'amortissement des immeubles de placement concernés.

Les travaux de construction, de rénovation lourde, de modernisation conséquente ainsi que la remise en état tout corps d'état d'entrepôts ou de locaux lors de la relocation, sont immobilisés.

En revanche, les travaux d'entretien qui garantissent une conservation optimale du patrimoine immobilier, les travaux périodiques d'entretien sont comptabilisés en charges de l'exercice.

- Comptabilisation des immobilisations par composants

L'approche par composant a été introduite par le règlement CRC n°2002-10 sur l'amortissement et la dépréciation des actifs applicable depuis le 1^{er} janvier 2005.

Principe :

Si un ou plusieurs éléments constitutifs d'un actif ont chacun des utilisations différentes, ou procurent des avantages économiques à l'entreprise selon un rythme différent, chaque élément est comptabilisé séparément et un plan d'amortissement propre à chacun de ces éléments est retenu.

Sur la base des travaux réalisés par la FSIF et de l'analyse technique du patrimoine, il a été retenu pour chaque catégorie une ventilation et une durée d'amortissement propre, répartie de la façon suivante :

	Gros Oeuvre	T, F & M ext.	IGT	Agenc. intérieur	Aménag. extérieur
Entrepôts ou locaux d'activité	60%	10%	15%	5%	10%
Durées d'amortissements	40 ans	30 ans	20 ans	10 ans	20 ans
Locaux d'activité / bail à construction	60%	10%	15%	5%	10%
	Sur la durée du bail				
Durées d'amortissements	restant à courir	30 ans	20 ans	10 ans	20 ans

Conséquences dans les comptes sociaux :

Les 2 immeubles, Chalon Sevrey et Corbas Mérieux, mis en exploitation au cours de l'exercice ont été ventilés en cinq composants et amortis en mode linéaire en fonction de la grille de ventilation ci-dessus.

6.2.3. Participations, autres titres immobilisés, valeurs mobilières de placement

Les immobilisations financières et les valeurs mobilières de placement sont évaluées à leur coût ou à la valeur d'apport sous déduction, le cas échéant, des provisions nécessaires pour les ramener à leur valeur d'utilité.

Si la valeur d'utilité est inférieure à la valeur des titres inscrite à l'actif de FEL, en raison notamment à la situation nette négative de la filiale, une provision pour risque est constituée en complément au passif du bilan.

La valeur d'utilité est appréciée sur la base de plusieurs critères faisant notamment intervenir l'actif net, les plus values latentes.

Suivant la loi de finance de 2007, les frais d'acquisitions des titres immobilisées sont activés et fond l'objet d'un amortissement dérogatoire sur 5 ans en linéaire.

6.2.4. Créances clients et comptes rattachés

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une provision pour dépréciation est constituée pour chaque locataire en situation d'impayé, en fonction du risque encouru. Les critères généraux pour la constitution des provisions, sauf cas particuliers, sont les suivants :

- 10 % du montant total de la créance pour les locataires dont la créance est inférieure à trois mois d'échéance.
- 50 % du montant de la créance pour les locataires dont la créance est comprise entre trois mois et six mois d'échéance.
- 100 % du montant total de la créance pour les locataires dont la créance est supérieure à six mois d'échéance ou concernant un locataire sorti.

Les autres créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une provision pour dépréciation est pratiquée lorsque la valeur probable de réalisation est inférieure à la valeur comptable.

6.2.5. Emprunts et dettes

Les financements bancaires sont constitués de convention de crédit à long terme utilisables par tirages. Les tirages successifs sont constatés dans les états financiers pour leur valeur nominale. Ces conventions sont assorties de clauses de covenant indiquées dans les engagements hors bilan.

Les instruments financiers utilisés ont pour but exclusif la couverture des risques de taux d'intérêt. Il s'agit de Swaps dont l'utilisation garantit un taux d'intérêts fixe. Ces instruments ne sont pas constatés dans les états financiers lors de leur conclusion mais constituent des engagements hors bilan. En revanche, le différentiel de taux payé ou reçu en application de ces accords, est comptabilisé en charge ou en produit financier de l'exercice.

Lorsqu'il y a une relation de couverture, aucun impact n'est constaté concernant la valorisation des instruments financiers sauf en cas de rupture. En absence de relation de couverture (sur ou sous couverture), les moins values latentes sont provisionnées en Provision pour Risques et Charges en raison de l'absence de conventions qui refacturent les impacts des instruments financiers aux filiales contenant la dette.

6.2.6. Impôts

Le 1 juillet 2007, FEL a opté, pour le régime SIIC (Sociétés Immobilières d'Investissement Cotées) prévu par la Loi de Finances 2003.

- Modalité du régime

L'option pour le régime SIIC (Sociétés Immobilières d'Investissement Cotées) prévu par la Loi de Finances 2003, peut être prise par les sociétés cotées sur un marché réglementé français, avec un capital minimum de 15 M€ et ayant pour 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 régime a pour conséquence le paiement d'un impôt de sortie de 16,5% (à 19% à partir du 1^{er} janvier 2009) 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 au 15 décembre.

En contrepartie de cet impôt, le résultat courant et les plus-values de cessions ultérieures seront définitivement exonérés d'impôt sur les sociétés. Toutefois, la société doit distribuer à ses actionnaires au minimum 85 % de son résultat courant en N+1 et 50 % de ses plus-values sur ventes au plus tard en N+2.

6.3. COMPLEMENT D'INFORMATION SUR LE BILAN

6.3.1. Actif immobilisé

Variations des valeurs brutes

en K€	FEL 31/12/2007	Augmentations			Transfert	Diminutions			Valeur 31/12/2008
		Acquisitions	Fusion	mises en exploitation		Mise au rebus	Fusion	Cessions	
Immobilisations incorporelles	0	0	58 334	0	0	0	0	0	58 334
Frais de recherche & développement Mali technique Brevet			58 334						58 334
Immobilisations corporelles	661 485	20 249	11 152	0	0	(1 959)	0	(8 004)	682 924
Terrains (1) Constructions (1)	181 651 475 520	861	2 068 9 085	21 857		(1 959)		(1 196) (6 808)	183 384 497 694
Autres immobilisations corporelles									
Immobilisations en cours (2) Avances et acomptes	4 314	19 388		(21 857)					1 846
Immobilisations financières	307 583	379	8 144	0	225	0	(123 643)	(1 617)	191 072
Prêts (3) intérêts à recevoir (3)	74 584 1 617	9						(1 617)	74 584 9 0
Titres de participation (4) Autres titres immobilisés	231 381		8 144				(123 643)		115 883 0
Actions propres (5)		250			225				475 0
cautions versées Fond de roulement	1	120							1 120 0
Participations dans les entreprises associées									0 0 0
TOTAL ACTIFS IMMOBILISES	969 069	20 628	77 630	0	225	(1 959)	(123 643)	(9 621)	932 330

(1) L'évolution du patrimoine immobilier se répartit de la façon suivante :

La fusion avec la SCI Ile de France 11 152 K€
L'acquisition d'un terrain complémentaire à l'actif de Lisses (91) 861 K€

Le 6 juin, l'entrepôt de Metz Trémery (57) a été cédé pour 7 100 K€, générant une moins value de 904 K€.

(2) Les immobilisations encours, mise en service au cours de l'exercice, correspondent pour l'essentiel (cf. §: 6.1.1) :

- ✓ A l'extension du bâtiment B de Chalon pour 7 732 K€.
- ✓ Au nouvel entrepôt sur le site de Corbas Mérieux pour 11 148 K€
- ✓ A des travaux de réhabilitation sur plusieurs actifs pour 2 977 K€, et notamment sur les sites :
 - ↳ de Gennevilliers pour 1 069 K€
 - ↳ de Lisses pour 928 K€
 - ↳ de CAP 18 pour 653 K€
 - ↳ et St Martin de Crau pour 147 K€

Les mises au rebus (cf. § 6.1.1) générées par les travaux de réhabilitation et le remplacement de composant correspondant est 1 959 K€ dont :

- ✓ 834 K€ pour Gennevilliers
- ✓ 511 K€ pour Lisses
- ✓ et 414 K€ pour CAP 18

(3) Pour rappel, des prêts ont été accordés à trois filiales de FEL en 2007, soit :

✓ IPB	46 216 K€
✓ Marceau Béthune	19 011 K€
✓ Marceau Pomponne	9 358 K€

Ces emprunts ont été conclus avec une date de remboursement in fine au 20 avril 2014, ils sont rémunérés au taux de référence EUROBOR + 0,65%. Les intérêts dus sont à régler le dernier jour de chaque trimestre.

Ils ont généré au 31 décembre 2008, 9 K€ d'intérêts à recevoir.

(4) La variation des immobilisations financières correspond aux fusions réalisées au cours de l'année (cf. § 6.1.1).

(5) 104 827 titres sont détenus au 31 décembre 2008 dans le cadre d'un contrat de liquidité, signé avec la société Exane BNP Paribas. Au cours de l'exercice, 76 835 actions FEL ont été achetées et 12 093 ont été vendues.

(6) Le poste Fond de Roulement correspond a une avance de trésorerie faite au syndic de CORBAS afin de financer des travaux programmés.

Tableau des filiales et participations

Siège social	RCS	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	
					VB	VN						
En K€												
Filiales (détenues à + 50%)					115 883	109 236						-
SCI Percier - St Quentin	Paris	410 231 427	1 983	3 425	100,00%	14 545	14 184		990	507	958	
SCI Immoporta	Paris	493 744 601	1	1	100,00%	1	0		492	(18)		
SCI Triname	Paris	493 180 939	1	(1 131)	100,00%	1	1		0	(1 465)		
SCI Bollène Logistique	Paris	494 239 619	1	(1)	100,00%	1	0		208	(396)		
SARL Garonor France III	Paris	421 116 104	2 303	(3 086)	100,00%	7 868	7 868		27 750	(10 795)		
SARL Garonor France IV	Paris	423 902 527	125	(65)	100,00%	25	25		0	(20)		
SARL Garonor France XI	Paris	428 699 201	20	329	100,00%	20	20		1 206	297		
SARL Garonor France XVI	Paris	431 237 866	224	101	100,00%	224	224		1 146	232		
SARL Garonor France XXVII	Paris	434 649 232	8	418	100,00%	8	8		1 286	123		
IPB SI Pantin Bobigny	Paris	312 246 945	750	(753)	100,00%	30 915	30 915	46 216	11 477	451		
SCI Marceau Béthunes	Paris	429 106 511	1	2 498	100,00%	15 273	12 613	19 011	2 535	371		
SCI Marceau Pomponne	Paris	420 369 613	2	1 962	100,00%	7 247	6 528	9 358	1 385	299		
FEL LUX 1	Luxembourg		13	(1)	100,00%	13	0			(17)		
SOVIET	Paris	500 975 529	1	1	100,00%	2	2			(0)		
GSS III partners SNFH	Luxembourg		3 172	(781)	94,90%	4 937	4 578		nc	(474)		
GSS III partners Wuppertal	Luxembourg		13	486	94,90%	7 004	7 004		nc	179		
GSS III partners SN	Luxembourg		2 892	185	94,90%	7 221	6 754		nc	(166)		
GSS III partners Duisberg	Luxembourg		2 072	(133)	100,00%	18 499	18 499		nc	(260)		
GSS III partners Duisberg GP	Luxembourg		78	(40)	100,00%	35	12		nc	(25)		
GSS III Holding GmbH	Allemagne		25	6 808	100,00%	2 044	0		nc	(1 281)		
Participations (détenues entre 10 et 50 %)												-

En raison des TUP des sociétés Garonor France II, Garonor France VII, Garonor France XIV, Garonor France XIX, et Garonor France XXXI, réalisées fin décembre, FEL détient dorénavant les titres des sociétés Garonor France III, Garonor France IV, Garonor France XVI et Garonor France XXVII directement.

Variations des amortissements / provisions des actifs

En K€	FEL 31/12/2007	Augmentations		Diminutions			Valeur au 31/12/2008
		Fusion	Dotations	Reprises	Fusion	Cessions/Mis au rebus	
Immobilisations incorporelles	0	0	483	0	0	0	483
Frais de recherche & développement	0						0
Mali	0		483				483
Brevets	0						0
Immobilisations corporelles	9 406	7 130	53 554	-535	0	-413	69 143
Terrains							0
Constructions	8 401	7 130	19 944			-413	35 063
Provision constructions (1)	1 005		33 610	-535			34 080
Autres immobilisations corporelles	0						0
Immobilisations financières	6 161	0	8 638	0	-5 799	0	8 999
Titres de participations (2)	6 161		8 638		-5 799		8 999
Titres de placement	0						0
Prêts	0						0
TOTAL ACTIFS IMMOBILISES	15 567	7 130	62 675	-535	-5 799	-413	78 626

La provision sur constructions correspond à la moins value latente calculée par différence entre la valeur nette comptable des actifs concernés et leur valeur d'expertise au 31 décembre 2008. Elle porte essentiellement sur les actifs suivants :

✓ Parc St Witz Bat. E (95)	1 251 K€
✓ Parc St Witz Bat. F (95)	2 210 K€
✓ Parc St Witz Bat. B (95)	1 389 K€
✓ Chalon Bat A (71)	2 629 K€
✓ Chalon Bat B (71)	12 821 K€
✓ Fleury Mérogis (91)	2 033 K€
✓ Corbas Corbège (69)	1 690 K€
✓ Reventin (38)	1 834 K€
✓ Salon de Provence Bat A (13)	1 010 K€
✓ Bussy St Georges (77)	2 239 K€

La provision sur titres de participation correspond à la moins value latente entre la valeur des titres (frais acquisition inclus) et la situation nette réévaluée. Elle se décompose comme suit :

▪ SCI Percier – St Quentin Fallavier	2 728 K€
▪ Marceau Béthune	2 660 K€
▪ Marceau Pomponne	718 K€
▪ FEL III partners SNFH	359 K€
▪ FEL III partners SN	467 K€
▪ FEL III Holding GmbH	2 044 K€
▪	

6.3.2. Actif circulant**Ventilation des créances par échéances**

EN K€	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'un 1an	Au 31/12/2007
Créances clients (1)	9 641	9 641		8 727
Autres créances :	60 047	60 047	0	103 543
Fournisseurs avances et acomptes (4)	1 031	1 031		348
Personnel et comptes rattachés	0	0		0
Créances de TVA sur l'Etat	720	720		2 877
Autres créances sur l'Etat	63	63		0
Groupes et associés (2)	55 032	55 032		90 243
Débiteurs divers (3)	3 201	3 201		10 075
Produits à recevoir	0	0		0
TOTAL	69 688	69 688	0	112 270

(1) Les créances clients se décomposent pour l'essentiel comme suit :

- ✓ En créances clients ordinaires pour 1 706 K€
- ✓ En créances pour clients douteux pour 1 742K€, provisionnées à hauteur de 1 351 K€.
- ✓ En charges locatives récupérables auprès des locataires est de 4 992 K€,
- ✓ En créances liées à des prestations Asset aux filiales pour 1 201 K€.

(2) Les comptes courants actifs, rémunérés au taux de T4M + 0,30%, correspondent à des avances de trésorerie faites aux filiales, soit :

- ✓ Immopora 137 K€
- ✓ Triname 14 653 K€
- ✓ Garonor France III 16 905 K€
- ✓ Sociétés Allemandes 23 301 K€

▪

(3) Les autres créances sont constituées pour :

- ✓ 878 K€ d'une créance de Foncière des Régions correspondant à des règlements de loyers et aux paiements de charges sur des immeubles apportés le 24 juillet 2007.
- ✓ 870 K€ à des taxes foncières sur des immeubles gérés par un prestataire extérieur.
- ✓ 698 K€ à la Garantie de Passif appelée auprès de Morgan Stanley suite à des charges à payer non provisionnées lors de la valorisation du portefeuille allemand.
- ✓ 685 K€ à des sinistres dont 677 K€ sur l'actif de Saint Martin de Crau.

Valeurs mobilières de placement

	Au 31/12/2008		Au 31/12/2007
	Montant brut au bilan	Valeur de marché	Montant brut au bilan
CDN			
SICAV	38	38	8 932
Actions propres			225
TOTAL	38	38	9 158

Le portefeuille de valeurs mobilières de placement est constitué, au 31 décembre 2008, de SICAV monétaires classiques. La Société n'a recours à aucun placement spéculatif présentant un risque en capital.

Par ailleurs, depuis le 31 juillet 2008, une convention de centralisation de la trésorerie avec la société, Foncière des Régions a été mise en place.

Comptes de produits à recevoir et de régularisation Actif

En K€	Valeur brute au bilan au 31/12/2008	Valeur brute au bilan au 31/12/2007
Prêts, intérêts à recevoir	9	1 617
Créances clients et comptes rattachés (1)	5 956	5 781
Autres créances :	1 464	2 337
- Fournisseurs, avoir à recevoir (3)	777	122
- Etat, produits à recevoir (4)	687	2 215
- autres		
- Disponibilités, intérêts à recevoir		
Charges constatées d'avance	82	53
Charges à répartir (2)	4 606	5 638
Total	12 118	15 425

(1) les créances clients correspondent pour :

- 4 992 K€ aux charges locatives à récupérer auprès des locataires. Ces charges trouvent leur contrepartie au passif du bilan, dans le poste « Avances et acomptes reçus ».
- 964 K€ de prestations Asset du 4^e trimestre 2008 à refacturer aux filiales

(2) Les charges à répartir sont les frais de mise en place des emprunts souscrits en 2007, afin de financer les différentes opérations pour un montant total de 6 553 K€. Ils sont amortis en linéaire sur la durée de l'emprunt. Le montant amorti pour 2008 est de 1 081 K€.

(3) 777 K€ d'avoir à recevoir ont été comptabilisé au 31 décembre 2008 liés aux travaux sur l'actif de CORBAS.

(4) La créance sur l'état est constituée de la TVA sur factures non parvenues.

6.3.3. Capitaux propres

En K€	31/12/2007	AGO 14/04/2008 Affectation résultat	31/12/2008
Capital social	402 514		402 514
<i>Nombre d'actions</i>	89 447 553		89 447 553
Prime d'émission & de fusion	124 381	(22 936)	101 445
Réserve légale	256		256
Réserve diverse			
Report à nouveau	(700)	706	6
Résultat au 31 décembre 2007	(12 397)	12 397	
CAPITAUX PROPRES	514 054	(9 833)	504 221

L'Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2007, a décidé :

- d'imputer le résultat déficitaire de 12 397 K€ ainsi que le report à nouveau négatif de 700 K€ sur le compte « Prime d'émission »
- et de prélever sur le compte « Prime de fusion » un dividende de 0.11 €/actions, soit 9 839 K€ (dont 8 009 € exonéré d'impôt sur les sociétés en application de l'article 208 C du Code Général des Impôts).

Les 6 K€ correspondant aux dividendes non versés sur les actions propres, ont été affectés en report à nouveau.

6.3.4. Provisions

En K€	FEL 31/12/2007	AUGMENTATION Dotations de l'exercice	DIMINUTION Reprises de l'exercice	Montant à la fin de l'exercice	Dont reprise non utilisée
Provisions réglementées	592	419	- 485	527	-
Amortissements dérogatoires (1) Plus values réinvesties	592 -	419	- 485	527 -	
Provisions pour risques et charges	1 922	21 634	- 977	22 579	977
Provisions pour litiges (2) Provisions pour amendes et pénalités Autres provisions pour risques et charges (3) Provisions pour risques et charges financières (4)	448 - 1 474	279 21 355	- 977	448 - 776 21 355	977
Autres provisions	-	-	-	-	-
Provisions pour pensions et obligations similaires Provisions pour impôts Provisions pour grosses réparations				- - -	
TOTAL GENERAL	2 514	22 053	- 1 462	23 106	977

(1) Les amortissements dérogatoires, portent sur les frais d'acquisition des titres de placement (suivant loi de finances 2007).

Ces frais sont amortis sur 5 ans en linéaire.

La reprise de provision coïncide aux opérations liées aux fusions de l'exercice.

(2) La provision pour litige correspond à :

- ✓ Un contentieux sur l'immeuble de Salon de Provence pour 250 K€
- ✓ Un contentieux suite à des infiltrations et troubles entre deux clients sur CAP 18 3^e tranche pour 198 K€

(3) La provision pour autres risques et charges se décompose comme suit :

- ✓ 119 K€ de surloyer à payer sur le bail à construction de l'immeuble Le Dorian. 968 K€ ont été repris en raison de l'exclusion des loyers parking dans le calcul de ce surloyer ainsi que la prescription de 5 ans pour une réclamation éventuelle de la ville,
- ✓ 655 K€ correspondent à des charges récupérables impayées sur des immeubles gérés par un prestataire extérieur.

