



2008
DOCUMENT DE RÉFÉRENCE
FONCIÈRE PARTENAIRE



Le présent document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 08/04/09, conformément à l'article 212-13 de son règlement général. Il pourra être utilisé à l'appui d'une opération financière s'il est complété par une note d'opération visée par l'AMF. Ce document a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires.

DOCUMENT DE RÉFÉRENCE 2008

1. RAPPORT DE GESTION 2008	1
2. DÉVELOPPEMENT DURABLE	90
3. RENSEIGNEMENTS FINANCIERS	114
4. RENSEIGNEMENTS ET GESTION	248
TABLE DE CONCORDANCE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE	351

1. RAPPORT DE GESTION 2008

1.1 OPÉRATIONS MAJEURES DE L'ANNÉE 2008	2
1.2 OPÉRATIONS POSTÉRIEURES À LA CLÔTURE	3
1.3 CHIFFRES CLÉS 2008	3
1.4 ACTIVITÉ 2008 PAR SEGMENT D'ACTIVITÉ	5
1.5 ÉLÉMENTS D'ANALYSE DE L'ACTIVITÉ CONSOLIDÉE ET PART DU GROUPE	28
1.6 PERSPECTIVES	30
1.7 RÉSULTATS FINANCIERS	31
1.8 ACTIONNARIAT	51
1.9 BOURSE, DIVIDENDE	61
1.10 MANDATAIRES SOCIAUX	62
1.11 FILIALES ET PARTICIPATIONS	79
1.12 INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS CROISÉES	79
1.13 CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES	80
1.14 PRESTATIONS DE SERVICES	80
1.15 AUTRES RAPPORTS DU DIRECTOIRE	81

1. RAPPORT DE GESTION 2008

« Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en assemblée générale mixte ordinaire et extraordinaire en application des statuts et des dispositions du Code de commerce pour vous rendre compte de l'activité de la Société au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2008, des résultats de cette activité et ainsi que celle de ses filiales, des perspectives d'avenir et soumettre à votre approbation les comptes annuels sociaux et consolidés dudit exercice.

Ces comptes sont joints au présent rapport.

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

1.1. OPÉRATIONS MAJEURES DE L'ANNÉE

Livraison du programme « DS Campus » à Dassault Systèmes par Foncière des Régions et Morgan Stanley Real Estate Funds

Le 30 juin 2008, Foncière des Régions et Morgan Stanley Real Estate Funds ont livré à Dassault Systèmes « DS Campus », siège mondial de cette société leader dans son secteur d'activité.

Cette opération, qui comporte 4 bâtiments sur une surface totale de 60 000 m², représente un investissement de près de 200 M€, réalisé en partenariat entre Morgan Stanley Real Estate Funds (50 %) et Foncière des Régions (50 %).

60 000 m² de bureaux labellisés HQE implanté au cœur d'une zone en fort développement et conçu dans l'esprit d'un campus propice à l'innovation et à la recherche, « DS Campus » accueille depuis l'automne 2008 les 2 500 salariés de Dassault Systèmes. Installé au milieu d'un vaste parc paysager, le siège mondial de Dassault Systèmes constitue aujourd'hui la plus grande opération privée labellisée HQE (Haute Qualité Environnementale).

Dassault Systèmes occupe ces locaux dans le cadre d'un bail de 12 ans ferme. Le montant annuel des loyers est de 18,6 M€.

Par ailleurs, le site de Vélizy Campus offre à Dassault Systèmes un potentiel d'extension de 20 000 m².

Cession au Groupe Groupama de 18 300 m² de bureaux situés à La Défense pour 126,5 M€

Foncière des Régions et Groupama ont signé le 03 juin 2008 un accord de cession portant sur la vente au profit de sociétés de Groupama d'un ensemble immobilier de 18 300 m² de bureaux situé à La Défense pour un montant de 126,5 M€ hors droits. La finalisation de cette cession interviendra en juillet 2008.

Cet actif, situé dans le quartier Michelet à La Défense, fait partie d'un ensemble immobilier d'une surface supérieure à 30 000 m² partiellement détenu en copropriété par Foncière des Régions et des sociétés du Groupe Groupama et entièrement occupé par ce dernier.

Au travers de cette transaction, le Groupe Groupama devient propriétaire et occupant unique de la totalité de l'immeuble et Foncière des Régions conforte son plan de cessions 2008 avec un volume consolidé de cessions et d'accords de cessions enregistrés à ce jour de plus de 1 Md€.

Développement du patrimoine de bureaux en France au travers l'acquisition auprès d'Eiffage d'immeubles d'exploitation

Foncière des Régions a finalisé le 15 janvier 2008, l'acquisition auprès d'Eiffage d'un portefeuille de 190 000 m² valorisé 102 millions d'euros. Ce portefeuille est composé pour 75 % de sites de bureaux et activités loués à Eiffage au travers de baux fermes de 9 ans.

Le solde est constitué de bureaux loués à des tiers. Ce patrimoine génère un loyer annualisé de 8,7 M€. Il est localisé pour un tiers environ en Ile-de-France et pour le solde en régions.

Dans le cadre de ce partenariat, Eiffage externalise la majeure partie de son patrimoine d'exploitation en France et Foncière des Régions accompagnera le développement d'Eiffage sur les sites qu'il occupe.

Cette opération s'inscrit dans la ligne des partenariats locatifs mis en œuvre par Foncière des Régions avec ses principaux clients tels que France Telecom, EDF, IBM.

Enfin, le patrimoine loué à des tiers bénéficiera de l'expertise des équipes de Foncière des Régions, permettant d'envisager une réduction rapide du taux de vacance.

1.2. OPÉRATIONS POSTÉRIEURES À LA CLÔTURE

Foncière des Régions et Suez Environnement : accord de principe pour louer 42 000 m² dans la Tour CB 21 à La Défense

Cet immeuble bénéficie d'une très bonne localisation et est particulièrement bien desservi par les transports en commun. Il sera complètement rénové par Foncière des Régions pour offrir les prestations d'un immeuble neuf. Foncière des Régions a adapté son projet initial pour la Tour CB 21 afin de répondre aux besoins d'un grand utilisateur, en réalisant sa rénovation complète sans mise en oeuvre de l'extension de 25 000 m² pour laquelle un permis de construire avait été obtenu en septembre 2008. La rénovation complète de cette tour d'une surface de 75 000 m² SHON (68 000 m² surfaces utiles) permet de pouvoir livrer un immeuble neuf, en partie fin 2009, et en partie courant 2010, soit plus rapidement que la livraison initialement prévue courant 2011.

En outre, cette restructuration fait de la Tour CB 21 une candidate à une certification Haute Qualité Environnementale Exploitation.