(4) La provision pour risques et charges financières est composée de :

- ✓ 17 995 K€, correspondant à la valorisation de la sur-couverture (instruments financiers sans position symétrique et instruments financiers couvrant des dettes de filiales sans convention de refacturation),
- ✓ 3 360 K€, la part de la moins value latente supérieure à la valeur des titres inscrite à l'actif de FEL, due à la situation nette négative de ses filiales, soit :
 - 2 952 K€ pour FEL holding GmbH
 - 395 K€ pour Bollène
 - 7 K€ pour Immopora
 - 5 K€ pour Soviet

6.3.5. Dettes

En K€	Montant brut	A 1 an au plus	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans	Montant au 31/12/2007
Emprunts et dettes auprès des ets de crédit :					
- à deux ans maximum à l'origine (1)	483 992	8 209	13 345	462 438	537 756
- à plus de deux ans à l'origine					
Emprunts et dettes financières diverses	6 064		6 064		5 863
Fournisseurs et comptes rattachés (2)	5 467	5 467			15 811
Personnel et comptes rattachés					
Sécurité sociale et autres organismes sociaux					
Impôt sur les bénéfices					
Taxe sur la valeur ajoutée	1 598	1 598			1 285
Autres impôts, taxes et versements assimilés	120	120			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	40	40			
Groupe et associés (3)	16 642	16 642			5 415
Autres dettes (4)	3 009	3 009			2 723
TOTAL	516 932	35 085	19 409	462 438	568 853

(1) Les emprunts auprès des établissements de crédit sont définis comme suit :

- ✓ Une ligne de crédit souscrite auprès de Natixis, de BECM, de HSBC et de ING, pour un montant total de 643 385 K€ en 3 tranches :
 - la tranche A pour 384 797 K€,
 - la tranche B pour 58 588 K€,
 - et la tranche C pour 200 000 K€. Cette dernière tranche servant à financer les opérations de développement tel que Chalon et Corbas mais aussi tel que Dunkerque et Bollène, actifs détenus par les sociétés Immoporta et Bollène. Dans ce cas, l'emprunt correspondant est directement porté par les filiales de FEL.

au taux de l'Euribor plus une marge variable en fonction de la tranche, soit :

- 0,65% pour les tranches A et B,
- et 0,80% pour la tranche C.

Les intérêts sont payés trimestriellement.

Les remboursements ou tirages interviennent sur les tranches A et B suivant les besoins de trésorerie de FEL, pour la tranche C les tirages se font en fonction de l'avancement des travaux. Le remboursement définitif de l'emprunt aura lieu au plus tard le 31 mars 2014.

De plus, en raison de la garantie hypothécaire liée aux actifs apportés par Foncière des Régions et Sophia GE, un remboursement anticipé, suite aux cessions intervenues en 2007 et 2008, a été effectué en avril et juillet 2008 pour un total de 15 958 K€.

Au 31 décembre, le montant de cet emprunt est de 427 000 K€ pour les tranches A et B et de 17 768 K€ pour la tranche C.

- ✓ Un emprunt auprès de Calyon et ING souscrit le 31 juillet 2007 en 2 volets :
 - un « Prêt Relais FEL » remboursable au 31 juillet 2008, avec des intérêts dus trimestriellement au taux de l'Euribor 3 mois + 1,10% de marge. 25 000 K€ (le 13 février 2008) et 17 000 K€ (le 31 mars 2008) ont été remboursés par anticipation, le solde de l'emprunt, soit 50 323 K€, ayant été payé à terme.
 - un « Prêts IdF FEL » pour 7 111 K€, lié à l'acquisition de la SCI IdF par FEL, et 5 669 K€ porté par la SCI IF avant la fusion, remboursable le 30 juin 2014 au taux de l'Euribor 3 mois + une marge variant de 0,50% à 0,68% suivant le ratio de LTV.

- ✓ Un emprunt, in fine de 7 ans, auprès de Calyon et ING souscrit le 22 novembre 2007 pour 18 235 K€. Les intérêts dus trimestriellement sont au taux de l'Euribor 3 mois + une marge variable de 0,85% à 1,10% suivant le ratio de LTV (cf.§ 6.5).
- ✓ Des concours bancaires pour 8 140 K€.
- ✓ Des Intérêts Courus Non Echus au 31 décembre 2008 pour 69 K€.

Au 31 décembre 2008, les covenants bancaires ICR et LTV sont globalement respectés

(2) Les dettes fournisseurs correspondent :

- ✓ Pour 1 671 K€ à un contentieux fournisseur suite à la construction en 2003 de l'immeuble à Saint Martin de Crau,
- ✓ Pour 3 796 K€ à des factures non parvenues (détail § 6.3.6 (1)).

(3) Les comptes courants passifs, rémunérés au taux de T4M + 0,30%, sont :

✓ IBP	2 626 K€
✓ Bollène	507 K€
✓ Marceau Béthune	999 K€
✓ Marceau Pomponne	1 299 K€
✓ Percier – St Quentin Fallavier	310 K€
✓ Garonor France XI	3 710 K€
✓ Garonor France XVI	1 402 K€
✓ Garonor France XXVII	1 646 K€
✓ Garonor Melun 7	1 836 K€
✓ Magasin Généraux de Vitrolles	1 800 K€
✓ Foncière des Régions	420 K€

(4) Les autres dettes correspondent pour l'essentiel à des acomptes sur créances clients (détail § 6.3.6 (2)).

6.3.6. comptes de charges a payer

En K€	31/12/2008 <i>(12 mois)</i>	31/12/2007 <i>(6 mois)</i>
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	69	86
Dettes fournisseurs et comptes rattachés (1)	3 796	14 139
Dettes fiscales & sociales	463	298
Autres dettes (2)	2 998	2 706
TOTAL	7 325	17 229

(1) Les factures non parvenues sont essentiellement :

- Les prestations Asset du 4^e semestre 2008 de FEL Gestion 1 355 K€
- La facturation du Property du 4^e semestre 2008 de GFR Property 493 K€
- Les loyers des baux à construction 277 K€
- Les travaux de développement sur Chalon & Corbas 804 K€
- Des travaux d'entretien 164 K€
- Des honoraires des CAC et Conseils divers 370 K€
- Des frais de communication financière 55 K€
- D'expertise 43 K€

(2) Les autres dettes correspondent aux appels d'acomptes sur charges émis auprès des clients, les charges correspondantes sont enregistrées à l'actif du bilan sous la rubrique « Produits à recevoir sur créances clients et comptes rattachés »

6.4. ANALYSE DES POSTES COMPTES DE RESULTAT

6.4.1. Chiffre d'affaires

En K€	31/12/2008 (12 mois)	31/12/2007 (6 mois)
Recettes locatives	51 455	22 559
- Loyers	47 436	20 049
- Charges refacturées (1)	4 020	2 510
Produits annexes (2)	2 376	992
TOTAL	53 831	23 551

(1) Dont 3 277 K€ de taxes foncières refacturées aux clients.

(2) Les produits annexes correspondent à la refacturation des prestations Asset aux filiales.

6.4.2. Transferts de charges

En K€	31/12/2008 (12 mois)	31/12/2007 (6 mois)
Droit enregistrement des titres de participation		614
Remboursement d'assurance sur sinistres	70	
TOTAL Transferts de charges d'exploitation	70	614

6.4.3. Charges d'exploitation

En K€	31/12/2008 (12 mois)	31/12/2007 (6 mois)
Autres achats et charges externes	10 041	5 111
Contrats de sous traitance (1)	6 066	2 497
Locations et charges locatives non refacturées	384	1 209
Entretiens & réparations	188	193
Assurances	745	28
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires (2)	2 262	996
Services bancaires	194	7
Autres charges externes	202	182
Frais de personnel	0	0
Impôts et taxes	4 043	3 265
Taxes foncières	3 631	2 604
Autres impôts et taxes (3)	412	661
Dotations aux amortissements et provisions (4)	56 068	11 159
Autres charges d'exploitation	548	240
TOTAL	70 700	19 774

(1) Les contrats de sous-traitance correspondent à la facturation du Property par GFR Property pour 1 463 K€ et de l'Asset par FEL Gestion pour 4 603 K€.

(2) Les honoraires se décomposent essentiellement :

✓ En honoraires de commercialisation	484 K€
✓ En honoraires sur les opérations Soviet & Stock	406 K€
✓ En honoraires CAC	270 K€
✓ En frais sur contentieux	213 K€
✓ En honoraires sur Fusion SCI IdF/FEL	150 K€
✓ Pour expertise du patrimoine immobilier	133 K€
✓ Honoraires divers conseils	109 K€
✓ En honoraires de gestion d'actif	105 K€
✓ En honoraires sur financement d'op. de développement	100 K€
✓ En frais d'acte	95 K€
✓ En communication financière	74 K€

(3) Les autres impôts et taxes sont notamment la taxe sur les bureaux pour 249 K€ et ORGANIC pour 151 K€. Pour rappel, au 31 décembre 2007, ce poste était constitué pour 614 K€, des droits d'enregistrement sur acquisition de la SCI Ile de France.

(4) Détail des amortissements et provisions :

	31/12/2008 (12 mois)	31/12/2007 (6 mois)
Amortissements	21 025	9 275
Amortissements sur immeubles locatifs	19 944	8 412
Amortissements des charges à répartir	1 081	863
Provisions	35 043	1 884
Dépréciation des comptes clients	1 154	455
Dépréciation des immobilisations	33 610	1 005
Provisions pour risques et charges	279	424
TOTAL	56 068	11 159

6.4.4. Résultat financier

	31/12/2008 <i>(12 mois)</i>	31/12/2007 <i>(6 mois)</i>
Financement	-22 948	-12 412
Produits d'intérêts sur opérations de trésorerie (2)	3 332	1 195
Charges d'intérêts sur opérations de financement (1)	26 280	13 607
Revenus des placements	6 940	2 252
Autres placement	5 175	1 617
Produits financiers (3)	4 217	1 617
Dividendes reçus (4)	958	
Charges financières		
Groupe	1 765	635
Produits financiers sur Comptes Courant (5)	2 649	733
Charges financières sur Comptes Courant (5)	883	98
Autres	-83 573	-5 745
Mali de fusion (6)	52 607	
Résultat des autres produits & charges financiers	-972	-74
Charges nettes des provisions financières (7)	29 994	5 671
TOTAL	-99 580	-15 905

- (1) Les charges d'intérêts correspondent aux divers emprunts contractés au cours de l'exercice 2007.
- (2) Les produits financiers sont :
- | | |
|---|----------|
| ✓ Des produits sur le SWAP | 2 815 K€ |
| ✓ Des produits sur les placements (VMP) | 332 K€ |
| ✓ Des produits sur les options de couvertures | 185 K€ |
- (3) Les autres produits financiers correspondent aux intérêts générés par les prêts auprès des filiales.
- (4) La SCI UIS Percier a distribué 958 K€ de dividendes fin juin 2008.
- (5) La trésorerie excédentaire des filiales est centralisée et gérée dans Foncière Europe Logistique, dans le cadre de conventions de trésorerie qui prévoient une rémunération des sommes prêtes sur la base d'une référence de taux de marché.
- (6) Le mali est lié aux fusions des sociétés intermédiaires GARONOR réalisées le 30 décembre 2008 (cf. § 6.1.1)
- (7) Les charges nettes des provisions financières correspondent à la moins value constatées au 31 décembre (§ Variation des amortissements & provisions des actifs) sur :
- | |
|---|
| ✓ les titres des participations pour 11 999 K€ |
| ✓ les instruments de gestion du risque de taux pour 17 995 K€ |

6.4.5. Résultat exceptionnel

	31/12/2008 (12 mois)	31/12/2007 (6 mois)
Résultat sur opération en capital	-2 450	-586
Résultat de cession des immobilisations corporelles (1)	-2 450	-586
Résultat de cession des immobilisations financières		
Honoraires sur cessions d'immobilisations		
Résultat sur opération de gestion	-200	1
Produits exceptionnels de gestion courante	48	1
Charges exceptionnelles de gestion courante (2)	-248	
Provisions & amortissements exceptionnels	66	-587
Reprise & transfert de charges (3)	484	
Dotations (4)	-419	-587
Total	-2 584	-1 172

(1) La perte sur cession des immobilisations corporelles constatée correspond :

- A la valeur nette de sortie des composants remplacés suite à la réalisation de travaux de réhabilitation pour 1 837 K€.
- A la cession de l'actif de Trémery (57), le 6 juin. Cette cession a dégagé une moins value de 613 K€, le prix de vente étant de 7 100 K€.

(2) Les charges exceptionnelles de gestion courante représentent les frais engagés sur une opération de développement qui a été abandonnée au cours du 1^{er} trimestre 2008.

(3) 484 K€ d'amortissements dérogatoires des frais d'acquisition des titres ont été repris lors des fusions avec les sociétés SCI Ile de France et les holdings intermédiaires Garonor.

(4) Les dotations exceptionnelles correspondent aux amortissements dérogatoires des frais d'acquisition des titres.

6.4.6. IMPOT SUR LES BENEFICES

Néant

6.4.7. accroissement et allègement de la dette future d'impôt

<i>en K€</i>	Eléments générateurs d'accroissement de la charges d'impôt	Eléments générateurs d'allègements de la charges d'impôt
Décalage temporaire		
Plus values sur OPCVM	686	27
Quote part de société à transparence fiscale		15
Charges à payer non déductible		13 540
Provision pour risques et charges		
Sous-total	686	13 582
Déficit fiscal		65 204
Amortissements réputés différés		
Moins values à long terme reportable		
Sous-total	-	65 204
Total général	686	78 785

6.5. AUTRES INFORMATIONS

6.5.1. Engagements hors bilan

6.5.1.1. Engagements reçus par FEL

Néant

6.5.1.2. Engagements donnés

- Ratio d'endettement :

Les principaux ratios financiers mentionnés dans les clauses de défauts des contrats d'endettement consistent à comparer le niveau de la dette à la valeur des actifs en valeur d'expertise (capital restant dû des emprunts / valeur d'expertise des actifs immobiliers) ou la capacité de remboursement des frais financiers (résultat d'exploitation du périmètre / frais financiers) pour chaque portefeuille concerné.

LTV Périmètre

Dette	Ratio	Engagement au 31/12/08 (M€)	Valeur des actifs (M€)	Seuil	Ratio
Roma	LTV Périmètre	468	753	70%	respecté
George	LTV Périmètre	254	375	70%	respecté
Soviet	LTV Périmètre	84	152	60%	respecté
Soviet	LTV Périmètre Bingen	11	20	60%	respecté
Soviet	LTV Périmètre Kassel	20	33	60%	respecté
Soviet	LTV Périmètre GSS III Partners	21	37	60%	respecté
Soviet	LTV Périmètre FEL	18	32	60%	respecté
Soviet	LTV Périmètre Wuppertal	3	9	60%	respecté
Soviet	LTV Périmètre Partners SN	6	11	60%	respecté
Soviet	LTV Périmètre Partners SNFH	6	11	60%	respecté

ICR

Dette	Ratio	Engagement au 31/12/08 (M€)	Valeur des actifs (M€)	Seuil	Ratio
Roma	ICR périmètre	468	753	150%	respecté
George	ICR périmètre	254	375	150%	respecté
Soviet	ICR Immeuble Allemand	84	152	175%	respecté

Au 31 décembre 2008, le capital restant dû des emprunts pour lesquels une clause de défaut est prévue s'élève à 812 M€.

Les ratios d'ICR consolidé (EBE ou EBITDA/frais financiers nets) et de LTV consolidé (endettement net/valeur du patrimoine) sont également respectés au 31 décembre 2008. Au cours du premier trimestre 2009, des inscriptions d'hypothèques complémentaires ont été formalisées sur les actifs du portefeuille Roma pour être en mesure de respecter le Ratio de Couverture de Sûretés Hypothécaire (ratio rapportant le montant total des hypothèques au montant tiré du crédit) de ce financement conformément aux dispositions figurant dans ce dernier. Le non respect au 31 décembre 2008 ne constitue pas un cas d'exigibilité anticipé.

- Instruments de couverture :

Les emprunts et dettes auprès des établissements de crédit de la société Foncière Europe Logistique ont fait l'objet de contrats de swap. Le tableau suivant récapitule les principales caractéristiques de ces contrats de swap :

Date de début	Date de fin	Référence	Banque	Société	Type de taux	Notionnel Maximal (M€)
28/09/2007	30/12/2016	swap	HSBC	FEL	4,33%	150
30/06/2007	30/12/2016	swap	NATIXIS	FEL	4,33%	150
31/03/2008	30/06/2015	swap	CIC	FEL	4,30%	50
28/09/2007	30/09/2011	swap	ING	FEL	4,32%	50
28/09/2007	30/12/2016	swap	CALYON	FEL	4,64%	150
31/12/2007	30/12/2016	swap	CIAL	FEL	4,62%	25
31/12/2007	30/12/2016	swap	WB	FEL	4,62%	25

Les emprunts et dettes auprès des établissements de crédit de la société Foncière Europe Logistique ont fait l'objet de contrats de couvertures optionnels. Le tableau suivant récapitule les principales caractéristiques de ces contrats de caps et floors :

Date de début	Date de fin	Référence	Banque	Société	Type de taux	Notionnel Maximal (M€)
28/09/2007	30/09/2013	CAP (tunnel)	CIC	FEL	4,75%	50
28/09/2007	30/09/2013	FLOOR (tunnel)	CIC	FEL	3,90%	50
28/09/2007	30/12/2016	CAP	ING	FEL	4,75%	35
28/09/2007	30/12/2016	CAP (tunnel)	CALYON	FEL	4,85%	100
28/09/2007	30/12/2016	FLOOR (tunnel)	CALYON	FEL	4,25%	100

- Garantie hypothécaires et cautionnements donnés ou reçus dans le cadre de financement :

Portefeuille	Nom actif	type de sûretés	Valeur "bloc" des actifs expertisés au 31/12/2008 donnée en garantie	
			en K€	en K€
Roma	Actifs détenus directement ou via des SCI	- PPD & Hypothèques formalisées inscrites à hauteur de 5% du montant principal (autres que CAP18 1ère tranche) - Cessions dailly des baux, des créances de TVA, des créances vis-à-vis du constructeur - Le cas échéant, nantissement des parts de SCI	725 313	caution de FEL
Roma	SCI Bollène et IMMOPORA	- PPD & Hypothèques formalisées inscrites à hauteur de 5% du montant principal - Cessions dailly des baux, des créances de TVA, des créances vis-à-vis du constructeur - Le cas échéant, nantissement des parts de SCI	27 200	caution bancaire reçue de NATIXIS au profit d'ADIM dans le cadre du CPI du 15/05/07
George	Actifs détenus via les entités Garonor	- PPD & Hypothèques formalisées inscrites à hauteur de 10% du montant principal - Cession dailly des baux - Nantissement des parts sociales des entités de détention des actifs	375 200	caution délivrée par FEL au titre du financement des entités
Soviet	Actifs en France et Allemagne	- Hypothèques de droit français et allemand - Cession dailly des baux - Engagement de nantissement des parts détenues par FEL et sociétés périmètres	152 370	caution de FEL
total valeur "bloc des actifs" donnée en garantie			1 280 083	

L'échéance de ces sûretés est la date de remboursement des crédits, soit 2014.

6.5.2. consolidation**6.5.2.1. Société consolidante**

Les comptes de Foncière Europe Logistique sont consolidés par intégration globale dans le périmètre de consolidation du groupe Foncière des Régions.

Eléments concernant les entreprises liées

en K€	Avec des entreprises détenues à plus de 50%	Avec des entreprises détenues à moins de 50%	Autres entreprises liées
Immobilisations financières	190 477	-	-
Participations	115 883		
Prêts	74 594		
Créances	56 302	-	878
Clients	1 201		
Comptes courants	55 032		
Autres Créances	69		878
Dettes	16 192	-	2 350
Fournisseurs et comptes rattachés			1 928
Autres créditeurs divers	16 192		422
Produits	10 188	-	-
Contrats de prestations fournies	2 376		
Produits de participations et financiers	7 812		
Charges	650	-	6 302
Charges d'exploitation			6 069
Charges financières	650		233

6.5.3. effectif moyen au cours de l'exercice

Néant

6.5.4. Rémunérations allouées aux organes de Direction**Jetons de présence**

Les jetons de présence provisionnés au cours de l'exercice par Foncière Europe Logistique se sont élevés à 30 395 €.

7. RAPPORT GENERAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2008, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE SCA, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la gérance. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I - OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le préambule de l'annexe relatif à la comparabilité des comptes.

II – JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

Les estimations comptables concourant à la présentation des états financiers au 31 décembre 2008 ont été réalisées dans un contexte de forte volatilité des marchés et de difficulté certaine à appréhender les perspectives économiques. Ces conditions sont décrites dans la note 1.3 de l'annexe aux comptes. C'est dans ce contexte que, conformément aux dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce, nous avons procédé à nos propres appréciations que nous portons à votre connaissance :

- le patrimoine immobilier fait l'objet, à chaque arrêté, de procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants selon les modalités décrites dans la note 2.2 « Les immobilisations corporelles » de l'annexe aux états financiers. Comme indiqué dans cette même note, la société peut être amenée à constituer des dépréciations de son patrimoine immobilier dès lors que la valeur

d'inventaire déterminée par référence à la valeur d'expertise hors droits s'avère inférieure à la valeur nette comptable. Nous avons vérifié la correcte application de ce traitement comptable.

- les titres de participations sont évalués selon les modalités présentées en note 2.3 « Participations, autres titres immobilisés, valeurs mobilières de placement » 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.
- comme évoqué dans la note 3.4 « Provisions » de l'annexe, la société a souscrit des instruments de gestion du risque de taux destinés à couvrir les emprunts situés dans ses filiales. Ne pouvant être qualifiés à son niveau d'instruments de couverture ces contrats ont fait l'objet d'une évaluation individuelle en mark to market. Dans ce contexte, nous avons contrôlé la pertinence et les modalités de détermination de la provision destinée à couvrir les pertes attendues sur ces contrats.

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 - VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES

Nous avons également procédé 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 de la Gérance 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 concernés ainsi qu'aux engagements consentis 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 à l'identité des détenteurs du capital (ou des droits de vote) vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Fait à Dijon, Vincennes et Courbevoie, le 23 mars 2009

Les commissaires aux comptes

PHILIPPE DANDON
PHILIPPE
KALVARISKY
MAZARS

Denis Grison

8. RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS REGLEMENTES

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence de 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.226-2 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

ABSENCE D'AVIS DE CONVENTIONS ET D'ENGAGEMENTS

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni d'aucun engagement conclus au cours de l'exercice et soumis aux dispositions des articles L.225-38 et L.225-42-1 du Code de commerce sur renvoi de l'article L.226-10 du même code.

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS APPROUVES AU COURS D'EXERCICES ANTERIEURS DONT L'EXECUTION S'EST POURSUIVIE DURANT L'EXERCICE

Par ailleurs, en application du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, approuvés au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours du dernier exercice.

1. Conventions conclues avec la société FONCIERE DES REGIONS, reprises par GFR PROPERTY suite à l'apport par FONCIERE DES REGIONS à GFR PROPERTY de sa branche d'activité de Property Management.

Membres du Conseil de Surveillance concernés : Messieurs Charles RUGGIERI, Christophe KULLMANN et la société FONCIERE DES REGIONS.

1.1 Contrats d'administration de biens

Un premier contrat d'administration de biens, signé le 28 juin 2007 et ayant fait l'objet d'un avenant signé le 5 décembre 2007, porte sur la gestion locative, la gestion des contentieux locatifs, la gestion technique, la gestion environnementale et le reporting liés aux actifs immobiliers détenus par FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE et ses filiales fiscalement transparentes.

Rémunération annuelle relative à FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE et ses filiales transparentes :

- 2,5 % du montant annuel des loyers hors taxes et hors charges quittancées,
- 4,5 % du montant hors taxes des travaux, hors honoraires de maîtrise d'œuvre, comptabilisés sur la période écoulée.

Un deuxième contrat d'administration de biens, signé le 5 décembre 2007, porte sur la gestion locative, la gestion des contentieux locatifs, la gestion technique, la gestion environnementale et le reporting liés aux actifs immobiliers détenus par les sociétés du portefeuille Garonor filiales de FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE.

Rémunération annuelle relative au portefeuille Garonor :

- 4 % du montant annuel des loyers hors taxes et hors charges quittancées,
- 4,5 % du montant hors taxes des travaux, hors honoraires de maîtrise d'œuvre, comptabilisés sur la période écoulée.

Dans les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2008, une charge de 1 463 K€ a été constatée au titre de ces deux conventions.

1.2 Mandats simples de recherche de locataires

Le mandat concerne la société Foncière Europe Logistique et ses filiales détenant des actifs immobiliers. La rémunération de Foncière Des Régions est la suivante : 15 % HT du montant annuel du loyer négocié si la location se fait en direct et 3 % HT pour les baux négociés avec un intermédiaire ou pour les renouvellements.

Dans les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2008, aucune charge n'a été constatée au titre de cette convention.

2. Convention de rémunération de la gérance conclue avec FEL GESTION

Membre du Conseil de Surveillance concerné : la société FONCIERE DES REGIONS.

L'assemblée générale du 12 juin 2007, lors de l'approbation de la neuvième résolution, a approuvé les dispositions de l'article 13 des statuts relatives à la rémunération annuelle collective du ou des gérants. Celle-ci est fixée statutairement de la manière suivante :

- rémunération annuelle : 0,30 % de la valeur d'expertise au 31 décembre des actifs détenus par la société et les sociétés qu'elle contrôle directement ou indirectement,
- rémunération spécifique : 1 % du montant investit en cas de construction, extension, rénovation ou restructuration d'un immeuble affecté à l'activité étant entendu que cette rémunération est ramenée à 0,5 % pour les immeubles acquis auprès des sociétés Foncière des Régions, General Elecrtic Real Estate France ou l'un de ses affiliés,
- rémunération spécifique : 1 % du montant désinvestit en cas de cession réalisée par la société ou les sociétés qu'elle contrôle directement ou indirectement.

A ce titre, dans les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2008, une charge de 4 603 K€ a été constatée au titre de la gestion et des cessions. Les prestations liées à la maîtrise d'ouvrage déléguée et aux constructions de l'exercice ont été intégrées aux coûts d'entrée des immeubles pour 157 K€.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Fait à Dijon, Vincennes et Courbevoie, le 23 mars 2009

Les commissaires aux comptes

Philippe DANDON

Philippe KALVARISKY

MAZARS

Denis GRISON

9. RAPPORT SPECIAL DU GERANT SUR LA REALISATION DES OPERATIONS D'ACHAT D' ACTIONS AU COURS DE L'EXERCICE CLOS AU 31 DECEMBRE 2008

Mesdames, Messieurs,

Votre Gérant a décidé :

- le 25 octobre 2007, la mise en œuvre d'un premier programme de rachat d'actions de Foncière Europe Logistique, autorisé par l'assemblée générale mixte du 24 juillet 2007.
- Le 29 avril 2008, la mise en œuvre d'un second programme de rachat d'actions, autorisé par l'assemblée générale du 14 avril 2008.

Ces deux programmes ont été successivement mis en œuvre au cours de l'exercice 2008 et font donc l'objet du présent rapport.

Objectifs du programme de rachat d'actions et utilisation des actions rachetées

Afin d'agir en conformité avec les dispositions des articles 631-5 et suivants du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, Foncière Europe Logistique a décidé d'utiliser ces programmes pour les objectifs autorisés par les assemblées générales mixtes des 24 juillet 2007 et 14 avril 2008 et d'intervenir sur ses propres actions en vue :

- *de leur conservation et la remise ultérieure à titre de paiement ou d'échange notamment dans le cadre d'opérations de croissance externe et ce dans la limite de 5% du capital social de la Société ;*
- *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 annulation ;ou*
- *de leur utilisation dans le cadre de toute autre pratique qui viendrait à être admise ou reconnue par la loi ou l'Autorité des marchés financiers ou tout autre objectif permettant de bénéficier de la présomption de légitimité irréfragable tel que prévu par la directive 2003/6/CE.*

Dans le cadre de la réalisation du deuxième objectif visé ci-dessus, motivé par la volonté d'éviter une trop forte volatilité du titre, Foncière Europe Logistique a confié à Exane BNP Paribas la mise en œuvre d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie de l'AFEI, d'une durée d'une année civile reconductible par tacite reconduction. Pour la mise en œuvre effective de ce contrat, prévue à compter de la mise en œuvre du présent programme, Foncière Europe Logistique a affecté une somme de 400 000 euros au compte de liquidité.

Dans le cadre de la réalisation du premier objectif visé précédemment, la Société a acquis le 1^{er} septembre 2008 un bloc d'actions sur le marché, en vue de leur conservation et leur remise ultérieure à titre de paiement ou d'échange notamment dans le cadre d'opération de croissance externe.

Cadre juridique

Les programmes successifs s'inscrivent dans le cadre des dispositions prévues par l'article L. 225-209 du Code de commerce et les articles 241-1 à 241-6 et 631-5 à 631-10 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers et de celles du Règlement Européen.

Le premier programme a été autorisé par la vingt-septième résolution de l'assemblée générale mixte des actionnaires de Foncière Europe Logistique du 24 juillet 2007, dans la limite d'un nombre d'actions ne pouvant excéder 10 % du capital social, pour une durée de 18 mois.

Le second programme a été autorisé par la cinquième résolution de l'assemblée générale mixte des actionnaires de Foncière Europe Logistique du 14 avril 2008, dans la limite d'un nombre d'actions ne pouvant excéder 10 % du capital social, dans les conditions reproduites ci-dessous :

« Le prix maximum d'achat ne devra pas être supérieur à 40 € (quarante euros) par action et le montant maximum des achats de titres réalisés au titre de la présente autorisation ne devra pas excéder 65 000 000 € (soixante-cinq millions d'euros).

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 :

- *la remise de titres lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès au capital ;*
- *la conservation et la remise ultérieure à titre de paiement ou d'échange notamment dans le cadre d'opérations de croissance externe et ce dans la limite de 5% du capital social de la Société ;*
- *leur annulation ;*
- *l'animation du marché secondaire ou de la liquidité de l'action de la Société par un prestataire de services d'investissement au moyen d'un contrat de liquidité conforme à une charte de déontologie reconnue par l'Autorité des marchés financiers, dans les conditions et selon les modalités fixées par la réglementation et les pratiques de marché reconnues ; ou*
- *de toute autre pratique qui viendrait à être admise ou reconnue par la loi ou l'Autorité des marchés financiers ou tout autre objectif qui permettrait de bénéficier de la présomption de légitimité irréfragable tel que prévu par la directive 2003/6/CE.*

La mise en œuvre de ce programme de rachat d'actions pourra survenir même en période d'offre publique.

L'assemblée générale a conféré tous pouvoirs au Gérant à l'effet de passer tous ordres de bourse, d'opérer par rachat de blocs et cession par tous moyens des actions ainsi acquises et, d'une manière générale, faire tout ce qui sera nécessaire et utile pour l'exécution des décisions qui seront prises dans le cadre de la présente autorisation.

La présente autorisation remplace l'autorisation donnée par l'assemblée générale mixte des actionnaires du 24 juillet 2007, dans sa vingt septième résolution. »

Réalisation des opérations d'achat

A la clôture de l'exercice 2007, la Société détenait 40 085 de ses propres titres.
La moyenne des échanges mensuels s'établit comme suit :

2008 Premier programme	Achat		Vente	
	Nombre d'actions	Prix moyen par action en €	Nombre d'actions	Prix moyen par action en €
Décembre	2	5,440	500	5,450
Janvier	15 900	4,816	191	4,723
Février	4 310	4,591	2 056	4,666
Mars	12	4,669	1 177	4,707
Avril	15	4,868	1 515	5,070

Au 28 avril 2008, date d'expiration du premier programme de rachat, 54 885 actions Foncière Europe Logistique étaient détenues dans le cadre du contrat de liquidité. La Société ne détenait aucune autre action propre.

2008 Deuxième programme	Achat		Vente	
	Nombre d'actions	Prix moyen par action en €	Nombre d'actions	Prix moyen par action en €
Mai	17	5,117	1 742	5,298
Juin	2 730	5,136	2 819	5,348
Juillet	672	4,671	32	4,694
Août	3 107	4,167	238	4,100
Septembre	18 714	3,579	1 514	3,038
Octobre	20	3,163	270	3,244
Novembre	470	2,857	20	3,027
Décembre	538	2,850	18	2,860

D'autre part, au contrat de liquidité, vient s'ajouter l'acquisition sur le marché, en date du 1^{er} septembre 2008, d'un bloc de 30 327 actions Foncière Europe Logistique au prix pondéré de 4,00 € par action.

Foncière Europe Logistique détenait ainsi au 31 décembre 2008, à la clôture de l'exercice social, 104 827 de ses propres actions, dont 74 500 actions dans le cadre du contrat de liquidité.

Le Gérant
FEL Gestion

10. RESOLUTIONS APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 07 AVRIL 2009

l'Assemblée Générale du 7 Avril 2009 s'est prononcée sur l'ordre du jour suivant et a adopté les résolutions rappelées au paragraphe 10-2 ci-après.

10.1. ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLEE

10.1.1. A Titre Ordinaire

- Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2008 – Quitus au Gérant ;
- Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2008 ;
- Affectation du résultat - Dividendes ;
- Approbation du rapport spécial des Commissaires aux comptes relatif aux conventions visées à l'article L 226-10 du Code de commerce ;
- Autorisation d'un programme de rachat d'actions ;
- Nomination de la société Conseil Audit & Synthèse en qualité de commissaire aux comptes titulaire ;
- Nomination de la société Conseil Expertise Commissariat en qualité de commissaire aux comptes suppléant ;

10.1.2. A Titre Extraordinaire

- Renouvellement de l'autorisation donnée au Gérant à l'effet d'augmenter le capital de la Société par émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription, d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ;
- Renouvellement de l'autorisation donnée au Gérant en vue d'augmenter, en cas de demandes excédentaires, le montant des émissions réalisées avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires ;
- Renouvellement de l'autorisation donnée au Gérant à l'effet d'augmenter le capital de la Société par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires ;
- Renouvellement de l'autorisation donnée au Gérant en vue d'augmenter, en cas de demandes excédentaires, le montant des émissions réalisées avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires ;
- Autorisation donnée au Gérant à l'effet d'augmenter le capital de la Société en faveur des salariés adhérents à un plan d'épargne d'entreprise ;
- Autorisation à consentir au Gérant à l'effet de réduire le capital social de la Société ;
- Modification de l'article 27 « Affectation du bénéfice » des statuts ;
- Modification des articles 12 « Gérance » et 13 « Rémunération de la Gérance » des statuts ;
- Modification de l'article 14 « Constitution du conseil de surveillance » des statuts ;
- Modification de l'article 21 « Assemblées Générales » des statuts ;
- Réduction de capital non motivée par des pertes par affectation à un compte spécial de réserves, réalisée par voie de réduction de la valeur nominale des actions de la Société ;

- Modification corrélative de l'article 6 « Capital social » des statuts ;
- Pouvoirs.

10.2. RESOLUTIONS APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

10.2.1. Résolutions de la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire

PREMIERE RESOLUTION (*Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2008 – Quitus au Gérant*)

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 gérant et du rapport du conseil de surveillance, et connaissance prise du rapport général des commissaires aux comptes, approuve les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2008 comprenant le bilan et le compte de résultat ainsi que leurs annexes, tels qu'ils ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports et qui font apparaître une perte de 116 972 718 €.

L'assemblée générale donne quitus au gérant de sa gestion pour l'exercice écoulé.

DEUXIEME RESOLUTION (*Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2008*)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de gestion du gérant, du rapport du conseil de surveillance et du rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés, approuve les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2008, comprenant le bilan et le compte 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 2008 qui s'établit à – 168 413 K€ dont – 168 314 K€ part du groupe.

TROISIEME RESOLUTION (*Affectation du résultat - Dividendes*)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, ayant constaté l'existence d'une perte d'un montant de 116 972 718 € au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008, décide, sur proposition du gérant d'imputer la perte de l'exercice :

- prioritairement sur le compte « Report à nouveau » qui sera ainsi ramené de 6 202 € à 0 € ;
- puis sur le compte « Prime d'émission, de fusion, d'apport » pour 101 444 941 € ;
- ensuite, sur le compte « Réserve légale » pour 256 000 € ;

Le solde, soit 15 265 575 €, sera affecté au « Report à nouveau » qui passera alors de 0 € à –15 266 575 €.

A défaut de résultat bénéficiaire et d'autres capacités comptables de distribution, il n'y a pas de dividende prélevé sur le bénéfice de la Société exonéré d'impôt sur les sociétés en application de l'article 208 C du Code général des impôts au titre de l'exercice.

Conformément à la loi, l'assemblée générale constate que les dividendes distribués au titre des trois exercices précédents et l'avoir fiscal correspondant ont été les suivants :

Exercice	Nombre d'actions	Dividende net versé	Avoir fiscal
2007	89 447 553	0,11 €	Abattement de 40 % pour personnes physiques
2006	1 600 000	0,00	
2005	1 600 000	0,00	

QUATRIEME RESOLUTION (*Approbation du rapport spécial des Commissaires aux comptes relatif aux conventions visées à l'article L 226-10 du Code de commerce*)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu le rapport spécial des commissaires aux comptes relatif aux conventions visées par l'article L. 226-10 du Code de commerce, approuve ledit rapport et lesdites conventions conclues ou exécutées au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2008.

CINQUIEME RESOLUTION (*Autorisation d'un programme de rachat d'actions*)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du gérant, autorise la Société, en application des articles L. 225-209 et suivants du Code de commerce, des articles 241-1 à 241-6 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers et du Règlement n°2273/2002 de la Commission européenne du 22 décembre 2003, pour une période de dix-huit mois à compter de la date de la présente assemblée, à réaliser des opérations sur ses propres actions, dans la limite de 10% du capital social.

Le prix maximum d'achat ne devra pas être supérieur à 40 € (quarante euros) par action et le montant maximum des achats de titres réalisés au titre de la présente autorisation ne devra pas excéder 65 000 000 € (soixante-cinq millions d'euros).

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 :

- la remise de titres lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès au capital ;
- la conservation et la remise ultérieure à titre de paiement ou d'échange notamment dans le cadre d'opérations de croissance externe et ce dans la limite de 5% du capital social de la Société ;
- leur annulation ;
- l'animation du marché secondaire ou de la liquidité de l'action de la Société par un prestataire de services d'investissement au moyen d'un contrat de liquidité conforme à une charte de déontologie reconnue par l'Autorité des marchés financiers, dans les conditions et selon les modalités fixées par la réglementation et les pratiques de marché reconnues ; ou
- de toute autre pratique qui viendrait à être admise ou reconnue par la loi ou l'Autorité des marchés financiers ou tout autre objectif qui permettrait de bénéficier de la présomption de légitimité irréfragable tel que prévu par la directive 2003/6/CE.

La mise en œuvre de ce programme de rachat d'actions pourra survenir même en période d'offre publique.

En conséquence, tous pouvoirs sont conférés au Gérant, dans les conditions fixées par la loi, à l'effet de passer tous ordres de bourse, d'opérer par rachat de blocs et cession par tous moyens des actions ainsi acquises et, d'une manière générale, faire tout ce qui sera nécessaire et utile pour l'exécution des décisions qui seront prises dans le cadre de la présente autorisation.

La présente autorisation remplace toute autorisation précédemment consentie portant sur le même objet.

SIXIEME RESOLUTION (*Nomination de la société Conseil Audit & Synthèse en qualité de nouveau commissaire aux comptes titulaire*)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du gérant, prend acte que le mandat de commissaire aux comptes titulaire de Monsieur Philippe Dandon prend fin avec la présente assemblée et qu'il ne se représente pas. En conséquence, l'assemblée décide de nommer la société Conseil Audit & Synthèse, société à responsabilité limitée dont le siège social est situé 5 rue Alfred de Vigny, 75008 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 444 957 245, en qualité de commissaire aux comptes titulaire pour une durée de 6 (six) exercices.

SEPTIEME RESOLUTION (*Nomination de la société Conseil Expertise Commissariat en qualité de nouveau commissaire aux comptes suppléant*)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du gérant, prend acte que le mandat de commissaire aux comptes suppléant de la société Equinoxe prend fin avec la présente assemblée et qu'elle ne se représente pas. En conséquence, l'assemblée décide de nommer la société Conseil Expertise Commissariat, société à responsabilité limitée dont le siège social est situé 40 avenue Hoche, 75008 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 433 766 649, en qualité de commissaire aux comptes suppléant pour une durée de 6 (six) exercices.

13.2.2 Résolutions de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire

HUITIEME RESOLUTION (*Renouvellement de l'autorisation donnée au gérant à l'effet d'augmenter le capital de la Société par émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription, d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société*)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, et après avoir pris connaissance des rapports du gérant, du conseil de surveillance et du rapport spécial des commissaires aux comptes :

1. délègue au gérant, 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 ou à terme, en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder un montant total de 500.000.000 € (cinq cent 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 14 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 gérant 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 gérant 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 gérant aura 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, 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 toute délégation précédente portant sur le même objet 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.