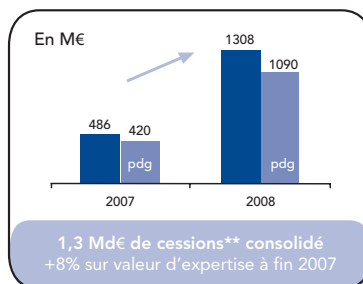
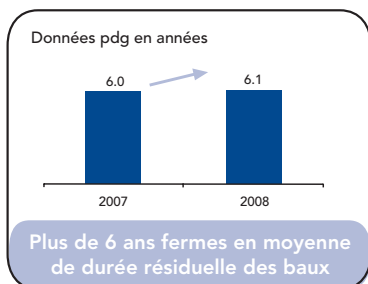
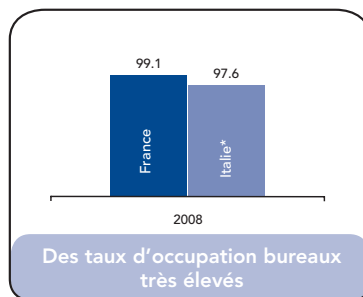
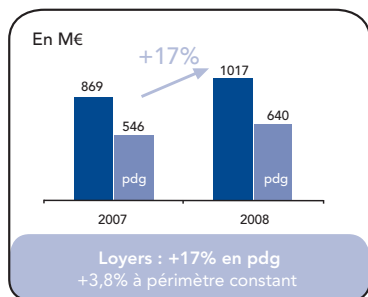
Stéfano Vittori remplace Massimo de Meo au Directoire de Foncière des Régions.

Le Conseil de surveillance du 9 mars 2009 a procédé à la nomination de Monsieur Stéfano Vittori, comme Membre du Directoire de Foncière des Régions pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur Monsieur Massimo de Meo.

Compte tenu de cette nomination le Directoire de Foncière des Régions est désormais composé de :

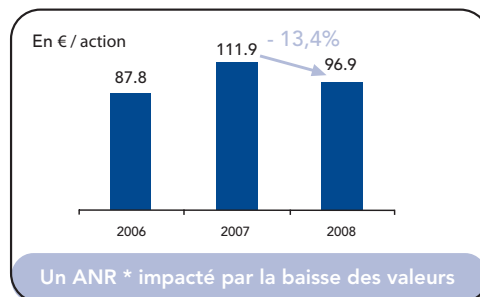
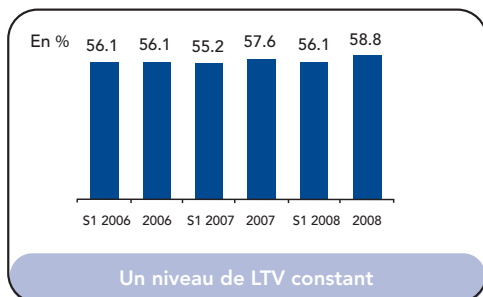
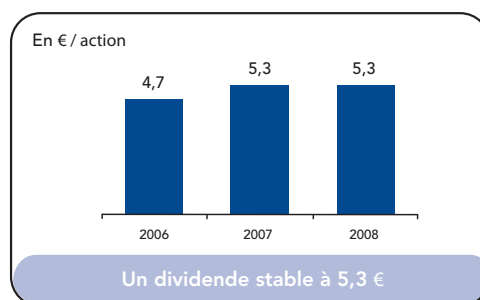
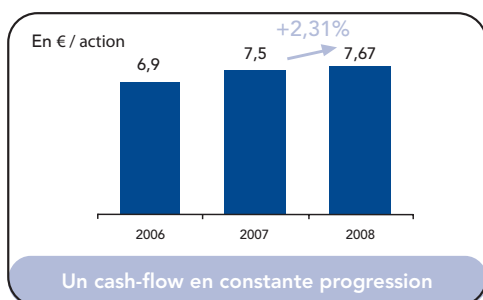
- Monsieur Christophe Kullmann, Président du Directoire,
- Monsieur Olivier Estève, Membre du Directoire,
- Monsieur Aldo Mazzocco, Membre du Directoire,
- Monsieur Denis Moscovici, Membre du Directoire,
- Monsieur Yan Perchet, Membre du Directoire,
- Monsieur Stéfano Vittori, Membre du Directoire"

1.3. CHIFFRES CLÉS 2008



* Portefeuille long terme

** Cessions et accords de cessions



* hors instruments financiers

Les éléments permettant de calculer les indicateurs ci-dessus sont disponibles dans le présent document en partie 1 « Rapport de gestion » et 3 « Renseignements financiers »

1.4 ACTIVITÉ 2008 PAR SEGMENT D'ACTIVITÉ

1.4.1. BUREAUX FRANCE

Le patrimoine Bureaux France de Foncière des Régions est principalement issu d'opérations d'externalisations parmi lesquelles France Telecom, EDF, Eiffage...mais

également d'opérations de développement telles que CB21 ou Carré Suffren.

Foncière des Régions, foncière à dominante bureaux, est le partenaire immobilier de grandes entreprises parmi lesquelles France Télécom, Telecom Italia, Edf, Accor, Eiffage, IBM. La société est présente en France et en Italie via sa filiale cotée Beni Stabili.

1.4.1.1. Descriptif marché 2008

Le marché des bureaux en Ile-de-France

Tableau de synthèse

	Ile-de-France			La Défense		
	2007	2008	Progression	2007	2008	Progression
Demande placée	2 756 300 m²	2 359 600 m²	- 14 %	271 900 m²	265 600 m²	- 2 %
Dont > 5 000 m ²	1 039 400 m ²	1 007 700 m ²	- 3 %	155 900 m ²	183 600 m ²	18 %
Loyer moyen (HT HC/m²/an)						
Neuf ou restructuré	327 €	322 €	- 2 %	473 €	480 €	1 %
Seconde main	240 €	243 €	1 %	390 €	390 €	0 %
Loyer "prime"	750 €	716 €	- 5 %	486 €	478 €	- 2 %

Source CB Richard Ellis et Immostat

Le climat économique a touché le marché de l'immobilier d'entreprise. La demande exprimée a notamment baissé au cours du 2nd semestre 2008 sur l'ensemble du marché francilien. Depuis stabilisée, elle a marqué le pas et la demande placée avec près de 2,4 millions de m² diminuée de 14 % par rapport à 2007. Ce niveau élevé confirme la profondeur et la solidité du marché francilien confirmant notamment une diversification géographique importante. Cette baisse s'est notamment opérée sur les petites et moyennes surfaces, puisque le marché des transactions supérieures à 5 000 m² a bien résisté (- 3% seulement entre 2007 et 2008), à la faveur des réorganisations globales de grands groupes.