NEUVIEME RESOLUTION (*Renouvellement de l'autorisation donnée au Gérant en vue d'augmenter, en cas de demandes excédentaires, le montant des émissions réalisées avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires décidées en application de la résolution précédente*)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du gérant et du rapport spécial des commissaires aux comptes et statuant conformément aux dispositions de l'article L 225-135-1 du Code de Commerce, délègue au Gérant l'ensemble des compétences nécessaires, pour une durée de 14 mois à compter de la date de la présente assemblée, avec faculté de subdélégation à toute personne habilitée par la loi, pour décider, pour chacune des émissions décidées en application de la résolution précédente, d'augmenter le nombre d'actions ou de valeurs mobilières à émettre, au même prix que celui retenu pour l'émission initiale, dans les délais et limites prévus par la réglementation applicable au jour de l'émission, sous réserve du respect des plafonds prévus dans la dite résolution.

DIXIEME RESOLUTION (*Renouvellement de l'autorisation donnée au Gérant à l'effet d'augmenter le capital de la Société par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires*)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance des rapports du gérant et du conseil de surveillance, et du rapport spécial des commissaires aux comptes :

3. délègue au gérant, en application des dispositions des articles L. 225-129, L. 225-129-2, L. 225-135 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, par voie d'appel public à l'épargne, d'actions de la Société (autres que des actions de préférence) ou de toutes autres 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 ;
4. 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 200 000 000 € (deux cent 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 500 000 000 € (cinq cent millions d'euros) fixé par la huitième résolution de la présente assemblée ;
5. décide en outre que le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation ne pourra excéder un montant de 400 000 000 € (quatre cent millions d'euros) ou à la contre-valeur de ce montant en cas d'émission en monnaie étrangère ou en unité de compte fixée par référence à plusieurs monnaies ; 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, s'imputera sur le plafond global applicable aux valeurs mobilières représentatives de créances de 1 000 000 000 € (un milliard d'euros) fixé par la huitième résolution de la présente assemblée ;

6. décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux valeurs mobilières à émettre, étant entendu que le gérant pourra conférer aux actionnaires une faculté de souscription par priorité sur tout ou partie de l'émission, pendant le délai et selon les conditions qu'il fixera conformément aux dispositions de l'article L. 225-135 du Code de commerce ;
7. décide que la présente délégation est valable pour une durée de 14 mois à compter de la date de la présente assemblée ;
8. 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 ;
9. décide que la souscription des actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital pourra être réalisée par le biais d'un placement privé, c'est-à-dire au bénéfice d'investisseurs qualifiés ou d'un cercle restreint d'investisseurs dans la limite de 20 % du capital social par an ;
10. constate, le cas échéant, que la présente délégation emporte de plein droit, au profit des porteurs de valeurs mobilières 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
11. décide que le Gérant aura tous pouvoirs, dans les conditions fixées par la loi, pour mettre en œuvre la présente délégation et notamment à l'effet de :
 - (i) déterminer, dans les limites fixées par la loi, 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, la possibilité de 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 des 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 toute délégation précédente portant sur le même objet 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.

ONZIEME RESOLUTION (*Renouvellement de l'autorisation donnée au Gérant en vue d'augmenter, en cas de demandes excédentaires, le montant des émissions réalisées avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires décidées en application de la résolution précédente*)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du gérant et du rapport spécial des commissaires aux comptes et statuant conformément aux dispositions de l'article L 225-135-1 du Code de Commerce, délègue au Gérant l'ensemble des compétences nécessaires, pour une durée de 14 mois à compter de la date de la présente assemblée, avec faculté de subdélégation à toute personne habilitée par la loi, pour décider, pour chacune des émissions décidées en application de la résolution précédente, d'augmenter le nombre de valeurs mobilières à émettre, au même prix que celui retenu pour l'émission initiale, dans les délais et limites prévus par la réglementation applicable au jour de l'émission, sous réserve du respect des plafonds prévus dans la dite résolution.

DOUZIEME RESOLUTION (*Autorisation donnée au Gérant 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 des rapports du gérant et du conseil de surveillance, et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes, et statuant conformément aux dispositions des articles L. 225-129 et suivants, L. 225-138 et suivants du Code de commerce et L.3332-18 à L.3332-24 du Code du travail :

1. délègue au Gérant l'ensemble des compétences nécessaires à l'effet de procéder à l'augmentation du capital de la Société, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, dans la limite d'un montant nominal maximal de 2 400 000 € (deux millions quatre cent mille euros) par l'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société (autres que des actions de préférence) 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, que la décote offerte ne pourra excéder 20 % de la moyenne des derniers cours cotés de l'action de la Société lors des vingt jours de négociation précédant le jour de la décision fixant la date d'ouverture des souscriptions, et 30 % de la même moyenne lorsque la durée d'indisponibilité prévue par le plan est supérieure ou égale à dix ans ;
4. décide que la présente délégation est valable pour une durée de 26 mois à compter de la date de la présente assemblée ;

5. décide que dans les limites fixées ci-dessus, le gérant aura tous pouvoirs, 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 ;
 - (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 délégation, 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 ou la modification de plans existants ;
 - (vi) arrêter la liste des sociétés dont les salariés seront bénéficiaires des émissions réalisées en vertu de la présente délégation, fixer le délai de libération des actions, ainsi que, le cas échéant, l'ancienneté des salariés exigée pour participer à l'opération, le tout dans les limites légales ;
 - (vii) 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 ;
 - (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 la délégation faisant l'objet de la présente résolution ; et
 - (ix) modifier les statuts en conséquence et, généralement, faire le nécessaire.

La présente délégation remplace toute délégation précédente portant sur le même objet 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.

TREIZIEME RESOLUTION (*Autorisation à consentir au Gérant à l'effet de réduire le capital social de la Société*)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du gérant et du rapport spécial des commissaires aux comptes, autorise le Gérant, en application des dispositions de l'article L. 225-209 du Code de commerce, à réduire le capital social, en une ou plusieurs fois, sur ses seules délibérations et aux époques qu'il appréciera, par annulation d'actions déjà détenues par la Société et/ou qu'elle pourrait acheter dans le cadre de l'autorisation donnée dans la cinquième résolution.

Conformément à la loi, la réduction ne pourra porter sur plus de 10% du capital social par périodes de vingt-quatre mois.

L'assemblée générale donne tous pouvoirs au Gérant pour arrêter les modalités des annulations d'actions, imputer la différence entre la valeur comptable des actions annulées et leur valeur nominale sur tous comptes de réserves ou primes, pour apporter aux statuts les modifications découlant de la présente autorisation et pour accomplir toutes formalités nécessaires.

QUATORZIEME RESOLUTION (*Modification de l'article 27 « Affectation du bénéfice » 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 gérant, décide d'ajouter un paragraphe à la fin de l'article 27 des statuts qui sera rédigé comme suit :

« 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 ».

Le reste de l'article 27 demeure inchangé.

QUINZIEME RESOLUTION (Modification des articles 12 « Gérance » et 13 « Rémunération de la Gérance » 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 gérant, décide de modifier :

1. Le paragraphe 3 de l'article 12 des statuts dont la nouvelle rédaction sera désormais la suivante :

« 3) *Chaque gérant assume la direction de la Société et à ce titre est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société, dans la limite de l'objet social et sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi ou par les présents statuts aux assemblées d'actionnaires et au conseil de surveillance.* »

Le reste de l'article 10 demeure inchangé.

2. L'article 13 des statuts de la Société, qui sera désormais rédigé comme suit :

« Article 13 - Rémunération de la Gérance

Le ou les gérants auront droit collectivement à une rémunération annuelle au titre de leurs fonctions s'élevant à un million d'euros, ladite rémunération étant indexée annuellement sur la base de l'évolution de l'indice Syntec constaté au 31 décembre de l'année précédente. L'indice de référence est l'indice au 31 décembre 2008.

Aucune autre rémunération ne peut être attribuée aux gérants, en raison de leur fonction, sans avoir été préalablement décidée par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires après accord unanime des commandités.

Le ou les gérants ont droit, en outre, au remboursement de toutes les dépenses et frais de toute nature découlant du recours, effectué dans l'intérêt de la Société, à des prestataires de services extérieurs. »

SEIZIEME RESOLUTION (Modification de l'article 14 « Constitution du conseil de surveillance » 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 gérant, prenant acte de la modification des articles L 225-25 et L 225-72 du Code de Commerce, conformément à la loi de modernisation de l'économie du 4 août 2008, décide de modifier le 4) de l'Article 14 des statuts de la Société, qui sera désormais rédigé comme suit :

« 4) *Chaque membre du conseil de surveillance devra être propriétaire d'une action au moins de la Société ; il aura, à compter de sa nomination, six mois pour acquérir ces actions au cas où il n'en serait pas déjà propriétaire lors de sa nomination ; si au cours de ses fonctions, il cesse d'en être propriétaire, il est réputé démissionnaire d'office s'il n'a pas régularisé sa situation dans un délai de six mois.* »

Le reste de l'Article 14 demeure inchangé.

DIX-SEPTIEME RESOLUTION (Modification de l'article 21 « Assemblées générales » 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 gérant et conformément au Décret du 11 décembre 2006,

décide de modifier le 4) de l'Article 21 des statuts de la Société, dont le premier paragraphe sera désormais rédigé comme suit :

« 4) Chaque actionnaire aura un nombre de voix égal au nombre d'actions qu'il possède ou représente, conformément aux dispositions légales et réglementaires. »

Le reste de l'Article 21 demeure inchangé.

DIX-HUITIEME RESOLUTION (*Réduction du capital social non motivée par des pertes d'un montant de 313.066.435,50 € par affectation à un compte spécial de réserve*)

L'Assemblée Générale, statuant dans les conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées extraordinaires, connaissance prise du rapport du gérant et du rapport spécial des Commissaires aux comptes établi conformément à l'article L. 225-204 du Code de commerce, décide, en application des dispositions de l'article L.225-205 du Code de commerce, de réduire le capital social d'un montant de 313.066.435,5 €, pour le ramener de 402.513.988,50 € à 89.447.553 €, par affectation de cette somme, à concurrence de 8 944 755,30 € à la dotation à plein de la réserve légale et pour le solde (soit 304 121 680,20 €) par affectation à un compte spécial de réserves intitulé « Réserve issues de la réduction de capital » sous la condition suspensive suivante :

- (i) que les créanciers antérieurs à la date du dépôt du procès-verbal de la présente assemblée au Greffe du Tribunal de commerce de Paris ne fassent pas opposition dans les délais légaux ; ou
- (ii) en cas d'opposition, du rejet de celle-ci ou de la constitution des garanties ordonnées par le Tribunal de commerce de Paris ou du remboursement de la créance de l'opposant.

L'Assemblée Générale décide, sous réserve de l'accomplissement de la condition suspensive susvisée, que la réduction de capital sera réalisée par voie de réduction de la valeur nominale de chacune des 89.447.553 actions composant le capital social de la Société, qui s'élève actuellement à 4,5 € chacune, à un montant de 1 € par action.

Compte tenu de ce qui précède, l'Assemblée Générale confère au gérant les pouvoirs les plus étendus à l'effet de constater l'accomplissement de la condition suspensive de la réduction de capital susvisée et, ce constat réalisé, constater la réalisation définitive de la réduction de capital et, plus généralement, faire le nécessaire en vue de la réalisation définitive de ladite réduction de capital.

DIX-NEUVIEME RESOLUTION (*Modification corrélative de l'article 6 « Capital social » des statuts*)

L'Assemblée Générale, statuant dans les conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées extraordinaires, décide, sous réserve de l'adoption de la résolution précédente et de la réalisation définitive de la réduction de capital objet de cette résolution et à compter de ladite réalisation, de modifier l'article 6 des statuts ainsi qu'il suit :

« Article 6 - Capital Social :

Le capital social est fixé à la somme de 89.447.553 € (quatre-vingt neuf millions quatre cent quarante-sept mille cinq cent cinquante-trois euros), divisé en 89.447.553 (quatre-vingt neuf millions quatre cent quarante-sept mille cinq cent cinquante-trois) actions de 1 € (un euro) de valeur nominale chacune. »

L'Assemblée générale confère au gérant les pouvoirs les plus étendus pour constater l'entrée en vigueur des statuts de la Société modifiés au titre de la présente résolution, une fois la réduction de capital définitivement réalisée ; et plus généralement, faire le nécessaire.

VINGTIEME RESOLUTION (*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 générale.

11. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'AUGMENTATION DE CAPITAL PAR EMISSION D' ACTIONS OU DE L'EMISSION DE VALEURS MOBILIERES DONNANT ACCES AU CAPITAL SOCIAL SANS SUPPRESSION DU DROIT DE SOUSCRIPTION.

ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DU 7 AVRIL 2009
(8^{ème} et 9^{ème} RESOLUTION)

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, et en exécution de la mission prévue par les articles L. 225-135 et L. 228-92 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur la proposition de délégation au Gérant de la compétence de décider une augmentation de capital, en une ou plusieurs fois, par l'émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital social, avec maintien du droit préférentiel de souscription, opération sur laquelle vous êtes appelés à vous prononcer.

Le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées ne pourra excéder 500 000 000 d'euros et le montant nominal maximal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital ne pourra excéder 1 000 000 000 d'euros.

Le nombre de titres à créer en vertu de la 8ème résolution pourra être augmenté dans les conditions prévues à l'article L.225-135-1 du Code de commerce, si vous adoptez la 9ème résolution.

Votre Gérant 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 augmentations sans suppression de votre droit préférentiel de souscription. Le cas échéant, il lui appartiendra de fixer les conditions définitives d'émission de cette opération.

Il appartient à votre Gérant d'établir un rapport conformément aux articles R. 225-113, R. 225-114 et R. 225-117 du Code de commerce. Il nous appartient de donner notre avis sur la sincérité des informations chiffrées tirées des comptes et certaines autres informations concernant l'émission, données dans ce rapport.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier le contenu du rapport de l'organe compétent relatif à cette opération et les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre.

Les modalités de détermination du prix des titres de capital à émettre n'étant pas présentées dans le rapport du Gérant, nous ne sommes pas en mesure de nous prononcer sur ce point.

Le montant du prix d'émission des titres de capital 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 Gérant, en cas d'émissions de valeurs mobilières donnant accès au capital.

Fait à Dijon, Vincennes et Courbevoie, le 23 mars 2009

Les Commissaires aux Comptes

**PHILIPPE
DANDON**

**PHILIPPE
KALVARISKY**

MAZARS

Denis Grison

12. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'AUGMENTATION DE CAPITAL PAR EMISSION D' ACTIONS ORDINAIRES OU DE VALEURS MOBILIERES DONNANT ACCES AU CAPITAL SOCIAL AVEC SUPPRESSION DU DROIT DE SOUSCRIPTION.

ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DU 7 AVRIL 2009
(10^{ème} et 11^{ème} RESOLUTION)

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, et en exécution de la mission prévue par les articles L. 225-135 et L. 228-92 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur la proposition de délégation au Gérant de la compétence de décider une augmentation de capital, en une ou plusieurs fois, par l'émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital social avec suppression du droit préférentiel de souscription, opération sur laquelle vous êtes appelés à vous prononcer.

Le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées ne pourra excéder 200 000 000 d'euros et s'imputera sur le plafond global de 500 000 000 euros fixé par la 8ème résolution. Le montant nominal maximal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital ne pourra excéder 400 000 000 d'euros et s'imputera sur le plafond global applicable aux valeurs mobilières représentatives de créances de 1 000 000 000 d'euros fixé par la 8ème résolution.

Le nombre de titres à créer en vertu de la 10ème résolution pourra être augmenté dans les conditions prévues à l'article L-225-135-1 du Code de commerce, si vous adoptez la 11ème résolution.

Votre Gérant 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 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 Gérant d'établir un rapport conformément aux articles R. 225-113, R. 225-114 et R. 225-117 du Code de commerce. Il nous appartient de donner notre avis sur la sincérité des informations chiffrées tirées des comptes, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription et certaines autres informations concernant l'émission, données dans ce rapport.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier le contenu du rapport de l'organe compétent relatif à cette opération et les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre.

Les modalités de détermination du prix des titres de capital à émettre n'étant pas présentées dans le rapport du Gérant, nous ne sommes pas en mesure de nous prononcer sur ce point.

Le montant du prix d'émission des titres de capital n'étant pas fixé, nous n'exprimons pas d'avis sur les conditions définitives dans lesquelles les augmentations de capital seraient réalisées 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 Gérant

Fait à Dijon, Vincennes et Courbevoie, le 23 mars 2009

Les Commissaires aux Comptes

**PHILIPPE
DANDON**

**PHILIPPE
KALVARISKY**

MAZARS

Denis Grison

13. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'AUGMENTATION DE CAPITAL RESERVEE AUX SALARIES ADHERENTS D'UN PLAN D'EPARGNE ENTREPRISE AVEC SUPPRESSION DU DROIT PREFERENTIEL DE SOUSCRIPTION

ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DU 7 AVRIL 2009
(12ème RESOLUTION)

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, et en exécution de la mission prévue par les articles L. 225-135 et suivants et L. 228-92 et suivants du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur la proposition de délégation au Gérant de la compétence de décider une augmentation de capital, en une ou plusieurs fois, par l'émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, avec suppression du droit préférentiel de souscription et pour un montant nominal maximal de 2 400 000 euros, opération sur laquelle vous êtes appelés à vous prononcer. Cette émission est réservée aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise de la société et des sociétés qui lui sont liées dans les conditions de l'article L. 225-180 du Code de commerce.

Cette augmentation de capital est soumise à votre approbation en application des dispositions des articles L. 225-129-6 du Code de commerce et L. 3332-18 à L. 3332-24 du Code du travail.

Votre Gérant 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 augmentations de capital et de renoncer à votre droit préférentiel de souscription au titre de capital à émettre. Le cas échéant, il lui appartiendra de fixer les conditions définitives d'émission de cette opération.

Il appartient à votre Gérant d'établir un rapport conformément aux articles R. 225-113, R. 225-114 et R. 225-117 du Code de commerce. Il nous appartient de donner notre avis sur la sincérité des informations chiffrées tirées des comptes, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription et certaines autres informations concernant l'émission, données dans ce rapport.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier le contenu du rapport 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 décidée, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre données dans le rapport du Gérant.

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 Gérant

Fait à Dijon, Vincennes et Courbevoie, le 23 mars 2009

Les Commissaires aux Comptes

PHILIPPE DANDON

**PHILIPPE
KALVARISKY**

MAZARS

Denis Grison

14. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LA REDUCTION DE CAPITAL PAR ANNULATION D' ACTIONS ACHETEES (ART. L. 225-209 DU CODE DE COMMERCE)

ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DU 7 AVRIL 2009
(13^{ème} RESOLUTION)

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En notre qualité de commissaire aux comptes de la société Foncière Europe Logistique, et en exécution de la mission prévue à l'article L. 225-209, al.7, du Code de commerce en cas de réduction de capital par annulation d'actions achetées, nous avons établi le présent rapport destiné à vous faire connaître notre appréciation sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée.

Nous avons mis en oeuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes, relative à cette mission. Ces diligences conduisent à examiner si les causes et conditions de la réduction du capital envisagée sont régulières.

Cette opération s'inscrit dans le cadre de l'achat par votre société, dans la limite de 10% de son capital, de ses propres actions, dans les conditions prévues à l'article L. 225-209 du Code de commerce. Cette autorisation d'achat est proposée par ailleurs à l'approbation de votre assemblée générale (5ème résolution) et serait donnée pour une période de 18 mois.

Votre Gérant vous demande de lui déléguer pour une période de 24 mois, au titre de la mise en oeuvre de l'autorisation d'achat par votre société de ses propres actions, tous pouvoirs pour annuler, dans la limite de 10% de son capital, par période de 24 mois, les actions ainsi achetées.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur les causes et conditions de la réduction de capital envisagée, étant rappelé que celle-ci ne peut être réalisée que dans la mesure où votre assemblée approuve au préalable l'opération d'achat, par votre société, de ses propres actions

Fait à Dijon, Vincennes et Courbevoie, le 23 mars 2009

Les Commissaires aux Comptes

PHILIPPE DANDON

**PHILIPPE
KALVARISKY**

MAZARS

DENIS GRISON

15. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LA REDUCTION DU CAPITAL SOCIAL

ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DU 7 AVRIL 2009
(18^{ème} RESOLUTION)

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société Foncière Europe Logistique, et en exécution de la mission prévue à l'article L. 225-204 du Code de commerce en cas de réduction du capital, nous avons établi le présent rapport destiné à vous faire connaître notre appréciation sur les causes et les conditions de la réduction du capital envisagée, et proposée à la dix-huitième résolution de l'Assemblée générale mixte du 7 avril 2009.

Cette réduction de capital porte sur un montant total de 313 066 435,50 euros et s'opérera par voie de diminution de la valeur nominale des actions qui passera de 4,5 euros à 1 euro.

Nous avons mis en oeuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes, relative à cette mission. Ces diligences conduisent à examiner si les causes et conditions de la réduction du capital envisagée sont régulières. Elles ont consisté notamment à vérifier que la réduction du capital ne ramène pas le montant du capital à des montants inférieurs au minimum légal et qu'elle ne peut porter atteinte à l'égalité des actionnaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur les causes et conditions de cette opération qui réduira le capital de votre société de 402 513 988,50 euros à 89 447 553 euros

Fait à Dijon, Vincennes et Courbevoie, le 23 mars 2009

Les Commissaires aux Comptes

**PHILIPPE
DANDON**

**PHILIPPE
KALVARISKY**

MAZARS

Denis GRISON

IV - INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES	244
1. RENSEIGNEMENTS DE CARACTERE GENERAL CONCERNANT	
L'EMETTEUR ET SON CAPITAL	245
1.1. Renseignements généraux concernant FEL	245
1.2. Renseignements de caractère général concernant le capital	249
1.3. Répartition du capital et des droits de vote	254
2. PRESENTATION DE LA SOCIETE	254
2.1. Historique	254
2.2. Organigramme du Groupe	256
2.3. Environnement règlementaire	256
2.4. Contrats importants	264
3. RESPONSABLE DU DOCUMENT	265
3.1. Responsable du document	265
3.2. Attestation du responsable	265
4. DOCUMENT D'INFORMATION ANNUEL (art 222-7 RG AMF)	266
4.1. Publications au Bulletin des annonces légales obligatoires (BALO)	266
4.2. Publications sur le site internet de l'AMF	266
4.3. Publications sur le site internet de la société Foncière Europe	
Logistique	266

1. RENSEIGNEMENTS DE CARACTERE GENERAL CONCERNANT L'EMETTEUR ET SON CAPITAL

1.1. RENSEIGNEMENTS GENERAUX CONCERNANT FEL

1.1.1. Dénomination sociale

La Société, anciennement dénommée « Citel », a pour dénomination sociale « Foncière Europe Logistique » depuis le 16 mai 2007.

1.1.2. Forme juridique

Constituée sous la forme d'une société anonyme à conseil d'administration, la Société a été transformée en société en commandite par actions lors de l'Assemblée Générale Mixte réunie le 12 juin 2007.

1.1.3. Siège social

Le siège social est situé au 30 Avenue Kléber, 75116 Paris, depuis le 12 juin 2007.

1.1.4. Registre du Commerce et des Sociétés

La Société est immatriculée sous le numéro 552 150 815 au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris.

Le code APE de la Société est : 6420Z.

1.1.5. Durée de la Société

La Société a été constituée en 1937. La durée de la Société est, sauf prorogation ou dissolution anticipée, de 99 années se terminant le 13 janvier 2036.

1.1.6. Nationalité

La Société est une société en commandite par actions régie par les dispositions du droit français.

1.1.7. Lieu où les documents sociaux peuvent être consultés

Les documents sociaux peuvent être consultés au siège social de la Société (30, Avenue Kléber – 75116 Paris), ainsi que sur les sites Internet de la Société (www.fonciere-europe-logistique.fr) et de l'Autorité des marchés financiers (www.amf-france.org).

1.1.8. Objet social (article 3 des statuts)

La Société a pour objet, tant en France qu'à l'étranger, pour elle-même ou en participation avec des tiers :

A titre principal :

- l'acquisition de tous terrains, droits immobiliers ou immeubles, y compris par voie de bail à construction, affectés au secteur de la logistique et des locaux d'activités au sens large, ainsi que tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire ou l'annexe desdits biens immobiliers,
- la construction d'immeubles affectés au secteur de la logistique et des locaux d'activités au sens large 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,
- l'acquisition ou la conclusion de tout contrat de crédit-bail immobilier en qualité de crédit preneur en vue de la location ou la mise à disposition à titre onéreux des immeubles objet desdits contrats de crédit-bail,
- 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 affecté au secteur de la logistique et des locaux d'activités au sens large ainsi que l'animation, la gestion et l'assistance de telles personnes et sociétés ;

A titre accessoire, directement ou indirectement :

- la prise à bail de tous biens immobiliers affectés au secteur de la logistique et des locaux d'activités au sens large y compris par voie de crédit-bail ou de location financière ;

A titre exceptionnel :

- l'aliénation notamment par voie de cession, d'apport et de fusion des actifs de la Société ;

Et plus généralement :

- la participation en qualité d'emprunteur et de prêteur à toute opération de prêt ou de trésorerie intra-groupe et la possibilité de consentir à cet effet toutes garanties réelles ou personnelles mobilières ou immobilières, hypothécaires ou autres,
- et toutes opérations civiles, financières, commerciales, industrielles, mobilières et immobilières jugées utiles pour le développement de l'un des objets précités de la Société.

1.1.9. Droits des actionnaires commanditaires

Les droits des actionnaires commanditaires sont régis par les dispositions du Code de commerce.

1.1.10. Droits et statut des associés commandités

L'unique associé commandité de la Société, désigné statutairement (article 20 des statuts de FEL), est la société FEL Gestion, société par actions simplifiée au capital de 37 000 euros dont le siège social est situé 46, Avenue Foch, 57000 Metz, immatriculée au RCS de Metz sous le n° 494 725 740.

Les droits des commandités sont régis par le droit commun et par les dispositions statutaires suivantes.

A l'exception des délibérations relatives à l'élection, à la démission ou à la révocation des membres du Conseil de surveillance, aucune délibération ne peut être adoptée lors d'une assemblée générale ordinaire, sans l'accord unanime et préalable du ou des commandités. Ledit accord doit être recueilli par la gérance, préalablement à la réunion de ladite assemblée générale ordinaire.

Une délibération ne peut être adoptée, lors d'une assemblée générale extraordinaire, qu'avec l'accord unanime et préalable du ou des commandités ; toutefois, en cas de pluralité de commandités, les délibérations requises pour décider la transformation de la Société en société anonyme ne nécessiteront l'accord préalable que de la majorité de ceux-ci.

Le statut d'associé commandité se perd dans les cas prévus par la loi.

1.1.11. Exercice social

Chaque exercice social de la Société commence le 1^{er} janvier et se termine le 31 décembre de chaque année.

1.1.12. Répartition statutaire des bénéfices

Le compte de résultat qui récapitule les produits et charges de l'exercice fait apparaître par différence, après déduction des amortissements et des provisions, le bénéfice (le « *Bénéfice* ») ou la perte de l'exercice.

Sur le Bénéfice de l'exercice diminué, le cas échéant, des pertes antérieures, il est d'abord prélevé, en tant que de besoin, le montant nécessaire pour constituer le fonds de réserve légale en application de la loi.

Le bénéfice distribuable est constitué par le Bénéfice de l'exercice, diminué des pertes antérieures ainsi que des sommes à porter en réserve, en application de la loi ou des statuts, et augmenté du report bénéficiaire.

Sur le bénéfice distribuable de chaque exercice, il est d'abord prélevé une somme égale à 500.000 € (cinq cent mille euros) qui est versée au commandité ès-qualité. Dans l'hypothèse où le bénéfice distribuable d'un exercice ne permettrait pas de verser intégralement au commandité le dividende ci-dessus visé, la somme restant à verser au commandité sur ce dividende préciputaire sera prélevée par priorité sur le bénéfice distribuable des exercices suivants et ce, sans limitation. Les actionnaires ne pourront bénéficier d'aucun dividende au titre d'un exercice donné tant que

le dividende précipitaire de cet exercice et les dividendes précipitaires des exercices précédents, alloués au commandité, n'auront pas été intégralement versés à ce dernier.

Le solde du bénéfice distribuable au titre de chaque exercice est réparti entre les propriétaires d'actions au prorata du nombre de leurs actions.

L'assemblée générale peut toutefois, sur proposition de la gérance, décider le prélèvement sur la part revenant aux actionnaires dans le solde des bénéfices, des sommes qu'elle juge convenable de fixer pour être reportées à nouveau ou pour être portées à un ou plusieurs fonds de réserves extraordinaires, généraux ou spéciaux.

Les dividendes sont prélevés par priorité sur le Bénéfice de l'exercice.

L'assemblée générale peut, en outre, décider la mise en distribution de toutes sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition en indiquant expressément les postes des réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués ; dans la mesure où les réserves distribuées auront été constituées au moyen de prélèvements effectués sur la part de bénéfices revenant aux actionnaires seuls, la distribution des dividendes correspondante sera effectuée au seul profit des propriétaires d'actions proportionnellement aux nombres d'actions appartenant à chacun d'eux.

Les dividendes sont mis en paiement aux époques et lieux désignés par la gérance dans un délai maximum de neuf mois à compter de la clôture de l'exercice sous réserve de la prolongation de ce délai par décision de justice.

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 .

1.1.13. Assemblées Générales

1.1.13.1. Convocation – Admission – Quorum – Majorité (articles 21 à 23 des statuts)

Les assemblées générales d'actionnaires sont convoquées soit par la gérance, soit par le conseil de surveillance, ou par toute autre personne disposant de ce droit en vertu de la loi ou des présents statuts.

Les assemblées générales sont réunies au siège social ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation. Les convocations sont effectuées dans les formes et délais prévus par la loi et les règlements.

L'ordre du jour des assemblées est arrêté par l'auteur de la convocation. Toutefois, un ou plusieurs actionnaires représentant au moins la quotité du capital social fixée par la loi et agissant dans les conditions et selon les délais légaux, ont la faculté de requérir, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée de projets de résolutions.

L'assemblée ne peut délibérer sur une question qui n'est pas inscrite à l'ordre du jour, lequel ne peut être modifié sur deuxième convocation. Elle peut toutefois, en toutes circonstances, révoquer un ou plusieurs membres du conseil de surveillance et procéder à leur remplacement.

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.

Pour toute procuration d'un actionnaire sans indication de mandataire, le président de l'assemblée générale émettra un vote favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés ou agréés par la gérance et un vote défavorable à l'adoption de tous les autres projets de résolutions. Pour émettre tout autre vote, l'actionnaire devra faire choix d'un mandataire, qui accepte de voter dans le sens indiqué par lui.

Les assemblées générales ordinaires peuvent être convoquées à tout moment. Toutefois, une assemblée générale ordinaire annuelle devra être convoquée une fois par an au moins dans les six mois de la clôture de chaque exercice social.

L'assemblée générale ordinaire annuelle examinera le rapport de gestion préparé par la gérance ainsi que les rapports du conseil de surveillance et des commissaires aux comptes, discutera et approuvera les comptes annuels et les propositions d'affectation du résultat, dans les conditions fixées par les présents statuts et par la loi. En outre, l'assemblée générale ordinaire annuelle et toute autre assemblée générale ordinaire pourra nommer et démettre les membres du conseil de surveillance, nommer les commissaires aux comptes et se prononcer sur toutes questions de sa compétence incluses dans l'ordre du jour de l'assemblée, à l'exception de toutes celles définies comme étant de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.

L'assemblée générale ordinaire réunit tous les actionnaires remplissant les conditions fixées par la loi.

L'assemblée générale ordinaire, réunie sur première convocation, ne délibère valablement que si les actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, possèdent au moins le cinquième des actions ayant le droit de vote. L'assemblée générale ordinaire, réunie sur deuxième convocation, délibère valablement quel que soit le nombre d'actionnaires présents ou représentés ou ayant voté par correspondance.

A l'exception des délibérations relatives à l'élection, à la démission ou à la révocation des membres du conseil de surveillance, aucune délibération ne peut être adoptée lors d'une assemblée générale ordinaire, sans l'accord unanime et préalable du ou des commandités. Ledit accord doit être recueilli par la gérance, préalablement à la réunion de ladite assemblée générale ordinaire.

Ces délibérations sont adoptées à la majorité des voix des actionnaires présents, représentés, ou ayant voté par correspondance à cette assemblée.

L'assemblée générale extraordinaire délibère valablement sur toutes modifications aux présents statuts dont l'approbation par l'assemblée générale extraordinaire est requise par la loi en vigueur.

Une assemblée générale extraordinaire réunit tous les actionnaires dans les conditions fixées par la loi.

L'assemblée générale extraordinaire, réunie sur première convocation, ne délibère valablement que si les actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, possèdent au moins le quart des actions ayant le droit de vote. L'assemblée, réunie sur deuxième convocation, ne délibère valablement que si les actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, possèdent au moins le cinquième des actions ayant le droit de vote.

Une délibération ne peut être adoptée, lors d'une assemblée générale extraordinaire, qu'avec l'accord unanime et préalable du ou des commandités ; toutefois, en cas de pluralité de commandités, les délibérations requises pour décider la transformation de la Société en société anonyme ne nécessiteront l'accord préalable que de la majorité de ceux-ci.

L'accord du ou des commandités devra être recueilli par la gérance, préalablement à la réunion de l'assemblée générale extraordinaire concernée.

Les délibérations de l'assemblée générale extraordinaire sont adoptées, dans tous les cas, à la majorité des deux tiers des actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance lors de l'assemblée.

1.1.13.2. Droit de vote (article 21 des statuts)

Chaque actionnaire aura un nombre de voix égal au nombre d'actions qu'il possède ou représente, conformément aux dispositions légales et réglementaires.

Le droit de vote est exercé par le propriétaire des titres donnés en gage, par l'usufruitier dans les assemblées ordinaires et par le nu-propriétaire dans les assemblées extraordinaires.

1.1.14. Franchissement de seuils statutaires (article 10 des statuts)

Aux termes de l'article 10 des statuts, sans préjudice des dispositions visées à l'article L. 233-7 du Code de commerce, toute personne qui vient à posséder directement ou indirectement, au sens des dispositions dudit article L. 233-7, au moins 1% des droits de vote est tenue, dans les cinq (5) jours de l'inscription en compte des titres qui lui permettent

d'atteindre ou de franchir ce seuil, de déclarer à la Société par lettre recommandée avec accusé de réception envoyée au siège social le nombre total d'actions et de droits de vote qu'elle possède.

Cette déclaration devra être renouvelée dans les conditions ci-dessus prévues chaque fois qu'un nouveau seuil de 1% sera franchi.

A 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.

1.1.15. Identification des détenteurs de titres au porteur et actionnaires étrangers (article 8 des statuts)

La Société est autorisée à faire usage à tout moment des dispositions prévues par les articles L.228-2 et suivants du Code de commerce en matière d'identification de détenteurs de titres, conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans ses propres assemblées d'actionnaires.

1.2. RENSEIGNEMENTS DE CARACTERE GENERAL CONCERNANT LE CAPITAL

1.2.1. Droits et obligations attachés aux actions (article 9 des statuts)

Chaque action donne droit, dans la propriété de l'actif social, dans le partage des bénéfices et dans le boni de liquidation revenant aux actionnaires en application des statuts, à une part proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente.

Les actionnaires ne répondent des dettes sociales que dans la limite de leur apport, soit à concurrence de la valeur des actions qu'ils possèdent. Chaque action donne droit de participer aux assemblées d'actionnaires, avec voix délibérative, dans les conditions et sous les réserves prévues par la loi, les règlements et les statuts.

Toute personne possédant une ou plusieurs actions est tenue par les statuts et par toutes les décisions prises par les assemblées générales.

Chaque fois qu'il sera nécessaire de posséder plusieurs actions pour exercer un droit quelconque, les actionnaires devront faire leur affaire personnelle du regroupement d'actions nécessaires sans pouvoir rien prétendre de la Société. Chaque action est indivisible à l'égard de la Société ; en conséquence, les propriétaires indivis sont tenus de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux.

Chacune des actions donne droit, en cas de répartition ou de remboursement, à la même somme nette ; il sera, en conséquence, fait masse entre toutes les actions de toutes exonérations fiscales comme de toutes taxations susceptibles d'être prises en charge par la Société auxquelles cette répartition ou ce remboursement pourrait donner lieu.

Tout Actionnaire Concerné (tel que défini au paragraphe 1.2.4 ci-après) 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 que 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.

1.2.2. Capital social

Le capital social s'élevait au 31 décembre 2008 à 402 513 988,50 euros divisé en 89 447 553 actions de 4,50 euros de nominal entièrement libérées et toutes de même rang.

Depuis le 5 mai 2009, le capital social de la Société s'élève à 89 447 553 euros divisé en 89 447 553 actions de 1 euro de valeur nominal entièrement libérées et toutes de même rang, consécutivement à la réalisation définitive, le 5 mai 2009, de la réduction de capital plus amplement décrite au paragraphe « éléments d'information complémentaire au rapport de gestion » de la section I (p. 85) du présent document.

Le capital social peut être augmenté suivant décision ou autorisation de l'assemblée générale extraordinaire par tous les moyens et procédures prévus par les dispositions légales et réglementaires en vigueur.

1.2.3. Evolution du capital

Le capital social de la Société n'a pas évolué au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2008.

Depuis la clôture de l'exercice le 31 décembre 2008, le capital social de la Société a été réduit le 5 mai 2009 d'un montant de 313 066 435,50 euros pour le ramener de 402 513 988,50 euros à 89 447 553 euros, par voie de réduction de la valeur nominale de chacune des 89 447 553 actions émises par la Société, laquelle est désormais fixée à 1 euro.

Les étapes et modalités de cette réduction de capital sont plus amplement décrites au paragraphe « éléments d'information complémentaire au rapport de gestion » de la section I (p. 85) du présent document.

1.2.4. Forme des actions (article 8 des statuts)

Les actions donnent lieu à une inscription en compte au nom de leur propriétaire, dans les conditions et selon les modalités prévues par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

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 précédent cette assemblée générale.

1.2.5. Transmission des actions (article 8 des statuts)

Les actions sont librement cessibles et transmissibles, selon les modalités prévues par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur. La cession des actions s'opère, à l'égard de la Société et des tiers, par un virement de compte à compte.

1.2.6. Instruments financiers non représentatifs du capital

Néant.

1.2.7. Autorisations d'augmentation de capital social

L'assemblée générale mixte du 7 avril 2009, dans ses 8^{ème} à 12^{ème} résolution a renouvelé ses délégations de compétence au gérant nécessaire à l'effet de décider les augmentations du capital social de la Société dans les conditions exposées dans le tableau ci-après.

Objet de la délégation	Plafond	Validité de la délégation	Utilisation de la délégation
1. Délégation de compétence en vue d'augmenter le capital par émission d'actions de la Société (autres que des actions de préférence) et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital (autres que celles donnant droit à des actions de préférence), avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, avec possibilité en cas de demandes excédentaires, d'augmenter le montant de l'émission dans la limite de 15 %	Augmentations de capital réalisées immédiatement ou à terme : 500 000 000 euros	14 mois (à compter du 7 avril 2009)	Néant
	Emissions de valeurs mobilières représentatives de créances : 1 000 000 000 euros		
2. Délégation de compétence en vue d'augmenter le capital par émission d'actions de la Société (autres que des actions de préférence) et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital (autres que celles donnant droit à des actions de préférence), avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires et avec possibilité en cas de demandes excédentaires, d'augmenter le montant de l'émission dans la limite de 15 %	Augmentations de capital réalisées immédiatement ou à terme : 200 000 000 euros *	14 mois (à compter du 7 avril 2009)	Néant
	Emissions de valeurs mobilières représentatives de créances : 400 000 000 euros **		
3. Délégation de compétence à l'effet de procéder à des augmentations de capital de la Société, par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital en faveur des adhérents à un plan d'épargne d'entreprise, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires	Augmentations de capital réalisées immédiatement ou à terme : 2 400 000 euros	26 mois (à compter du 7 avril 2009)	Néant
4. Délégation de compétence à l'effet de réduire le capital social de la Société par annulation d'actions déjà détenues et/ou acheté dans le cadre du programme de rachat d'actions autorisé par l'assemblée du 7 avril 2009	Dans la limite de 10 % du capital social	24 mois (à compter du 7 avril 2009)	Néant

* Les émissions s'imputant sur le plafond global de 500 000 000 euros fixé au point 1, ci-dessus.

** Les émissions s'imputant sur le plafond global de 1 000 000 000 euros fixé au point 1, ci-dessus.

1.2.8. Autres titres donnant accès au capital

Néant.