Les loyers, pour les immeubles neufs ou restructurés, ont diminué en moyenne de 2 % en 2008 sur toute l'Ile-de-France. Le loyer moyen francilien pour les immeubles est quant à lui demeuré stable à 243 € HT HC/m²/an. Toutefois, cette tendance varie en fonction de la localisation et du niveau de stock, notamment de bonne qualité, présent dans la zone. Les avantages commerciaux ont augmenté et s'établissaient fin 2008 entre 1 et 2 mois de franchise par année d'engagement ferme.

La Défense est l'un des secteurs qui a le mieux résisté en 2008. En effet, la demande placée est restée stable par rapport à 2007. L'offre immédiate a baissé de 18 % à la suite de la location de nombreuses grandes offres (Tour T1, B,..). Or, au regard des difficultés de financement, le report des chantiers pourrait entraîner un creux important au cours des années à venir. La demande placée pourrait donc être affectée, non par manque de demande, mais par l'absence d'offres correspondant aux besoins des utilisateurs. Les valeurs pour les immeubles neufs ou restructurés ont été globalement stables avec un loyer qui s'établit à 480 € HT HC/m²/an en moyenne sur la zone.

Le marché des bureaux en régions

Note : Analyse basée sur un échantillon de 15 métropoles régionales (liste fournie ci-après). Données 2008 provisoires au 30 janvier 2009.

Tableau de synthèse

	2007	2008	Évolution
Demande placée	1 400 000 m ²	1 200 000 m ²	- 17 %
Part du neuf	44 %	52 %	+ 8 points
Offre immédiate	1 300 000 m ²	1 700 000 m ²	+ 29 %
Part du neuf	23 %	30 %	+ 7 points
Offre future certaine	700 000 m ²	600 000 m ²	- 14 %
Loyer « prime »	250 €	250 €	Stable
Loyer moyen	163 €	172 €	+ 5,5 %

* Echantillon des 15 principales villes
Source CB Richard Ellis

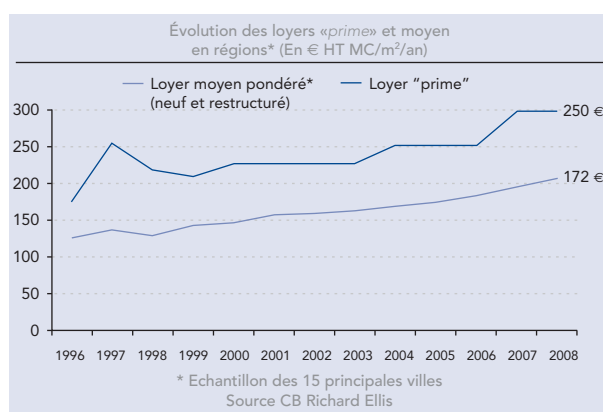
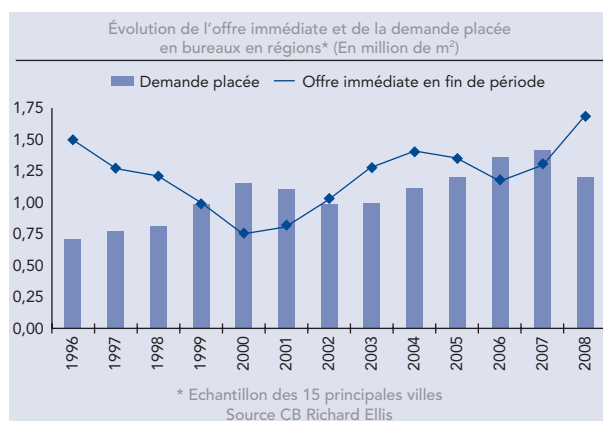
L'impact de la crise a été ressenti en régions aussi rapidement qu'en Ile-de-France et avec la même intensité. Ainsi, en 2008, l'activité bureaux en régions affiche une baisse de 17 %, proche de celle enregistrée en Ile-de-France (-14 %). La demande placée 2008 en régions s'élève à 1,2 million de m² contre 1,4 million en 2007.

Localement, les marchés accusent un recul de leur activité de 10 à 30 %, retrouvant une demande placée proche de celle des années antérieures à 2006. En revanche, la part du neuf progresse encore et passe de 44 % en 2007 à 52 % en 2008.

Certains marchés ont moins souffert de la crise, notamment ceux dotés d'une offre neuve adaptée aux besoins et contraintes des utilisateurs.

Au 31 décembre 2008, l'offre immédiate atteignait 1,7 million de m², soit une hausse de 29 % en 2008. La part d'offres neuves est en forte progression passant de 22 % à 30 % en un an. Cette évolution résulte d'un effort de renouvellement entrepris depuis 2 ou 3 ans en régions.

Le loyer « prime » des régions est stable, à 250 € HT HC/m²/an. Cependant, il tend à la hausse sur de nombreux marchés (+ 20 % à Aix-en-Provence/Marseille, + 11 % à Lille, + 10 % à Nice/Sophia-Antipolis, + 5 % à Strasbourg). Le loyer moyen augmente également, passant de 163 € à 167 € HT HC/m²/an en un an, notamment en raison de la part croissante du neuf dans la demande placée.



→ **Échantillon CBRE des 15 principales métropoles régionales :** Aix-en-Provence / Marseille / Nice / Sophia-Antipolis / Lyon / Lille / Bordeaux / Nantes / Strasbourg / Grenoble / Rouen / Metz / Montpellier / Clermont-Ferrand / Rennes / Orléans / Toulouse

Le Marché de l'investissement en Bureaux en France

Tableau de synthèse

	Ile-de-France			Régions		
	2007	2008	Progression	2007	2008	Progression
Engagements	17 763 M €	7 868 M €	- 56 %	2 013 M €	1 744 M €	- 13 %
dont étrangers	12 654 M €	3 765 M €	- 70 %	1 232 M €	860 M €	- 30 %
dont nationaux	5 109 M €	4 102 M €	- 20 %	781 M €	884 M €	+ 13 %
Taux de rendement "prime"	4,00 %	5,75 %	+ 175 pb	5,10 %	6,85 %	+ 175 pb

Source CB Richard Ellis

En 2008, 9,8 milliards d'euros ont été échangés sur le marché français de l'investissement en bureaux, une chute sévère par comparaison avec les records 2006 et 2007 (-55 % sur un an). Après un important ralentissement dès le début 2008, la distribution du crédit s'est quasiment arrêtée à partir du 15 septembre et la faillite de Lehman Brothers.

La difficulté croissante à financer les transactions d'un certain montant (renchérissement du crédit, exigences accrues en termes de fonds propres, recours quasi systématique à la syndication bancaire) explique en grande partie le plongeon des volumes d'investissement. Cette restriction du crédit a

prioritairement affecté les localisations les mieux valorisées, où les valeurs vénales et donc les montants unitaires étaient les plus élevés. Ainsi, la correction en Ile-de-France (7,9 milliards d'euros de transactions) a été plus forte. En province (1,7 milliard d'euros d'engagements) où les effets de cycle sont habituellement amortis, le ralentissement s'est manifesté plus tardivement et a été moins prononcé.