1.2.9. Nantissements, garanties, sûretés

1.2.9.1. Nantissements d'actifs de l'émetteur au 31 décembre 2007 (en milliers d'euros)

Type de nantissements / hypothèques	Montant d'actifs nantis (K€)	Total du poste de bilan (K€)	% correspondant
Sur immo. incorporelles	0	0	0,0%
Sur immo. corporelles	0	14 492	0,0%
Sur immeubles de placement (dont immeubles destinés à la vente) et titres	1 280 083	1 314 732	97,4%
Sur immo. Financières	0	0	0,0%
TOTAL	1 280 083	1 329 224	96,3%

Tableau relatif aux engagements hors bilan(en K€)

	31/12/2008	31/12/2007
Cautions de contre garantie sur marchés	0	0
Créances cédées non échues	0	0
Nantissements, hypothèques et sûretés réelles	1 280 083 000	1 394 999 000
Autres engagements donnés	0	0

L'intégralité des actifs détenus par FEL, hors Cap 18 – 1^{ère} Tranche, est donné en garantie dans le cadre des conventions de crédit mises en place en 2007. L'échéance de ces sûretés est la date de remboursement de ces crédits, soit 2014.

Engagements de non cession de parts, nantissement de parts et autres

Dans la cadre des Conventions de Crédit signées en 2007, les parts de sociétés suivantes ont été données en nantissement :

- SCI Marceau Pomponne
- SCI Marceau Béthune
- SCI Triname
- Société Immobilière Pantin Bobigny – IPB
- Société Civile Immopora
- SCI Bollène Logistique
- Percier UIS 062 Saint Quentin Fallavier
- Garonor France IV
- SNC Melun 7
- Garonor France III

- SCI Magasins Généraux de Vitrolles
- Garonor France XVI EURL
- Garonor France XI EURL
- Garonor France XXVII EURL
- FEL Partners Duisberg S.à r.l.
- FEL Partners (Duisberg GP) S.à r.l.
- FEL Partners SNFH S.à r.l.
- FEL Partners SN S.à r.l.
- FEL Partners Wuppertal
- FEL Holding GmbH
- FEL Bingen GmbH
- FEL Kassel GmbH
- FEL Holding GmbH & Co Verwaltungs KG

Engagements reçus par FEL

Néant.

1.2.9.2.Pacte d'actionnaires

Aux termes d'un protocole en date du 21 décembre 2006, conclu entre Foncière des Régions, GE Real Estate France et Sophia GE, les parties se sont engagées à voter, en assemblée générale de FEL, en faveur de la nomination au Conseil de surveillance de FEL de représentants de l'autre partie dont les noms auront été proposés par cette dernière, de sorte que les parties soient représentés au Conseil de surveillance au prorata de leurs participations dans le capital de FEL. Un avenant à ce protocole a été conclu le 6 juin 2007.

Aux termes d'un protocole en date du 28 septembre 2007, conclu entre Foncière Europe Logistique, Foncière des Régions, GSS III Soviet BV, MSRESS III Plaine de l'Ain Sarl et MSRESS III Plaine de l'Ain II Sarl, les Parties se sont notamment engagées à voter, en assemblée générale de FEL, en faveur de la nomination au conseil de surveillance de FEL de représentants de l'autre partie dont les noms auront été proposés par cette dernière, de sorte que les parties soient représentées au conseil de surveillance au prorata de leurs participations dans le capital de FEL.

1.3. REPARTITION DU CAPITAL ET DES DROITS DE VOTE

Le capital social est, à la connaissance de la Société, réparti au 31 décembre 2008 comme suit :

Actionnaires	Nombre d'actions	% du capital et des droits de vote
Foncière des Régions	53 564 433	59,88%
MSRESS III Investment Management Sarl	16 773 406	18,75%
Sophia GE	11 164 566	12,48%
Cardif Assurance Vie	6 688 964	7,48%
Public	1 256 184	1,41%
Total	89 447 553	100,00%

Aucun actionnaire de FEL ne dispose de droits de vote particuliers.

Publications des déclarations d'intentions sur le site de l'AMF

Aucun déclaration d'intention na été publié sur le site de l'AMF au cours de l'exercice 2008.

1.4. EVOLUTION DU COURS DE L'ACTION FEL

Les actions de la Société sont admises aux négociations sur le marché Eurolist d'Euronext Paris.

Sur l'ensemble de l'exercice 2008, le cours de bourse de l'action Foncière Europe Logistique a évolué comme suit :

	Plus Haut Cours	Plus bas cours	Nombre de titre échangés	Nombre de séances de cotation
janvier 2008	5.45	4.60	25 326	22
février 2008	4.80	4.45	114 610	21
mars 2008	4.75	4.60	6 865	19
avril 2008	5.11	4.75	6 302	22
mai 2008	5.30	5.00	8 397	21
juin 2008	5.36	4.80	8 272	21
juillet 2008	4.81	4.56	3 242	23
août 2008	4.55	4.02	5 222	21
septembre 2008	4.00	2.88	28 056	22
octobre 2008	3.26	3.10	4 327	23
novembre 2008	3.15	2.85	970	20
décembre 2008	2.86	2.85	759	21

2. PRESENTATION DE LA SOCIETE

2.1. HISTORIQUE

La Société, anciennement dénommée Citel, a été constituée sous forme de société anonyme, dont le siège social est situé 12 boulevard des Iles, Immeuble B, à Issy-les-Moulineaux 92130, et immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro 552 150 815.

La société a été constituée le 14 janvier 1937 pour une durée de 99 ans. Les actions de la Société ont été introduites en bourse en 1998 et sont cotées sur le marché Eurolist d'Euronext Paris (Eurolist C).

Citel était la société mère du groupe du même nom, composée de sociétés situées en France, aux Etats-Unis, en Chine, en Allemagne, en Hollande et au Brésil et ayant pour activité principale la conception, la fabrication et la distribution de produits de protection contre les surtensions, d'une part, et de balisage des obstacles de navigation aérienne, d'autre part.

Un protocole a été signé fin décembre 2006 entre les principaux actionnaires du groupe familial Guichard et le groupe Foncière de Régions, ce dernier s'étant déclaré intéressé pour racheter la coquille cotée Citel afin de la transformer en SIIC pour gérer des investissements immobiliers destinés à la logistique.

Les actionnaires majoritaires de la famille Guichard se sont engagés à céder leurs actions Citel à Foncière des Régions et à racheter concomitamment les participations de Citel dans lesquelles est exercée l'activité commerciale et industrielle du groupe (l'« Activité »).

Les opérations réalisées en date du 16 mai 2007 a eu pour objectif de ne laisser subsister dans Citel, à la date de la transaction entre les parties, que la trésorerie représentant le montant du prix de rachat de l'Activité.

Le 25 mai 2007, prise de contrôle par Foncière des Régions de la société Citel, qui devient Foncière Europe Logistique (en abrégé « FEL »).

Le 12 juin 2007, FEL, constituée sous forme de société anonyme, est transformée en société en commandite par actions. Réalisation d'une augmentation de capital réservée à Foncière des Régions et à d'autres investisseurs afin de porter le capital social à 15 millions d'euros et de pouvoir opter pour le régime SIIC à compter du 1^{er} juillet 2007.

Le patrimoine immobilier logistique de la Société a alors été constitué par des apports successifs de portefeuilles d'actifs effectués d'une part par Foncière des Régions et Sophia GE, d'autre part par un fonds d'investissement géré par Morgan Stanley, en date respectivement des 24 juillet et 20 novembre 2007, ainsi que par l'acquisition du portefeuille Garonor constitué d'actifs logistiques et de locaux d'activité auprès de Prologis, le 31 juillet 2007.

En décembre 2007 ; une augmentation de capital en numéraire de 39 M€ a permis l'entrée au capital de FEL de CARDIF Assurance Vie, filiale de BNP Paribas.

Le 5 mai 2009, le capital social de la Société a été réduit d'un montant de 313 066 435,50 euros pour le ramener de 402 513 988,50 euros à 89 447 553 euros, par voie de réduction de la valeur nominale de chacune des 89 447 553 actions émises par la Société, laquelle est désormais fixée à 1 euro.

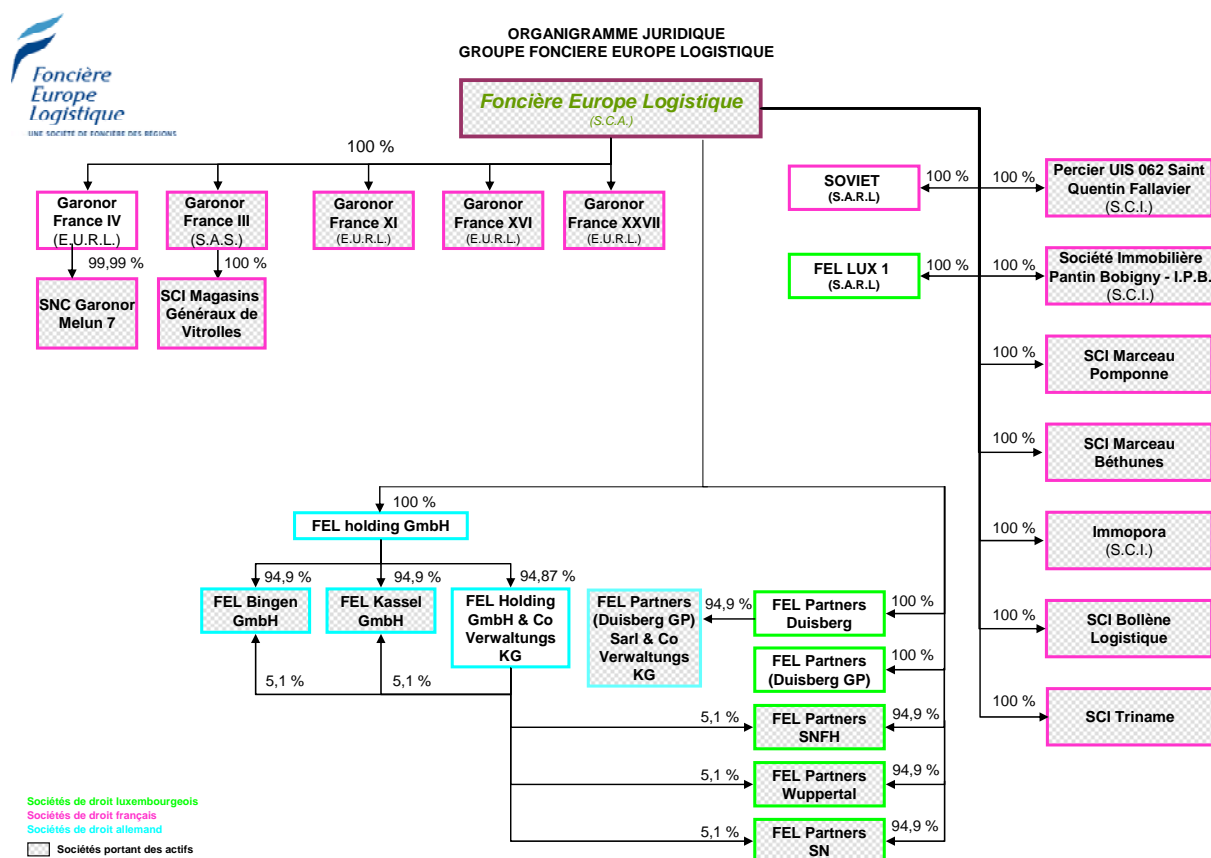
Les étapes et modalités de cette réduction de capital sont plus amplement décrites au paragraphe « éléments d'information complémentaire au rapport de gestion » de la section I (p. 85) du présent document.

L'ensemble de ces opérations en capital sont résumées dans le tableau ci-après (en M€) :

Date Opérations en M€	Augmentations de capital numéraire		Apports d'actifs			Réduction de Capital
	Trésorerie - Fonds propres	Souscripteurs	Actif Net apporté	Valeur immeubles apportés	Apporteurs	Montant
juin-07	11	FdR				
juil-07			375	759	FdR et GE	
nov-07			100	162	Morgan Stanley	
déc-07	39	Cardif Natio Vie				
avr-09						313

Au cours de l'année 2008, la Société a étendu son patrimoine par la finalisation d'opérations de développement de référence notamment dans le port autonome de Dunkerque, à Bollène, plus grande zone d'activités du Vaucluse, ainsi qu'à Corbas.

2.2. ORGANIGRAMME DU GROUPE AU 31 DECEMBRE 2008



L'ensemble des filiales allemandes et luxembourgeoises du portefeuille Soviet ont été apportées à FEL le 20 novembre 2007. L'ensemble des filiales Garonor a été acquis par FEL le 31 juillet 2007. Les autres filiales de FEL figurant dans l'organigramme ci-dessus ont été apportées à FEL ou acquises par elle le 24 juillet 2007, à l'exception de la SCI Percier UIS 062 Saint-Quentin-Fallavier acquise le 15 juin 2007 et des Sarl FEL Lux 1 et Soviet, constituées par FEL respectivement le 19 septembre et le 8 novembre 2007.

2.3. ENVIRONNEMENT REGLEMENTAIRE DE LA SOCIETE

Dans le cadre de ses activités, telles qu'exposées dans le rapport de gestion de la Société, reproduit dans le présent document, la Société est soumise aux principales réglementations suivantes.

2.3.1. Régime fiscal

Sous réserve du statut fiscal particulier de SIIC décrit ci-dessous, la Société est une société soumise aux dispositions fiscales de droit commun.

La Société a opté le 1er juillet 2007 pour le régime des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (« SIIC »), celui-ci étant applicable avec effet au 1^{er} juillet 2007. Ce régime, ouvert aux sociétés foncières cotées remplissant les conditions exposées ci-après, consiste en une exonération d'impôt sur les sociétés applicable aux résultats générés par l'activité de foncière, sous condition de distribution d'une fraction significative de ces profits.

(a) Le « régime SIIC »

Champ d'application

Pour pouvoir opter pour le régime des SIIC, la société doit remplir les conditions suivantes :

- être constituée sous la forme d'une société par actions ;
- être cotée sur un marché réglementé français ;

- avoir un capital minimum de 15 millions d'euros ; et
- avoir pour objet social, à titre principal, l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la location, ou la détention directe ou indirecte de participations dans des personnes morales à objet social identique soumises au régime des sociétés de personnes ou à l'impôt sur les sociétés.

En outre, le quatrième volet du régime des SIIC, introduit par la loi de finances rectificative pour 2006, a introduit les conditions complémentaires suivantes :

- la participation directe ou indirecte d'un actionnaire ou d'un groupe d'actionnaires agissant de concert devra être limitée à moins de 60% du capital social et des droits de vote de la SIIC sous peine d'un assujettissement à l'impôt sur les sociétés de la SIIC au titre de l'exercice concerné (cette condition est applicable à compter des exercices ouverts en 2007 pour les sociétés ayant opté pour le régime depuis le 1er janvier 2007, et à compter du 1er janvier 2010 pour celles ayant opté avant le 1er janvier 2007 – loi de Finance pour 2009 -). Cette condition ne s'applique pas lorsque la personne ou les personnes agissant de concert mentionnées sont elles-mêmes des SIIC ;
- une société ne peut désormais opter pour le régime des SIIC que si, le premier jour du premier exercice d'application du régime, son capital et ses droits de vote sont détenus à hauteur d'au moins 15% par des personnes qui détiennent chacune, directement ou indirectement, moins de 2% du capital et des droits de vote.

Le régime SIIC est également ouvert, sur option, aux filiales qui sont soumises, de manière continue au cours de l'exercice, à l'impôt sur les sociétés, qui sont détenues, à 95 % au moins, directement ou indirectement, individuellement ou conjointement par plusieurs SIIC, et qui ont un objet social identique à celui des SIIC.

La SIIC et ses filiales peuvent avoir une partie de leurs activités hors de France. Cependant, seule l'activité exercée en France (détention d'immeubles ou de participation dans des sociétés ayant le même objet social) peut ouvrir droit au bénéfice du régime de faveur. En outre, les actionnaires de la SIIC peuvent être français ou étrangers.

L'exercice par la SIIC d'activités accessoires, telles que celles de marchand de biens ou promoteur immobilier, n'est pas susceptible de remettre en cause le bénéfice du régime des SIIC.

Cependant, l'actif de la SIIC concernée ne doit pas être constitué à plus de 50 % d'encours de crédit-bail immobilier et la valeur des actifs affectés à ces activités accessoires ne doit pas être supérieure à 20 % de la valeur brute des actifs de la SIIC.

Les revenus et plus-values provenant des activités accessoires sont imposés à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun (33,33 %) augmenté, le cas échéant, de la contribution sociale et ne sont pas soumis aux exigences des distributions propres au régime des SIIC.

Aucune condition spécifique n'est requise quant à l'endettement de la SIIC.

Entrée dans le régime

Le régime SIIC est ouvert, sur option, à la société et aux filiales qui remplissent les conditions mentionnées ci-dessus.

L'option doit être notifiée au plus tard avant la fin du quatrième mois de l'ouverture de l'exercice au titre duquel l'entreprise souhaite être soumise au régime SIIC.

Le régime s'applique à compter du premier jour de l'exercice au titre duquel l'option a été exercée.

L'option pour le régime SIIC est irrévocable et globale. Elle vise par conséquent l'ensemble des actifs immobiliers situés en France de la SIIC ainsi que les participations détenues dans des sociétés transparentes non imposées à l'impôt sur les sociétés.

En contrepartie de cette option, les sociétés cotées et leurs filiales ayant opté pour le régime SIIC sont imposées selon un régime spécifique.

Conséquences fiscales de l'option

L'option pour le régime SIIC entraîne un changement de régime fiscal emportant les conséquences d'une cessation d'entreprise, avec toutefois un certain nombre d'atténuations.

Cette cessation d'entreprise entraîne l'imposition immédiate (« exit tax »), au taux de 16,5 %, porté à 19% à compter du 1^{er} janvier 2009, des plus-values latentes sur les immeubles et les parts de sociétés de personnes visées à l'article 8 du Code Général des Impôts (« CGI ») détenus par la SIIC ou ses filiales qui ont opté.

Cette « exit tax » au taux de 19 % est payable en quatre termes d'égal montant. Le premier est exigible le 15 décembre de l'année d'option, et les autres le 15 décembre des trois années suivantes.

Les plus-values latentes sur les autres immobilisations sont, en principe, immédiatement taxables. Toutefois, ces plus-values latentes ne sont pas taxables si la société s'engage à calculer les plus-values réalisées ultérieurement, lors de la cession des immobilisations, d'après la valeur fiscale qu'elles avaient à la clôture de l'exercice précédant l'entrée dans le régime.

Cependant, les plus-values latentes constatées sur les immobilisations exclusivement affectées à des activités accessoires ne sont imposées qu'à la date de leur réalisation.

Le changement de régime fiscal consécutif à l'option pour le régime SIIC a pour conséquence l'imposition immédiate des résultats de l'exercice en cours à la date de l'option. Cela étant, dès lors que l'option a un effet rétroactif au premier jour de l'exercice au titre duquel elle est exercée, aucune conséquence pratique n'est à prévoir de ce chef.

Les provisions afférentes à l'activité qui devient exonérée deviennent taxables si elles avaient été déduites lors de leur dotation.

Régime d'exonération

Les SIIC et leurs filiales ayant opté pour le régime spécial sont exonérées d'impôt sur les sociétés sur la fraction de leur bénéfice provenant :

- de la location d'immeubles et de la sous-location d'immeubles pris en crédit-bail à condition, en principe, que 85 % de ces bénéfices soient distribués aux actionnaires avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation ;
- des plus-values réalisées lors de la cession à des personnes non liées, au sens du 12 de l'article 39 du CGI, d'immeubles, de certains droits réels immobiliers, de droits afférents à un contrat de crédit-bail immobilier, de participations dans des sociétés de personnes ou de participations dans des filiales ayant opté pour le régime spécial, à condition que 50 % de ces plus-values soient distribuées aux actionnaires avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation ;
- des dividendes reçus des filiales soumises au régime spécial à condition qu'ils soient redistribués en totalité au cours de l'exercice suivant celui de leur perception. Il en est de même des dividendes versés par une SIIC à une autre SIIC lorsque la société bénéficiaire de la distribution détient au moins 5 % du capital et des droits de vote de la société distributrice pendant deux ans au moins.

Lorsqu'un immeuble est détenu par l'intermédiaire d'une société de personnes, les obligations de distribution pesant sur la SIIC sont déterminées comme si les bénéfices réalisés par la société de personnes avaient été réalisés par la SIIC elle-même, au prorata de ses droits.

Les bénéfices provenant de l'exercice d'activités accessoires sont soumis à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun et ne sont pas soumis à des obligations de distribution.

(b) Le régime de l'article 210 E du CGI

La loi de Finances pour 2005 a introduit dans le CGI une disposition (article 210 E) qui permet aux sociétés de bénéficier d'un taux d'impôt sur les sociétés réduit à 16,5 % (augmenté le cas échéant de la contribution sociale de 3,3 %) applicable aux plus-values nettes dégagées lors de l'apport d'un immeuble (ou de droits afférents à des contrats de crédit-bail immobilier) par une société soumise à l'impôt sur les sociétés à une société immobilière faisant appel public à l'épargne (ce qui vise notamment les SIIC).