A noter que le marché a été notamment soutenu par le retour des investisseurs traditionnels (SCPI, investisseurs en fonds propres, assurance vie, particuliers) plus présents dans des transactions unitaires de taille moyenne.

1.4.1.2. Évolution des Loyers

Loyers

Bureaux France	Loyers (M€)			Périmètre constant
	2007	2008	%	%
France Télécom	183,8	179,2	-2,5 %	4,9 %
EDF	33,6	31,5	-6,3 %	5,8 %
Autres bureaux*	64,8	62,5	-3,6 %	7,4 %
Total	282,2	273,2	-3,2 %	5,5 %

* Dont loyers sur hôtels détenus par FDR soit 4.4 M€ en 2007 et 4.5 M€ en 2008

La variation des loyers entre 2007 et 2008 de - 9 M€ est principalement due à :

- l'évolution des loyers à périmètre constants : + 9,8 M€
- la libération par GAN de CB 21 : - 5M€
- des cessions 2007 (effet année pleine) et 2008 : - 22,6 M€
- des acquisitions : 8,8 M€.

Loyers annualisés

Bureaux France	Loyers (M€)	
	annualisés 2008*	%
France Télécom	156,6	62,9 %
EDF	36,4	14,6 %
Autres bureaux	56,0	22,5 %
Total	249,0	100,0 %
Potentiel de réversion	- 5 %	

* loyers annualisés spot 31/12/08

Près de 80 % des loyers sont quittancés auprès de grands institutionnels tels que France Telecom et EDF.

Activité locative 2008 : principales réalisations

Malgré un contexte difficile, l'activité locative en 2008 a connu des succès importants parmi lesquels :

- 10 000 m² à Levallois, loués auprès de la société Hachette dans le cadre d'un bail de 4,5 ans fermes pour un loyer de 410 €/m²
- 4 100 m² loués à Puteaux auprès de Bourjois, cet actif a fait l'objet d'une restructuration lourde et a été loué dès la livraison dans le cadre d'un bail de 6,5 ans fermes à 375 €/m²
- 2 400 m² à Paris 15^{ème} loués à une administration dans le cadre d'un bail de 6 ans avec un loyer de 445 €/m²
- 1 900 m² entièrement restructurés à Strasbourg, loués à 3 locataires à 190 €/m².
- 1 300 m² à Bordeaux, loués à la Mairie dans le cadre d'un bail civil de 12 ans à 120 €/m²
- 1 200 m² à Fontenay-sous-Bois, loués auprès de BNP Paribas à 225 €/m²

Au global, sur l'année 2008, près de 30 000 m² ont été loués représentant en année pleine des loyers de plus de 8,8 M€.

L'activité partenariale avec nos grands locataires a été également particulièrement dynamique en 2008 permettant d'augmenter la sécurité des flux locatifs :

Avec France Telecom : renégociation portant sur 97 actifs pour un loyer total annualisé de 37 M€ avec allongements de 6 à 12 ans sur 31 M€, les autres actifs ayant fait l'objet de modification de l'indice de révision (50 % ICC / 50 % IPC).

Avec EDF : allongement de baux en échange de franchise sur 3 sites pour un loyer total annualisé de : 3,1 M€.

En outre, près de 60 % de nos loyers disposent d'un floor de 1 % sur l'indexation.

Échéancier et vacance

a. Échéancier des baux

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

Bureaux France	Échéancier des baux*	
	Par date de fin de bail	En % du total
2009	17,8	7,1 %
2010	35,5	14,3 %
2011	85,4	34,3 %
2012	46,6	18,7 %
2013	8,1	3,2 %
2014	18,9	7,6 %
2015	0,8	0,3 %
2016	9,2	3,7 %
2017	17,8	7,2 %
2018	0,0	0,0 %
2019	0,0	0,0 %
Au-delà	8,8	3,5 %
M€	249,0	100 %

* Sur la base des loyers annualisés 2008

Les baux EDF qui n'ont pas été renégociés sont à échéance 2010. Concernant les actifs France Telecom ceux-ci se répartissent en particulier entre 2011 et 2012.

La durée résiduelle moyenne des baux s'établit donc à 3,7 années sur le périmètre bureaux France, contre 3,5 ans en 2007.

b. Taux de vacance et typologie

Bureaux France	Vacance au 31/12/2008 en % *	
	2008	2007
France Télécom	0,1 %	0,0 %
EDF	0,0 %	0,0 %
Autres bureaux	3,5 %	1,5 %
Total	0,9 %	0,3 %

* vacance financière spot 31/12/08

La vacance financière spot au 31/12/2008 s'établit à 0,9 % soit une hausse de 0,6 points par rapport au 31/12/2007.

L'évolution s'explique notamment par l'acquisition du portefeuille Eiffage (environ 13 000 m² de vide à l'acquisition sur 190 000 m²).

Principales surfaces vacantes :

- 7 880 m² de vacance à Diors, à proximité de Châteauroux
- 2 875 m² de vacants à St Ouen
- 1 850 m² à Strasbourg

1.4.1.3. Patrimoine

Cessions

Bureaux France (M€)	Ventes	Promesses	Total	%
France Télécom	338	22	361	49,5 %
EDF	40	0	40	5,5 %
Autres Bureaux*	309	18	327	45,0 %
TOTAL	687	41	728	100,0 %

* dont 95M€ de cessions d'une participation à 49 % dans des Centres Commerciaux

En 2008, Foncière des Régions a cédé près de 687 M€ (hors droits) d'actifs en France.

Ces ventes ont dégagé une plus-value globale de 21 M€ soit 3,1 % par rapport aux valeurs d'expertise du 31/12/2007. Elles ont été réalisées avec un rendement moyen de 7,1 %, rendement inférieur au taux moyen du Patrimoine Bureaux France.

Deux transactions significatives sont à noter :

- A la suite de la signature d'accords avec France Telecom intervenus en 2008, Foncière des Régions a cédé pour 244 M€ d'actifs à France Telecom. En outre la signature de nouveaux baux sur une partie du patrimoine a permis à Foncière des Régions de céder pour 95 M€ d'actifs à une OPCI gérée par BNP Reim. Foncière des Régions détient 27 % de cette OPCI et en assure la gestion locative.
- Foncière des Régions a vendu à Groupama l'ensemble PB22/23 d'une surface de 18 300 m² de bureaux situé à La Défense pour un montant de 126,5 M€ (rendement de 4,75 %).

Acquisitions

Bureaux France (M€)	Acquisitions 2008		
	Coût d'acquisition	Impacts sur loyers 2008	Taux de capitalisation
Eiffage	101,4	8,6	9,5 %
ETDE	7,6	0,2	9,5 %
TOTAL	109,0	8,8	9,5 %

Foncière des Régions a réalisé deux opérations de sell and lease back en 2008 dans le cadre de sa politique partenariale, pour un montant total de 109 M€ (droits inclus) :

- un portefeuille de 190 000 m² valorisé 101,4 M€ à un taux de 9,5 %. Ce portefeuille est composé pour 75 % de sites de bureaux et activités loués à Eiffage au travers de baux fermes de 9 ans. Le solde est constitué de bureaux loués à des tiers. Il est localisé pour un tiers environ en Ile-de-France et pour le solde en régions.
- un portefeuille auprès d'ETDE, filiale électricité/maintenance de Bouygues Construction : 18 sites Bureaux/Activités d'une surface de 16 000 m² et d'une valeur de 7,6 M€ à un taux de 9,5 %. ETDE restera occupant d'environ 80 % en valeur de ces immeubles dans le cadre de baux de 6 ans fermes.

Projets de développement

a. Livraisons d'actifs

3 actifs ont été livrés sur la période :

1/ DS Campus, le 30 juin, siège mondial de l'éditeur de logiciel Dassault Systèmes. Cette opération, qui comporte 4 bâtiments pour une surface totale de 60 000 m², représente un investissement de près de 210 M€ réalisé en partenariat avec MSREF. Dassault Systèmes occupe ces locaux dans le cadre d'un bail de 12 ans fermes.

Ce site présente un potentiel de développement supplémentaire du fait d'une importante constructibilité résiduelle. Un agrément a été obtenu pour le développement de 120 000 m² sur la totalité du site. Cet actif détenu à 50 % avec MSREF est mis en équivalence dans le bilan.

2/ Strasbourg

Livraison en avril de 2 900 m² de bureaux et un hôtel particulier de 900 m² avenue de la Paix à Strasbourg. Ces

immeubles de bureaux ont fait l'objet d'une restructuration lourde et ont été loués à 3 locataires dans le cadre de baux de 6 ans fermes. Le solde est en cours de commercialisation. Coût de l'opération : 6,5 M€

3/ Puteaux

Livraison d'un immeuble de bureaux rénové de 4 000 m² à Puteaux. Cet immeuble est loué depuis le 1^{er} juin 2008 dans le cadre d'un bail de 6 ans fermes au siège de la société Bourjois.

b. Actifs en cours de développement

Bureaux France (M€)	Principaux projets en développement				
	Budget travaux	Date livraison	PdG (%)	Valeur au bilan 31/12/08	Surface m ²
CB21	120	Juin 2010	100,0 %	400	67 000
Carré Suffren	68	2009	60,0 %	162	25 000
TOTAL	188			562	92 000

– Suite à l'acquisition de la Tour CB 21 à la Défense, en juillet 2007, un bail a été signé en février 2009 avec Suez Environnement pour 60 % des surfaces dans le cadre d'un bail long (10 ans et 3 mois). Le loyer total s'élève à 20,2 M€ soit 510 €/m². La livraison de 12 étages à Suez Environnement est prévue au 4^{ème} trimestre 2009, et l'intégralité des surfaces fin juin 2010. Les surfaces résiduelles sont en cours de commercialisation.

– Carré Suffren dans le 15^{ème} arrondissement de Paris, détenu à 60 % en partenariat avec Prédica : livraison prévue 2^{ème} trimestre 2009 d'un immeuble de bureaux de 25 000 m² entièrement restructuré à proximité de la Tour Eiffel. Le budget travaux s'élève à 68 M€ dont 44 M€ déjà décaissés au 31/12/08. Cet immeuble est composé de 3 corps de bâtiments de 10 à 14 niveaux agencés autour d'un jardin central.

Valorisation du patrimoine

a. Évolution du patrimoine

Bureaux France (M€)	Évolution en valeur absolue					Valeur HD 31/12/08	Rdt 31/12/08
	Valeur HD 31/12/07	Variation de valeur	Acquisitions	Cessions*	Investissements**		
France Télécom	2 366	- 111	0	- 330	0	1 925	8,1 %
EDF	448	- 4	0	- 41	0	402	9,0 %
Autres Bureaux	889	- 11	103	- 169	0	813	7,5 %
Actifs en développement	694	- 124	0	0	57	627	na
Bureaux France	4 397	- 250	103	- 540	57	3 766	8,1 %

* hors cession des titres VUC et Almacie pour 95 M€

** Travaux et frais de portage

Bureaux France (M€)	Répartition géographique	
	Valeur HD 31/12/08	%
Paris	1 296,8	34,4 %
IDF	1 286,1	34,1 %
Régions	1 183,1	31,4 %
Bureaux France	3 766,0	100,0 %

Au 31/12/2008, les actifs sont valorisés 3 693 M€ au bilan de Foncière des Régions, soit :

– 3 106 M€ en immeubles de placement et immeubles destinés à la vente, comptabilisés en valeur d'expertise,

– 636 M€ en actifs d'exploitation et immobilisation en cours, principalement les différents locaux dédiés au personnel (47 M€), ainsi que les projets CB 21 (400 M€) et Carré Suffren (162 M€), valorisés au coût historique.

b. Évolution à périmètre constant

Évolution du patrimoine à périmètre constant

Bureaux France (M€)	Valeur HD 31/12/08	Var. 12 mois	Effet loyers 12 mois	Effet taux 12 mois	Rdt HD 31/12/07	Rdt HD 31/12/08	Var. en bps
France Télécom	1 925,4	- 5,4 %	+ 4,2 %	- 9,6 %	7,4 %	8,1 %	73 bps
EDF	402,0	- 1,1 %	+ 8,8 %	- 9,9 %	8,2 %	9,0 %	82 bps
Autres Bureaux	812,6	- 4,7 %	+ 5,2 %	- 9,9 %	6,9 %	7,6 %	66 bps
Bureaux France	3 139,9	- 4,6 %	+ 5,1 %	- 9,7 %	7,4 %	8,1 %	73 bps

NB : Hors actifs en développement

A périmètre constant, la valeur du patrimoine Bureaux France est en baisse de 4,6 % : la détente des taux de capitalisation de - 9,7 % est partiellement compensée par une évolution positive de + 5,1 % des loyers.

La variation du patrimoine France Telecom s'explique notamment par :

- l'effet loyer porté par l'indexation 2008
- les allongements de baux signés (6 ans et 12 ans) avec France Telecom dans le cadre du partenariat sur près de 37 M€ de loyers
- des actifs à rendement déjà élevés sur lesquels la hausse des taux a un impact plus limité.