Le dispositif est subordonné à la souscription d'un engagement de conservation des immeubles ou droits reçus pour une durée minimale de cinq ans par la société bénéficiaire de l'apport.

La loi de Finances rectificative pour 2005, a étendu aux opérations de vente les dispositions de l'article 210 E du CGI qui n'étaient jusqu'alors applicables qu'aux seuls apports d'actifs immobiliers.

La loi de Finances pour 2009 a porté le taux d'imposition à 19% et prorogé le régime de l'article 210 E du CGI jusqu'au 31 décembre 2011.

(c) Le « régime SIIC 4 »

La loi de Finances Rectificative pour 2006 comporte quatre séries de mesures principales dites « SIIC 4 » :

- des dispositions d'ordre technique visant, d'une part, à faciliter les restructurations intragroupe pour permettre la création de SIIC spécialisées par type d'actifs (bureaux, centres commerciaux, immobilier de santé, de loisirs, logements, etc.) et, d'autre part, à encourager les partenariats entre SIIC non liées pour financer des projets importants ou spécifiques ;
- des dispositions d'ordre structurel, pour assurer une plus grande liquidité du secteur en favorisant l'accès des investisseurs personnes physiques au capital de ces sociétés et en limitant la création de SIIC « captives » sans projets industriels répondant aux objectifs économiques initiaux du statut SIIC ;
- des dispositions d'ordre fiscal afin que la transparence fiscale consacrée par le statut des SIIC garantisse également le paiement effectif d'un impôt par tout actionnaire français ou étranger détenant une partie significative du capital de ces sociétés ;
- des dispositions d'ordre économique par la création d'une incitation spécifique à l'externalisation de murs d'hôtels, cafés et restaurants afin de permettre aux professionnels de ce secteur de trouver de nouvelles sources de financement de leurs murs et aux SIIC de s'intéresser à ce type d'actifs particuliers (de taille moyenne ou petite et situés pour l'essentiel en province).

En outre, le régime SIIC 4 a instauré les conditions d'application du régime des SIIC visées ci-dessus au § 2.3.1.

(a) tenant à la répartition du capital et des droits de vote de la société cotée souhaitant opter pour ce régime.

- extension aux cessions (ventes ou apports) de titres de sociétés à prépondérance immobilière des dispositions de l'article 210 E du CGI qui n'étaient jusqu'alors applicables qu'aux seuls apports et vente d'actifs immobiliers ;
- extension du régime d'exonération SIIC aux dividendes reçus de « SIIC » étrangères sous conditions (i) de détention d'au moins 5% du capital ou des droits de vote de la société distributrice pendant une durée minimale de deux ans et (ii) de redistribution de l'intégralité des dividendes reçus au cours de l'exercice suivant celui de leur réalisation.

(d) Le « régime SIIC 5 »

Le régime SIIC 5 a principalement :

- reporté la date d'entrée en vigueur de la condition relative au plafond de détention au 1er janvier 2010, et
- aggravé les sanctions en cas de sortie du régime SIIC, notamment par (i) la réintégration dans les résultats fiscaux des bénéficiaires exonérés non encore distribués et (ii) l'instauration d'une imposition complémentaire de 25% sur les plus-values latentes acquises pendant la période d'exonération, diminuées d'une dixième par année civile passée dans le régime d'exonération.

2.3.2. Réglementation applicable à la détention des actifs immobiliers de la Société

(a) Santé publique

Dans le cadre de la détention d'actifs immobiliers, la Société est soumise à diverses réglementations et doit répondre aussi bien à des impératifs de prévention des risques pour la santé et de respect de la sécurité des personnes que de sauvegarde de l'environnement. Les principales caractéristiques de ces réglementations sont décrites ci-après, étant précisé que cette présentation n'a pas vocation à fournir une analyse exhaustive des réglementations auxquelles la Société est soumise.

Amiante

Longtemps utilisée dans le secteur de la construction pour ses propriétés d'isolation thermique, phonique, et de protection des structures contre les incendies, l'utilisation de l'amiante est interdite en France depuis le 1er janvier 1997, en raison de ses effets cancérogènes.

La réglementation relative à la prévention des risques pour la santé liés à la présence d'amiante est définie aux articles L.1334-13, R.1334-1 à R.1334-36 et R.1336-2 à R.1336-5 du Code de la santé publique.

Aux termes de la réglementation, le propriétaire est tenu de rechercher la présence d'amiante dans l'immeuble qu'il détient, d'élaborer et de mettre à jour le dossier technique amiante. Ce dossier renseigne la localisation et l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante. Il indique également les travaux de retrait et de confinement effectués, ainsi que les consignes de sécurité à observer lors des procédures d'intervention, de gestion et d'élimination des déchets amiantés.

Lorsque l'établissement du dossier technique amiante révèle la présence d'amiante, le Code de la santé publique prévoit que le propriétaire doit alors faire vérifier l'état de conservation des flocages, calorifugeages et des faux-plafonds, et, en fonction de l'état de dégradation de l'amiante, procéder à des travaux de confinements ou de retrait de l'amiante devant être achevés dans un délai de 36 mois.

Toutefois, l'obligation relative à l'établissement du dossier technique amiante ne concerne que les immeubles bâtis dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997.

Dans le cadre de cette réglementation, ni la Société ni les locataires n'ont été tenus de procéder à des travaux dans les immeubles dont la Société est propriétaire.

Prévention du saturnisme

Le saturnisme est une pathologie qui trouve ses origines dans l'absorption de plomb, à la suite notamment de la dégradation des revêtements des surfaces, contenant de la peinture au plomb. La réglementation relative à la prévention des risques pour la santé liés à l'intoxication au plomb est définie aux articles L.1334-1 à L.1334-6 et R.1334-1 à R.1334-13 du Code de la santé publique, tels que modifiés par le décret n°2006-474 du 25 avril 2006 relatif à la lutte contre le saturnisme. Cette réglementation concerne les immeubles construits avant 1949.

Les immeubles détenus par la Société ne rentrent pas dans le champ d'application de cette réglementation, les immeubles ayant été construits après 1949.

Prévention du risque de légionellose

Les légionelles, bactéries responsables de nombreuses maladies, peuvent proliférer dans les réseaux et équipements dans lesquels circule de l'eau et dont la température est comprise entre 25 et 45°. Le risque de prolifération est important s'agissant notamment des installations d'eau chaude sanitaire (par exemple, douches) et de traitement de l'air (par exemple, tours aéroréfrigérantes).

De nombreux textes réglementaire sont venues préciser (i) la mise en œuvre de bonnes pratiques d'entretien des réseaux d'eau dans les établissements de santé et les bâtiments recevant du public (circulaire no 98-771 du 31 décembre 1998 complétée et modifiée par une circulaire du 22 avril 2002), (ii) la nature des actions devant être mises en œuvre sur les tours aéroréfrigérantes situées dans l'enceinte des établissements de santé ou étant préconisé dans les établissements autres que de santé (circulaire du 26 juin 2003), (iii) les modalités de contrôle des groupes frigorifiques disposant d'un système de refroidissement et soumis à déclaration dans le cadre de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE rubrique no 2920) (arrêté du 27 avril 1999 pour la région parisienne).

Les tours aéroréfrigérantes qui sont les installations les plus susceptibles de générer un risque de légionelles, relèvent du décret n° 2004-1331 du 1er décembre 2004 et de la rubrique n° 2921 de la nomenclature ICPE. Foncière Europe Logistique ne détient à ce jour aucune tour aéroréfrigérante mais elle reste vigilante au respect des règles notamment lors de remplacement ou de création de nouvelles installations de groupes de réfrigération.

b) Droit de l'environnement

Certaines installations exploitées par la Société relèvent du régime des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), défini par les articles L. 511-1 et suivants du Code de l'environnement et les textes pris pour son application. Une installation classée pour la protection de l'environnement est une installation qui peut présenter des dangers ou des inconvénients pour la commodité du voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique et l'environnement. L'exploitation de ces installations et activités, qui figurent dans une nomenclature spécifique (dont relèvent notamment les entrepôts), est soumise à déclaration préalable ou à autorisation préfectorale et encadrée par des règles techniques visant à prévenir les dangers et atteintes à l'environnement. L'exploitant d'une installation classée est également tenu d'informer préalablement le préfet de toute transformation notable qu'il envisage d'apporter à l'installation et de remettre le site en état lorsque celle-ci est mise à l'arrêt définitif.

La Société est également tenue de respecter la réglementation sur l'eau concernant le traitement des eaux usées et le raccordement des immeubles aux réseaux publics de collecte conformément aux dispositions du Code de la santé publique et du Code général des collectivités territoriales, ainsi que, le cas échéant, le rejet des eaux pluviales dans l'environnement (articles L. 214-1 et suivants du Code de l'environnement).

Enfin, lorsque les immeubles détenus par la Société sont classés par acte administratif dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou dans une zone sismique, la Société est tenue, conformément aux articles L. 125-5 et R. 123-23 et suivants du Code de l'environnement, d'en informer les locataires.

(c) Droit des baux commerciaux

La Société est soumise à la réglementation sur les baux commerciaux dans le cadre de son activité. Les baux commerciaux sont régis par le décret n° 53-962 du 30 septembre 1953, codifié aux articles L.145-1 et suivants et R.145-1 et suivants du Code de commerce, qui dispose que leur durée ne peut être inférieure à 9 ans. Néanmoins, le preneur dispose d'une faculté de résiliation à l'expiration de chaque période triennale, à condition de donner congé par acte extra-judiciaire au moins six mois avant la fin de la période en cours, en respectant les usages locaux. Le preneur peut renoncer contractuellement à cette faculté de résiliation triennale. Le bailleur, en revanche, ne peut reprendre les locaux à l'expiration de chaque période triennale que s'il entend, notamment, construire, reconstruire l'immeuble existant ou le surélever. Il peut toutefois demander la résiliation judiciaire du bail en cas de manquement du preneur à ses obligations contractuelles.

Lors de la conclusion du bail, les parties fixent librement le loyer initial. Le loyer ne peut être révisé que tous les trois ans pour correspondre à la valeur locative, sans pouvoir, sauf exception, excéder la variation de l'indice trimestriel du coût de la construction intervenue depuis la dernière fixation du loyer, à moins d'une modification de certains éléments déterminant la valeur locative (facteurs locaux de commercialité) ou de l'adjonction d'activités connexes ou complémentaires (déspécialisation partielle).

Les baux comprennent le plus souvent une clause d'indexation annuelle. Le loyer est indexé en fonction de la variation de l'indice trimestriel du coût de la construction le plus souvent au 1er janvier de chaque année. Il est souvent stipulé que l'indexation du loyer ne pourra jamais avoir pour effet de ramener celui-ci à un montant inférieur au loyer convenu lors de la signature du bail. L'existence d'une clause d'indexation annuelle ne fait pas obstacle à l'application de la révision triennale du loyer.

Certains baux de locaux commerciaux comprennent une clause de loyer variable, qui fixe le loyer en fonction du chiffre d'affaires du preneur avec un loyer minimum garanti afin de limiter les risques supportés par la Société en période de récession économique. Le loyer variable échappe aux règles du statut des baux commerciaux applicables au loyer et est régi par la seule convention des parties.

A l'expiration du bail, la Société peut (i) refuser de renouveler le bail au profit du preneur ou (ii) délivrer un congé au preneur avec offre de renouvellement à de nouvelles conditions financières. De son côté, le preneur peut demander le renouvellement de son bail aux mêmes conditions. A défaut de refus, d'offre ou de demande de renouvellement, le bail se poursuit par tacite continuation pour une durée indéterminée, aux mêmes conditions que celles qui étaient applicables sous l'empire du bail initial.

Dans l'hypothèse où la Société refuserait le renouvellement du bail, celle-ci doit payer une indemnité d'éviction au preneur afin de réparer le préjudice subi par le preneur évincé, à moins qu'elle ne justifie le non-paiement de cette indemnité par l'existence d'un motif grave et légitime. Dans le cas où l'indemnité d'éviction est due, la Société bénéficie d'un droit de repentir, à savoir la faculté de revenir sur sa décision et de proposer le renouvellement du bail en cause. Ce droit de repentir peut être exercé, à la condition que le preneur n'ait pas pris de dispositions pour quitter les lieux, jusqu'à l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la date à laquelle la décision fixant l'indemnité d'éviction est passée en force de chose jugée. L'exercice de ce droit de repentir est irrévocable et entraîne le renouvellement du bail à compter de la notification de la mise en œuvre de ce droit par exploit d'huissier au preneur.

A la suite d'un congé avec offre de renouvellement délivré par la Société ou d'une demande de renouvellement par le preneur acceptée par le bailleur, le loyer peut être fixé, soit à l'amiable entre les parties, soit judiciairement faute d'accord entre les parties. Dans ce dernier cas, la partie la plus diligente doit saisir la Commission Départementale de Conciliation, avant toute saisine du Tribunal de Grande Instance, afin qu'elle rende un avis sur le montant du loyer et tente de concilier les parties. A défaut d'accord, la contestation doit être portée dans les deux ans à compter de la prise d'effet du renouvellement devant le Tribunal de Grande Instance. Le loyer du bail renouvelé doit répondre à deux principes : il doit correspondre à la valeur locative des locaux et son renouvellement se fera conformément à la règle dite "du plafonnement" prévue à l'article L 145-34 du Code de commerce. Ainsi, à moins d'une modification notable de certains éléments déterminant la valeur locative des locaux loués (mentionnés aux 1° à 4° de l'article L 145-33 du Code de commerce), pour des baux dont la durée initiale n'est pas supérieure à 9 ans,

le loyer du bail renouvelé est plafonné et ne peut excéder la variation de l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE intervenue depuis la fixation initiale du loyer du bail expiré. Echappe néanmoins à cette règle dite "du plafonnement", le loyer du bail renouvelé portant sur des locaux à usage exclusif de bureaux, sur des locaux "monovalents" (locaux destinés de par leur agencement particulier à l'exercice d'une seule activité), sur des terrains ou le loyer du bail d'une durée initiale de 9 années et qui, par le fait d'une tacite reconduction, ont eu une durée globale effective de plus de 12 années. Dans un tel cas, le loyer du bail renouvelé sera fixé à la valeur locative des locaux loués, excèderait-il le loyer calculé selon la méthode du plafonnement, sauf convention contraire des parties..

(d) Droit des baux à construction

Le bail à construction est un bail régi essentiellement par les dispositions des articles L. 251-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation. Il est consenti pour une durée allant de 18 à 99 ans, pendant laquelle le preneur est titulaire d'un droit réel de superficie (propriété temporaire sur la surface du sol et sur les constructions qu'il s'engage à réaliser). Le loyer est établi librement entre les parties au moment de la conclusion du contrat. Durant la durée du bail à construction, le preneur acquitte au bailleur le loyer convenu ainsi que toutes les charges, taxes et contributions relatives tant au terrain qu'aux constructions. A l'extinction du bail à construction, le bailleur redevient propriétaire des immeubles édifiés sur son terrain, sauf clause contraire prévue par le contrat. Ce retour des constructions au bailleur s'effectue sans indemnités, sauf convention contraire entre les parties. Le bail à construction, opérant un transfert temporaire de propriété sur la superficie du sol et sur les constructions édifiées, il doit être publié à la conservation des hypothèques.

(e) Autorisations d'urbanisme

Les permis de construire et déclarations de travaux

L'ancien régime applicable au permis de construire et à la déclaration de travaux

Aux termes des articles L. 421-1 et suivants et R 421-1 du Code de l'urbanisme, quiconque désire entreprendre ou implanter une construction à usage d'habitation ou non doit, au préalable, obtenir un permis de construire. Le permis de construire est également imposé pour la réalisation de travaux sur des constructions existantes lorsqu'ils ont pour effet d'en changer la destination, de modifier leur aspect extérieur ou leur volume ou de créer des niveaux supplémentaires.

Toutefois, certains aménagements et exceptions ont été prévus. En premier lieu, l'article L. 422-1 du Code de l'urbanisme prévoit des exemptions à l'obligation d'obtention du permis de construire. Les constructions ou travaux visés sont alors soumis à un simple régime de déclaration. Il s'agit en règle générale de travaux de peu d'importance. Par ailleurs, l'article L. 421-1 du Code de l'urbanisme place hors du champ d'application du permis de construire et de

la déclaration de travaux les ouvrages qui, en raison de leur nature ou de leur très faible dimension, ne peuvent être qualifiés de construction.

Pour être obtenu, un permis de construire doit, au préalable, faire l'objet d'un dossier de demande déposé soit par le propriétaire du terrain ou son mandataire, soit par une personne justifiant d'un titre l'habilitant à construire sur le terrain, auprès de l'autorité administrative compétente. La demande de permis de construire comprend un formulaire de demande comprenant: le plan de situation du terrain, le plan de masse des constructions, les plans des façades, une notice d'impact, des pièces complémentaires éventuellement nécessaires limitativement énumérées.

Le service chargé de l'instruction de la demande de permis de construire recueille, au nom de l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation, l'accord ou l'avis des personnes publiques, services ou commissions intéressées par le projet soumis à examen.

Par ailleurs, le service instructeur procède à l'examen de la demande en appréciant la constructibilité du terrain, le respect des règles d'urbanisme et les conditions de réalisation du projet. L'autorité compétente pour statuer sur la demande de permis de construire se prononce par arrêté. Sauf cas particulier, la compétence en matière de délivrance du permis de construire appartient au maire qui prend la décision, soit au nom de la commune (commune dotée d'un PLU ou, éventuellement, d'une carte communale), soit au nom de l'Etat.

Le permis de construire délivré devient exécutoire de plein droit dès lors qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au préfet.

Le permis de construire doit faire l'objet de mesures de publicité sur le terrain et en mairie aux fins d'information des tiers. Le permis de construire est périmé si les constructions qu'il autorise ne sont pas entreprises dans le délai de deux ans à compter de la notification de sa délivrance ou de la délivrance tacite du permis de construire, avec possibilité de prorogation d'un an. A l'achèvement des travaux, le bénéficiaire du permis de construire dépose en mairie une déclaration d'achèvement des travaux. A la suite de ce dépôt, le service d'urbanisme qui a instruit le permis de construire s'assure, de la conformité de ces derniers au permis de construire et délivre à cet effet le certificat de conformité si la construction est conforme au permis de construire.

L'exécution de travaux ou l'utilisation du sol en méconnaissance des dispositions du Code de l'urbanisme et de la réglementation relative au permis de construire est sanctionnée en vertu des dispositions des articles L 160-1 et L. 480-4 du Code de l'urbanisme.

Les modifications apportées au permis de construire et à la déclaration préalable de travaux par l'ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 et le décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007

L'ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 pose le principe d'une procédure unique de dépôt et d'instruction des déclarations et des demandes de permis de construire, d'aménager ou de démolir. Un décret en Conseil d'Etat n°2007-18 en date du 5 janvier 2007 a été publié au journal officiel le 6 janvier 2007. Il prévoit que la réforme des autorisations d'urbanisme entrera en vigueur le 1^{er} juillet 2007, sous réserve de dispositions transitoires. Cette date d'entrée en vigueur a été repoussée au 1^{er} octobre 2007 par la loi n° 2007-209 du 19 février 2007. Cette réforme a pour objectif d'unifier et simplifier les règles applicables en matière d'urbanisme.

La réforme opère une distinction entre constructions (i) nouvelles, (ii) travaux sur existant, (iii) changement de destination, (iv) travaux, installations et aménagements et (v) démolitions.

Pour les constructions nouvelles, le principe dorénavant posé par l'article L. 421-1 du Code de l'urbanisme est celui de la soumission à permis de construire. Le décret établit en conséquence la liste exhaustive des constructions qui ne sont soumises à aucune formalité préalable ou celles qui sont soumises à déclaration préalable. Si le projet envisagé ne se rattache à aucun des ouvrages figurant sur ces listes, il est soumis à permis de construire (article R. 421-1 du Code de l'urbanisme). Sont notamment soumis à déclaration préalable les constructions créant une SHOB comprise entre 2 et 20 m², les murs de plus de 2 m de haut, les piscines non couvertes ou dont la couverture est inférieure à 1,80 m de haut.

Pour les travaux sur constructions existantes, le mécanisme est inverse. Les travaux sont en principe dispensés de formalité et le décret fixe la liste exhaustive de ceux pour lesquels une déclaration préalable ou un permis de

construire est exigé (article R. 421-13 du Code de l'urbanisme). Il faut ainsi par exemple un permis de construire si les travaux créent plus de 20 m² de SHOB, ou s'ils ont pour effet de modifier le volume du bâtiment et de percer ou d'agrandir une ouverture sur un mur de façade. Relèvent notamment de la déclaration préalable les ravalements et les travaux qui modifient l'aspect extérieur du bâtiment, les changements de destination et les travaux créant une SHOB entre 2 et 20 m².

La nouvelle procédure d'instruction est fixée par les articles R. 423-1 et suivants du Code de l'urbanisme. Les délais d'instruction sont désormais prévisibles et garantis et un délai d'instruction de droit commun est instauré:

- un mois pour les déclarations préalables,
- deux mois pour les demandes de permis de démolir et pour les permis de construire portant sur une maison individuelle,
- trois mois pour les autres demandes de permis de construire et pour les demandes de permis d'aménager.

Ces délais peuvent être prolongés en raison de certaines consultations. Toute prolongation doit être portée à la connaissance du pétitionnaire dans le mois qui suit le dépôt de la demande. Passé ce premier mois, le service instructeur ne peut plus majorer le délai d'instruction. Les cas de prorogation sont limitativement énumérés par le décret, en tenant compte des délais octroyés aux services consultés pour donner leurs avis et informations. Sans réponse de la part de ces services, leur avis sera réputé favorable. A l'issue du délai d'instruction, le demandeur bénéficiera d'un permis tacite (ou d'une décision de non-opposition tacite) en cas de silence de l'administration. Ce principe est assorti de certaines exceptions dont la liste figure à l'article R. 424-2 du Code de l'urbanisme.

Le décret du 5 janvier 2007 précise par ailleurs la liste exhaustive des pièces pouvant être demandées au pétitionnaire au cours de l'instruction. Si le dossier est incomplet le pétitionnaire est, dans le mois qui suit le dépôt de la demande, invité à le compléter dans les trois mois qui suivent cette demande. A défaut, le refus du permis sera automatique.

Le certificat de conformité disparaît et se trouve remplacé par une simple déclaration d'achèvement par laquelle le constructeur ou son architecte déclare sous sa responsabilité que les travaux réalisés sont conformes au permis délivré. Cette déclaration doit être adressée à la mairie. L'administration dispose d'un délai (entre 3 et 5 mois suivant si le récolement des travaux est obligatoire), à l'issue duquel l'administration ne peut plus contester la conformité des travaux au permis ou à la déclaration. A l'issue de ce délai, le bénéficiaire de l'autorisation ou de la déclaration peut demander la délivrance d'une attestation certifiant la conformité des travaux au permis ou à la déclaration qui est délivrée sous 15 jours. L'administration dispose d'un droit de visite pendant trois années à compter de l'achèvement des travaux, à des fins de poursuites pénales éventuelles.

Agrément administratif des locaux de travail

Les articles L. 510-1 à L. 510-4 et R. 510-1 et suivants du Code de l'urbanisme prévoient que la construction, la reconstruction, réhabilitation, l'extension, la réutilisation, le changement d'utilisation ou d'utilisateur, de tous locaux ou installation servant à des activités industrielles, commerciales, professionnelles, administratives, techniques, scientifiques ou d'enseignement doivent être soumis à un agrément de l'autorité administrative.

Cette procédure d'agrément demeure applicable à la seule région Ile-de-France pour les opérations du secteur privé et des collectivités territoriales.

L'agrément est une autorisation à caractère personnel qui doit être demandée par la personne qui doit réaliser l'opération de construction, de reconstruction, de réhabilitation, d'extension, de réutilisation ou de changement d'utilisation ou d'utilisateur. L'agrément est une autorisation administrative qui est nécessaire à la délivrance d'un permis de construire. Les sanctions de l'article L. 480-4 du Code de l'urbanisme sont applicables en cas de défaut d'agrément ou d'infraction à la réglementation applicable en telle matière.

2.4. CONTRATS IMPORTANTS

Les contrats importants conclus par la Société depuis le 1^{er} juillet 2007 sont ceux relatifs au développement de son patrimoine en exploitation. Ces contrats sont décrits au paragraphe 2 de la section « Rapport de Gestion » du présent document de référence, ainsi qu'au paragraphe 6 de la même section s'agissant des contrats de financement.

Enfin, la convention d'administration de bien conclue avec Foncière des Régions est décrite à la partie 11 du rapport de gestion du présent document.

3. RESPONSABLE DU DOCUMENT

3.1. RESPONSABLE DU DOCUMENT

Monsieur François de la Rochefoucauld
Président de FÉL Gestion
Gérant Commandité de FEL

3.2. ATTESTATION DU RESPONSABLE

« J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent document de référence, incluant le rapport financier annuel sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et le rapport de gestion présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

J'ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes, donnés dans le présent document de référence, ainsi qu'à la lecture d'ensemble de ce document de référence. Cette lettre de fin de travaux ne comporte aucune observation.

Les informations financières présentées dans ce document ont fait l'objet de rapports des contrôleurs légaux émis le 23 mars 2009. Ces rapports ne contiennent aucune réserve mais certaines observations telles que reprises ci-après et présentées dans le présent document :

- « Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le préambule de l'annexe relatif à la comparabilité des comptes » mentionné dans le rapport sur les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2008 (p 187) ;
- « Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le préambule de l'annexe relatif à la comparabilité des comptes » figurant dans le rapport général sur les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2008 (p 217).

Fait à Paris, le 12 mai 2009
Monsieur François de la ROCHEFOUCAULD
Président de FEL GESTION
Gérant commandité
Personne responsable de l'information financière

4. DOCUMENT D'INFORMATION ANNUEL (art.221-1-1 du règlement général de l'AMF)

4.1. PUBLICATION AU BULLETIN DES ANNONCES LEGALES OBLIGATOIRES (BALO)

Date de publication	Type de publication
09/01/2008	Nombre d'actions et de droits de vote après réalisation de l'augmentation de capital du 19 décembre 2007
13/02/2008	Chiffres d'affaires comparés en social et en consolidé au 31 décembre 2007
07/03/2008	Avis de réunion valant avis de convocation de l'assemblée générale mixte du 14 avril 2008
14/03/2008	Avis de projet de fusion de la SCI Ile de France par Foncière Europe Logistique
28/03/2008	Avis de convocation de l'assemblée générale mixte du 14 avril 2008
02/04/2008	Projet des comptes annuels sociaux et consolidés de l'exercice clos au 31 décembre 2007
04/04/2008	Rectificatif à l'avis de convocation de l'assemblée générale mixte du 14 avril 2008
16/04/2008	Rectificatif à l'avis de convocation de l'assemblée générale mixte du 14 avril 2008
23/04/2008	Droits de vote à l'assemblée générale mixte du 14 avril 2008
23/04/2008	Approbation des comptes annuels sociaux et consolidés de l'exercice clos au 31 décembre 2007
14/05/2008	Chiffres d'affaires comparés en social et en consolidé au 31 mars 2008
08/08/2008	Chiffres d'affaires comparés en social et en consolidé au 30 juin 2008
21/11/2008	Désignation de teneurs de comptes de titres nominatifs

4.2. PUBLICATION SUR LE SITE INTERNET DE L'AMF

4.2.1. Communiqués – Pacte

Néant

4.2.2. Franchissement de seuil

Date de déclaration	Type de déclaration
10/01/2008	Déclaration de franchissement de seuils à la baisse de la société MSRESS III Investment Management

4.2.3. Rapport annuel, document de référence et prospectus AMF

Date d'enregistrement	Type de document
16/05/2008	Document de référence, revêtant la forme du rapport annuel de la société, sur l'exercice social clos au 31 décembre 2007

4.3. PUBLICATIONS SUR LE SITE INTERNET DE LA SOCIETE FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE

L'ensemble des informations ci-dessous peut-être consulté sur le site www.foncière-europe-logistique.fr

4.3.1. Au titre de l'information réglementée

Date de publication	Type de document
31/03/2008	Modalités de mise à disposition des documents préparatoires à l'Assemblée Générale du 14 avril 2008
16/04/2008	Mise à disposition du rapport financier annuel
30/04/2008	Descriptif du programme de rachat d'actions propres
13/05/2008	Publication du chiffre d'affaires du 1 ^{er} trimestre 2008
10/06/2008	Comunique sur les modalités de mise à disposition du document de référence 2007
25/07/2008	Résultats semestriels 2008
01/09/2008	Rapport financier semestriel 2008
12/11/2008	Publication du chiffre d'affaires du 3 ^{ème} trimestre 2008
30/12/2008	Adhésion aux recommandations de l'AFEP/MEDEF sur la rémunération des dirigeants
23/02/2009	Résultats annuels 2008

4.3.2. Publications diverses

Date de publication	Type de publication
20/02/2008	Présentation aux analystes : Résultats au 31 décembre 2007
25/07/2008	Présentation aux analystes : Résultats au 30 juin 2008
23/02/2009	Présentation aux analystes : Résultats au 31 décembre 2008

TABLES DE CONCORDANCE

Afin de faciliter la lecture du document de référence, la table thématique suivante permet d'identifier les principales informations requises par le règlement européen (CE) 809/2004 de la Commission du 29 avril 2004.

Nature de l'information	Paragraphe et N° de la page
1. Personnes responsables	
1.1 Personnes responsables des informations	IV-3.1. p 265
1.2 Déclarations des personnes responsables	IV-3.2. p 265
2. Contrôleurs légaux des comptes	
2.1 Noms et adresses	II-5.1. p 144
2.2 Démissions / non renouvellements	II-5.1. p 144
2.3 Rémunérations	II-5.2. p 145
3. Informations financières sélectionnées	
3.1. Présentation des informations financières historiques sélectionnées	Chiffres clés p 5-6 III-1 p 147 et suivantes I-4.2. p 23 I-6. p 33 et suivantes
3.2. Périodes intermédiaires	N/A
4. Facteurs de risque	
4.1 Risques de marché	I-10.7 p 77
4.2 Risques liés à l'exploitation de la société	III-3-2-5-11 p 162 I-10.3, p 71-72, I-10-6 p 76,77
4.3 Risque de liquidité	I-10.7, p 77-78
4.4 Risques liés à l'environnement	I-10.1. p 68; I-10-5 p73
4.5 Autres risques	I-10.4. p 72 à 76 I-10. 2 p 69
5. Informations concernant l'émetteur	
5.1 Histoire de la société	IV-2.1. p 254
5.1.1 Raison et nom de la Société	IV-1.1.1. p 245
5.1.2 Lieu et n°d'enregistrement de la Société	IV-1.1.4. p 245
5.1.3 Date de constitution et durée de vie de la Société	IV-1.1.5. p 245
5.1.4 Siège social et forme juridique de la Société	IV-1.1.3. p 245
5.1.5 Développements de l'activité de la Société	IV-2.1. p 254
5.2 Investissements	I-2 p 10
5.2.1 Principaux investissements réalisés durant l'exercice	I-2 p 10
5.2.2 Principaux investissements en cours	N/A

<p>6. Aperçu des activités</p> <p>6.1 Principales activités</p> <p>6.1.1 Opérations effectuées par la Société durant l'exercice</p> <p>6.1.2 Nouveau produit ou service important lancé sur le marché</p> <p>6.2 Principaux Marchés</p> <p>6.3. Evènements exceptionnels</p> <p>6.4. Dépendance à l'égard des brevets et licences</p> <p>6.5. Position concurrentielle</p>	<p>I-2. p 10 I-3 p 11</p> <p>I-2 p 10 N/A</p> <p>I-3 p 11 I-5 p 25</p> <p>I-2.1 p 10</p> <p>N/A I-5.4. p 32</p>
<p>7. Organigramme</p> <p>7.1 Description du Groupe</p> <p>7.2 Liste des filiales importantes</p>	<p>IV 2.2. p 256 I-11.1. p 80</p>
<p>8. Propriétés immobilières</p> <p>8.1 Immobilisations corporelles importantes</p> <p>8.2 Questions environnementales</p>	<p>I-3 p 11 III-3.3.1.1. p 164-165</p> <p>I-9.1 p 64</p>
<p>9. Examen de la situation financière et du résultat</p> <p>9.1. Situation financière de la Société</p> <p>9.2. Résultat d'exploitation</p> <p>9.2.1. Facteurs importants, y compris les événements inhabituels ou peu fréquents ou de nouveaux développements, influant sensiblement sur le revenu d'exploitation de la société</p> <p>9.2.2 Raisons des changements importants du chiffre d'affaires net ou des produits nets</p> <p>9.2.3 Stratégie ou facteur de nature gouvernementale, économique, budgétaire, monétaire ou politique ayant influé sensiblement de manière directe ou indirecte les opérations de la Société</p>	<p>I-6 p 33 I-6 p 33 I-10. p 68</p> <p>I-6.1.3 p 33-34 I-10.1. p 68 I-10.2. p 69</p>
<p>10. Trésorerie et capitaux</p> <p>10.1 Capitaux de l'émetteur</p> <p>10.2 Flux de trésorerie</p> <p>10.3. Conditions d'emprunt et structure de financement de l'émetteur</p> <p>10.4 Restriction à l'utilisation des capitaux</p> <p>10.5 Sources de financement nécessaires pour honorer les engagements relatifs aux décisions d'investissement</p>	<p>IV-1.2. p 249, comptes consolidés 31.12.08 III – 2. p 148 III-3.3.3. p 152</p> <p>III-2.4 p 151</p> <p>I-6.1.5 p 36 III-3.3.5.1 p 170</p> <p>N/A</p> <p>III-3.3.5.1 p 170</p>

11. Recherche et développement, brevets et licences	I- 11.2 p 80
12. Information sur les tendances	
12.1. Principales tendances	I-5 p 25
12.2. Evénements	I-2 p 10
13. Prévisions ou estimations du bénéfice	N/A
14. Organes d'administration, de direction et de surveillance et direction générale	
14.1. Informations concernant les membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance;	II-1 p 87 II-1.1.1 p 87 (Composition de Conseil de Surveillance) II-1.1.3 p 91 (Mandats des membres du CS au cours de 5 dernières années) II-1.1.4 p 115 (Fonctionnement du CS) II-1.2 p 116 (Direction de la société)
14.2. Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la direction générale	II-1.6 p 125
15. Rémunération et avantages	
15.1. Rémunération et avantages versés	I-11.5. p 81 I-8.6 p 50 II-1.2.6. p 124 II-1.8 p 125
15.2. Montants provisionnés	N/A
16. Fonctionnement des organes d'administration et de direction	
16.1. Date d'expiration du mandat	II-1.1.1 p 87 II -1.2 p 116
16.2. Informations sur les contrats de service liant les membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance à l'émetteur ou à l'une quelconque de ses filiales	I-8.6.1 p 50 II-1.2 p 116
16.3. Informations sur les comités de l'émetteur	II-1.8. p 125 II-1.7 p 125 I-8.6.1. p 50
16.4. Conformité de l'émetteur au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur	II-2 p 126
17. Salariés	

17.1. Nombre de salariés à la fin de la période couverte par les informations financières historiques	I-8.7. p 63
17.2. Participations et stock options.	I-7.3. p 45
17.3. Accord de participation des salariés dans le capital de l'émetteur.	N/A
18. Principaux actionnaires	
18.1. Noms de toute personne non membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance qui détient, directement ou indirectement, un pourcentage du capital social	IV-1.3. p 254
18.2. Principaux actionnaires de l'émetteur disposant de droits de vote différents	IV-1.3. p 254 IV-1.3. p 254
18.3. Contrôle	I-7. p 41
18.4. Accord entraînant un changement de son contrôle	
19. Opérations avec des apparentés	I-11.5 p 81 Rapport spécial CAC p 219
20. Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'émetteur	
20.1. Informations financières historiques	III- 1, p 147
20.2. Informations financières pro forma	N/A
20.3. États financiers	III-2 p 148 III-5 p 189
20.4. Vérification des informations financières historiques annuelles	III-4, p 187 III-7, p 217
20.5. Date des dernières informations financières	III-2, p 148
20.6. Informations financières intermédiaires et autres	N/A
20.7. Politique de distribution de dividendes et dividende par action	I- 8.2. p 47
20.8. Procédures judiciaires et d'arbitrage	II-1.3. p 124 II-1.4 p 125 II-1.5 p 125
20.9. Changement significatif de la situation financière ou commerciale	Chiffres clés, I-2 p 10, I-6 p 33
21. Informations complémentaires	
21.1. Capital social	IV-1.2.2 p 250
21.1.1 Montant du capital souscrit, nombre le montant du capital souscrit et, pour chaque catégorie d'actions: le nombre d'actions autorisées; le nombre d'actions émises et totalement libérées et le nombre d'actions émises, mais non totalement libérées; la valeur nominale par action, ou le fait que les actions n'ont pas de valeur nominale; et un rapprochement du nombre d'actions en circulation à la date d'ouverture et à la date de clôture de l'exercice.	IV-1.2.3. p 250 IV-1.2.7 p 251
21.1.2. Actions non représentatives du capital	IV-1.2.6 p 251
21.1.3. Nombre, valeur comptable et valeur nominale des actions détenues par l'émetteur lui-même ou en son nom, ou par ses filiales;	I-7.1 p 44
21.1.4. Valeurs mobilières convertibles, échangeables ou assorties de bons de souscription	N/A
21.1.5. Informations sur les conditions régissant tout droit d'acquisition	N/A

<p>et/ou toute obligation attaché(e) au capital souscrit, mais non libéré, ou sur toute entreprise visant à augmenter le capital;</p> <p>21.1.6. Informations sur le capital de tout membre du groupe faisant l'objet d'une option ou d'un accord conditionnel ou inconditionnel prévoyant de le placer sous option,</p> <p>21.1.7. Historique du capital social pour la période couverte par les informations financières historiques, mettant tout changement survenu en évidence.</p> <p>21.2. Acte constitutif et statuts</p> <p>21.2.1. Objet social</p> <p>21.2.2. Membres de ses organes d'administration, de direction et de surveillance.</p> <p>21.2.3. Droits, privilèges et restrictions attachés à chaque catégorie d'actions existantes.</p> <p>21.2.4. Actions nécessaires pour modifier les droits des actionnaires</p> <p>21.2.5. Convocation et conditions d'admission aux assemblées générales annuelles et aux assemblées générales extraordinaires des actionnaires</p> <p>21.2.6. Disposition de l'acte constitutif, des statuts, d'une charte ou d'un règlement de l'émetteur qui pourrait avoir pour effet de retarder, de différer ou d'empêcher un changement de son contrôle.</p> <p>21.2.7. Disposition de l'acte constitutif, des statuts, d'une charte ou d'un règlement fixant le seuil au-dessus duquel toute participation doit être divulguée.</p> <p>21.2.8. Conditions, imposées par l'acte constitutif et les statuts, une charte ou un règlement, régissant les modifications du capital, lorsque ces conditions sont plus strictes que la loi ne le prévoit.</p>	<p>N/A</p> <p>IV-1.2.3 p 250</p> <p>IV-1.1 p 245 IV-1.1.8 p 245 II-1.1.1 p 87 II-1.2. p 116 IV-1.2.1 p 249</p> <p>IV-1.1.10, p 246 IV-1.1.13, p 247</p> <p>IV-1.1.13 p 247</p> <p>IV-1.2.9.2 p 253</p> <p>IV-1.1.14 p 248 IV-1.1.15 p 249</p> <p>N/A</p>
22. Contrats importants	IV-2.4 p 264
23. Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts	I-4.1 p. 20
24. Documents accessibles au public	IV-1.1.7. p 245 IV-4. p 266
25. Informations sur les participations	I-11.1 p 80

Afin de permettre au lecteur de retrouver dans le document de référence les éléments du rapport financier annuel, la table thématique suivante permet d'identifier les principales informations requises par l'article L.451-1, L.451-2 du Code de commerce et l'article 222-3 du Règlement général de l'AMF.

N°	Information	Référence
Rapport financier annuel		
1	Comptes annuels	III-5, p 189-191 III-6, p 192-217
2	Comptes consolidés	III-2, p 148-152 III-3, p 152-187
3	Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes sociaux	III-7, p 217
4	Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	III-4, p 187
5	Rapport de gestion comprenant au minimum les informations mentionnées aux articles L.225-100, L.225-100-2, L.225-100-3 et L.225-211 alinéa 2 du Code de commerce	I, p 8-85
	Déclaration des personnes assumant la responsabilité du rapport de gestion	IV-3, p 265
6	Honoraires des commissaires aux comptes	II-5, p 144-145
7	Rapport du Président sur les conditions de préparation et d'organisation des travaux du conseil ainsi que des procédures de contrôle interne mise en place par la Société	II-3, p 127
8	Rapport des commissaires aux comptes sur le contrôle interne	II-4, p 142
9	Liste de l'ensemble des informations publiées par la Société ou rendues publiques au cours des 12 derniers mois.	IV-4, p 266