La variation des actifs EDF trouve son explication dans :

- l'indexation des loyers à 8,85 %
- une hausse des taux de rendement sur certains actifs dont la visibilité est limitée au delà de la période ferme (2010)

Concernant les autres bureaux, dont la typologie locative est plus variée, la variation s'explique par :

- des loyers progressant sous l'effet des relocations et de l'indexation
- le rendement sur ce type d'actif qui continue à augmenter notamment poussé par les quelques transactions sur des actifs comparables

1.4.2. BUREAUX ITALIE

Fondée en 1904 et cotée en bourse à Milan depuis 1999, Beni Stabili compte parmi les principales foncières cotées italiennes. Le patrimoine de Beni Stabili est principalement composé de bureaux (88 %) situés dans villes italiennes du Nord et du centre du pays, en particulier à Milan et Rome (50 %).

1.4.2.1. Descriptif marché 2008

L'impact économique de la crise financière mondiale a été plus mesuré sur les marchés de l'immobilier en Italie que dans d'autres pays européens. Néanmoins, à l'instar des autres pays, les investissements étrangers en Italie ont été moins nombreux et le volume total pour 2008 a reculé de 21 % par rapport à 2007 et a atteint 8 milliards d'euros.

Dans le contexte économique vécu, la demande est demeurée soutenue par les recherches d'économies et les rationalisations des surfaces. Cette tendance a notamment caractérisé des sociétés internationales, des sociétés de services et celles du secteur financier.

Le marché locatif de Milan

Le niveau de demande placée en 2008 à Milan a été légèrement supérieur à celui de 2007 avec un peu plus de 350 000 m² commercialisés. Celle-ci s'étant essentiellement localisée dans le quartier d'affaires. L'offre immédiate a légèrement baissé avec un taux de vacance s'établissant aux alentours de 5,5 % fin 2008.

L'offre de qualité est rare dans Milan QCA et les projets se localisent majoritairement en périphérie. Fin 2008, approximativement 270 000 m² étaient en cours de construction sur l'ensemble de l'agglomération avec une livraison prévisionnelle courant 2009.

Aucun signe de sur-offre n'est donc à redouter sur l'ensemble de la région de Milan.

Les valeurs sont restées stables aux alentours de 550 € HT HC/m²/an en moyenne pour les surfaces neuves. Néanmoins, la forte demande dans le quartier d'affaires milanais, conjuguée à une rareté des projets de qualité ont provoqué une hausse des loyers de ce secteur qui peut atteindre 600 € HT HC/m²/an.

Le marché locatif de Rome

A l'instar du marché milanais, la demande placée est demeurée stable entre 2007 et 2008 aux alentours de 260 000 m². Le secteur public a de nouveau occupé une place importante dans les surfaces commercialisées. Les transactions ont essentiellement porté sur des locaux neufs.

Incidemment, l'offre disponible a fléchi légèrement et la part des surfaces de qualité a baissé. Toutefois, de futurs développements devraient permettre au marché romain de proposer aux entreprises des immeubles aux standards internationaux.

D'une manière générale, le marché est fluide, l'offre répondant à la demande.

Les valeurs sont restées stables, comprises entre 400 € et 500 € HT HC/m²/an pour les locaux neufs. Toutefois, certains pics peuvent être observés à 600 € HT HC/m²/an dans le quartier central d'affaires romain.

1.4.2.2. Évolution des Loyers

Loyers

Bureaux Italie	Loyers (M€)		
	2007	2008	%
Portefeuille Long Terme	154,9	166,5	7,5 %
Portefeuille Dynamique	53,8	44,3	-17,6 %
Sous-total	208,7	210,8	1,0 %
Portefeuille en Développement	3,3	2,0	-40,0 %
Total	212,0	212,8	0,4 %

La variation des loyers entre 2007 et 2008 de + 0,8 M€ est principalement due à :

- la renégociation de plusieurs contrats pour 1,6 M€
- l'indexation des loyers pour + 2,5 M€
- aux acquisitions 2007 pour + 5,2 M€ : acquisition du portefeuille FIP (+ 4,7 M€) et d'un actif situé à Turin à la fin du 1^{er} semestre 2007 (+ 0,5 M€)
- aux acquisitions 2008 pour + 1 M€ : acquisition du centre commercial situé à Beinasco (Turin),
- des libérations et des renégociations de loyers ayant un impact de - 5,9 M€
- des cessions d'actifs ayant un impact de - 3,5 M€.

Loyers annualisés

Bureaux Italie	Loyers (M€) annualisés 2007	Loyers (M€) annualisés 2008*	Variation à périmètre constant
Portefeuille Long Terme	162,1	176,8	3,5 %
Portefeuille Dynamique	55,1	39,6	0,9 %
Portefeuille en Développement	2,0	1,2	-0,8 %
Total	219,2	217,6	3,0 %

* loyers annualisés spot 31/12/08

Les loyers annualisés 2008 sont en baisse de 1,6 M€ par rapport à 2007. Cet écart s'explique par :

- les acquisitions 2008 pour + 2,7 M€
- les relocations et step-ups pour + 3,2 M€
- l'indexation pour + 4,4 M€
- des libérations d'actifs ayant un impact de - 5,8 M€ (dont 4,5 M€ concernant des libérations sur actifs destinés à la vente et 1,4 M€ sur des actifs à relouer)
- les ventes d'actifs ayant un impact de - 6,1 M€ sur les revenus locatifs.

Telecom Italia représente 57 % des loyers annualisés, tandis que Banca Intesa 12 %.

Activité locative

En 2008 :

- 19 nouveaux contrats de location ont été signés pour un loyer annuel de 3 M€ dont 2,8 M€ et 0,2 M€ qui concernent les années subséquentes et pour une surface de 14 750 m²
- 11 baux ont été renégociés pour un loyer total annuel de 4,1 M€.

Échéancier et vacance

a. Échéancier des baux

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

Bureaux Italie	Échéancier des baux*	
	Par date de fin de bail	En % du total
2009	4,55	2,1 %
2010	10,05	4,6 %
2011	29,54	13,6 %
2012	7,52	3,5 %
2013	15,68	7,2 %
2014	11,24	5,2 %
2015	0,86	0,4 %
2016	2,08	1,0 %
2017	2,93	1,3 %
2018	0,04	0,0 %
2019	7,08	3,3 %
Au-delà	125,97	57,9 %
M€	217,6	100,0 %

*Sur la base des loyers annualisés 2008

Les baux arrivants à échéance au delà de 2019 concernent les baux Telecom Italia arrivant à échéance en 2021 pour 125 M€ de loyers annualisés.

La durée résiduelle moyenne des baux s'établit donc à 9,4 années sur le périmètre bureaux Italie, contre près de 10,1 ans en 2007.

b. Taux de vacance et typologie

La vacance financière spot au 31/12/2008 s'établit à 2,4 % sur le portefeuille long terme et est stable par rapport au 31/12/2007.

Bureaux Italie	Vacance physique	
	2008	2007
Portefeuille Long Terme	1,6 %	1,3 %
Portefeuille Dynamique	12,5 %	35,8 %
Portefeuille en Développement	69,6 %	90,2 %
Total	12,1 %	14,9 %

L'augmentation de la vacance physique sur le portefeuille Dynamique est due aux actions mises en place par Beni Stabili (libération de certains actifs dont Cavallotti, Matteotti à Milan) pour favoriser les ventes.

1.4.2.3. Patrimoine

Cessions

Bureaux Italie (M€)	Prix de vente	Promesses	Total
TOTAL	238,2	147,5	385,7

En 2008, Beni Stabili a cédé 16 actifs pour un montant de 238 M€ . Ce niveau de vente est en ligne avec la stratégie de Beni Stabili de maximiser la rentabilité de son portefeuille en prenant en compte la qualité et la performance des actifs. Le rendement moyen des actifs vendus en 2008 s'établit à 1,7 %.

Les actifs sous promesses au 31/12/2008 s'élèvent à 147 M€ et correspondent à la vente de :

- Milano – corso Matteotti : vente prévue en décembre 2009 pour 120 M€
- Monza – via Cavallotti : vente prévue en octobre 2009 pour 11 M€
- Roma – via Sicilia : vente prévue en juin 2009 pour 16 M€.

Les plus-values dégagées par rapport aux valeurs d'expertises 31/12/2007 sur les ventes 2008 et promesses s'établissent à 58M€ soit + 16,7 %.

Acquisitions

Bureaux Italie (M€)	Acquisitions 2008		
	Coût d'acquisition	Part du groupe	Taux de capitalisation
Beinasco – Le Fornaci	42,6	50 %	5,7 %
Mi – Via Verri	29,1	100 %	5,4 %
MI – Via Schievano	23,9	80 %	-
TOTAL	95,6		

Description des principales acquisitions 2008 :

- En janvier, Beni Stabili a acquis l'actif situé à Milan Via Verri pour un montant de 29,1 M€. Cet actif à usage commercial est intégralement loué.
- En avril, Beni Stabili a acquis le centre commercial situé à Beinasco (Turin) pour 42,6 M€ (100 % de l'actif). Cette acquisition a été réalisée par la Joint Venture RGD (50 % Beni Stabili et 50 % Immobiliare Grande Distribuzione). Cet actif est consolidé par intégration proportionnelle.
- Via Schievano : acquisition d'un terrain à Milan en vue d'un développement.

Projets de développement

a. Actifs en cours de développement

Bureaux Italie (M€)	Principaux projets en développement			
	Investissement initial (valeur d'expertise) + budget capex	Date livraison	% Beni Stabili	Surface m ²
<u>Portefeuille en développement</u>				
MI – Rozzano	31	Déc. 09	100,0 %	11 628
MI – Garibaldi	93	Déc. 09	100,0 %	16 181
MI – Ripamonti	209	Juin. 13	80,0 %	57 914
MI – Schievano	77	Juin. 13	80,0 %	21 292
MI – Galleria del Corso 4	87	Avr. 11	100,0 %	5 750
MI – Via Elio Vittorini	NA	Juin. 12	100,0 %	29 000
PD – Via Zabarella	47	Juin. 12	100,0 %	8 281
<u>Portefeuille Long Terme et Dynamique</u>				
MI – Fogazzaro	3	Fév. 09	100,0 %	1 000
TO – Marconi 20	43	Juin. 10	42,5 %	16 896
TO – Marconi 10	29	Juin. 09	42,5 %	17 169
TO – Via Caraglio	157	Déc. 15	42,5 %	58 399
TO – C.so Dante	109	Sep. 13	42,5 %	33 960
TOTAL	886			277 470

La valeur au bilan des actifs en développement s'élève à 302 M€ et a augmenté de 70 M€ en 2008 du fait :

- de l'acquisition de l'actif Schievano pour 23,9 M€
- des travaux réalisés et autres coûts pour 20,4 M€
- du transfert d'actifs pour 33,2 M€
- de dépréciations pour 7,1 M€.

Parmi les principaux projets figurent :

- Milan-Rozzano : restructuration de l'actif existant réalisé à hauteur de 30 % au 31 décembre 2008
- Milan-Garibaldi : restructuration lourde de la Tour Garibaldi à proximité de la gare ferroviaire de Milan. L'opération est réalisée à hauteur de 20 % au 31 décembre 2008.

Valorisation du patrimoine

a. Patrimoine

Bureaux Italie (M€)	En valeur absolue		
	Valeur HD 31/12/08	%	Rdt 31/12/08
Portefeuille Long Terme	3 102	70,0 %	5,7 %
Portefeuille Dynamique	1 050	23,7 %	3,8 %
Portefeuille en Développement	278	6,3 %	0,4 %
Bureaux Italie	4 430	100 %	4,9 %
Bureaux Italie hors développement			5,2 %

b. Évolution à périmètre constant

Bureaux Italie (M€)	Évolution du patrimoine à périmètre constant						
	Valeur HD 31/12/08	Var. 12 mois	Effet loyers 12 mois	Effet taux 12 mois	Rdt HD 31/12/07	Rdt HD 31/12/08	Var. en bps
Portefeuille Long Terme	3 102,0	+ 0,1 %	+ 3,5 %	- 3,4 %	5,5 %	5,7 %	19 bps
Portefeuille Dynamique	1 050,1	+ 1,2 %	+ 0,9 %	+ 0,3 %	3,9 %	3,9 %	- 1 bps
Portefeuille en Développement	278,2	- 4,7 %	- 0,8 %	- 3,9 %	0,5 %	0,5 %	2 bps
Bureaux Italie	4 430,3	+0,1 %	+ 3,0 %	- 2,9 %	4,9 %	5,0 %	14 bps
Bureaux Italie hors développement	4 152,1	+0,4 %	+ 3,0 %	- 2,6 %	5,1 %	5,3 %	14 bps

Le patrimoine Beni Stabili augmente de + 0,1 % à périmètre constant.

1.4.3. LOGEMENTS (FRANCE ET ALLEMAGNE)

Foncière Développement Logements, détenue à 38,2 % par Foncière des Régions, est une SIIC (société d'investissements immobiliers cotée) spécialisée dans la détention d'actifs résidentiels, présente en France et en Allemagne.

1.4.3.1. Marché

Marché français

a. *Tendance*

Après une longue période de croissance, puis un temps de décélération des prix de l'immobilier résidentiel amorcé dès 2005, un nouveau cycle immobilier est désormais effectif et ce, depuis mi-2008.

b. *Le marché de l'ancien*

Les prix des logements anciens, tous biens confondus, connaissent depuis 2005 un ralentissement de leur croissance. Ce ralentissement s'est dans un premier temps ressenti à travers une réduction des volumes de ventes avec un repli de l'ordre de 15 % au cours des 3 premiers trimestres 2008 par rapport au trois premiers trimestres 2007¹. S'élevant en moyenne à 2 862 €/m², les prix de vente aux particuliers ont dans un second temps diminué, mais de manière encore modérée. En effet, faisant suite à un allongement des délais de négociations et à un décrochage entre valeur de vente et valeur faciale, les prix des logements anciens (tous biens confondus) connaissent en décembre 2008 une variation annuelle de - 3,1 %, dont - 1,2 % pour les appartements³.

c. *Le marché de l'investissement*

La France est aujourd'hui perçue comme un marché « core » en Europe par les investisseurs étrangers (fonds à moyen et long terme) et de nombreuses décisions d'investissement sont anticipées pour 2009. Différents fonds ou opérateurs français et étrangers disposant de capacités de financement, se montrent intéressés par les immeubles ou portefeuilles résidentiels (tant ancien qu'en VEFA) proposés sur le marché. Au-delà d'une période d'ajustement du marché, les investisseurs étrangers en France devraient représenter un support important du maintien et du redéveloppement du marché résidentiel.

d. *Le marché locatif*

Dans un contexte de dégradation du marché de l'investissement en résidentiel, le marché de la location

aura bénéficié, en 2008, des ménages différant leurs projets d'acquisition et se reportant sur les biens à louer. Une pression à la hausse des loyers, qui ont enregistré une variation annuelle de + 2,7 % entre fin 2007 et fin 2008 (contre + 0,7 % lors de la période précédente), est ainsi observée, principalement dans les zones historiquement tendues (grandes métropoles). Le loyer annuel moyen d'un appartement ancien s'élevait à 12,70 €/m², en France, au 4^{ième} trimestre 2008 (source : FNAIM).

Marché allemand

a. *Tendances*

La crise financière, et plus particulièrement la crise de liquidités en découlant, dont les effets majeurs se sont révélés au cours du second semestre 2007, est venue bouleverser le dynamisme de l'économie qui durait depuis le début de l'année 2006 et a contribué à ralentir le marché de l'investissement outre-Rhin, auparavant caractérisé par des arbitrages de portefeuilles de taille conséquente.

Affectant essentiellement les fonds d'investissements et autres institutionnels étrangers, et outre la transaction « LEG » réalisée au second trimestre 2008 qui concernait environ 90 000 logements, les transactions d'envergure semblent désormais limitées. Les volumes de ventes entre investisseurs dans le secteur résidentiel auraient ainsi diminué de 57 % en 2008 et seules de relativement petites transactions (inférieures à 2 500 logements) ont été réalisées ces derniers mois.

Ces dernières affichent des taux de rendement en légère augmentation pour le secteur résidentiel, segment cependant le plus épargné par la hausse des taux constatée sur le marché au cours de cette année.

b. *Marché résidentiel neuf et ancien*

Alors même que le marché immobilier allemand est généralement fortement influencé par le contexte économique et financier, on ne constate qu'un impact relativement limité sur les prix de vente des biens aux particuliers.

¹ Source : Crédit Agricole

² Source : CBRE

³ Source FNAIM (Décembre 2008)

c. Le marché locatif

Le marché locatif allemand est également très hétérogène. En fonction des villes, les valeurs locatives ont connu des évolutions très variées au cours de ces dernières années. Les loyers dans les grandes villes de l'Ouest ont augmenté de façon modérée en réponse à la croissance de la demande. Les régions de l'Est en revanche souffrent d'une surabondance de biens contribuant au maintien des loyers à des niveaux faibles. Au cours de l'année 2008, le secteur locatif allemand affiche globalement de bonnes performances : selon une étude récente⁴, les loyers de relocation du secteur résidentiel auraient progressé en 2008 en moyenne de + 2,2 % sur l'ensemble du pays.

Dans la région de la Ruhr, les loyers sont compris entre 4,50€/m² et 5,75€/m² en moyenne, et dépendent tant des tendances constatées sur les micromarchés auxquels ils appartiennent que de la qualité intrinsèque des biens.

1.4.3.2. Évolutions des loyers

Loyers

FDL (M€)	Loyers			Périmètre constant	
	2007	2008	%	%	
France	32	47	48,9 %	3,4 %	
Allemagne	156	165	5,8 %	3,0 %	
Total	188	213	13,1 %	3,1 %	

Foncière Développement Logements a généré 212,6 millions d'euros de loyers en 2008, contre 187,9 millions d'euros en 2007. Cette évolution tient compte :

- de l'impact en année pleine des opérations de développement réalisées au cours de l'année 2007 : + 22,2 M€
- des cessions réalisées au cours de l'année 2008 : - 2,2 M€
- des opérations de développement livrées au cours de l'année 2008 : + 0,1 M€
- de l'évolution des loyers à périmètre constant : + 4,5 M€

Loyers annualisés

FDL (M€)	Loyers annualisés		Nombre m ²	Nombre actifs
	2008	%		
France	46	22 %	326 359	3 915
Allemagne*	165	78 %	2 934 335	45 249
Total	211		3 260 694	49 164

* Loyers annualisés du portefeuille Gewo représentant un total de 7 M€ de loyers comptabilisé à 100 % (détention à 73,6 %)

Les loyers annualisés au 31 décembre 2008 s'élèvent à 211 millions d'euros. A périmètre constant, ces loyers progressent de 3,4 % en France et de 3 % en Allemagne ; cette évolution résulte notamment de l'augmentation des loyers de relocation et de l'optimisation des taux d'occupation du patrimoine.

Vacance physique

FDL bénéficie d'une baisse de vacance consécutive au 31 décembre 2008, tant en France qu'outre-Rhin

FDL	2007	2008
France	3,8 %	2,9 %
Allemagne	4,4 %	3,8 %

1.4.3.3. Patrimoine

Cessions

FDL (M€)	Prix de vente	Marges sur ventes		Promesses	Total
France	77	11 %	9	86	
Allemagne	70	21 %	6	76	
TOTAL	147	16 %	15	163	

Au 31 décembre 2008, le produit des ventes réalisées en France et en Allemagne s'établit à 147 millions d'euros⁵. Après intégration des promesses de vente, ce montant atteint 163 millions d'euros, soit une progression de + 42 % par rapport au 31 décembre 2007.

Les ventes sont réalisées à des niveaux de marges supérieurs de 16 % aux valeurs d'expertise (bloc) à fin 2007 et s'établissent respectivement à 11 % (en France) et 21 % (en Allemagne).

⁴ Cabinet BulwienGesa spécialisé dans le benchmarking immobilier

⁵ Y compris cession de 21 M€ en Allemagne non intégrée dans les comptes

FDL en tant qu'opérateur résidentiel long terme, mène une politique d'arbitrage mesurée. Les actifs cédés au cours de l'exercice 2008 représentent 3,5 % de son patrimoine total en valeur⁶.

Le profil de ses acquéreurs se répartit de la manière suivante :

- particuliers et locataires : 49 %
- investisseurs publics et sociaux : 18 %
- autres investisseurs institutionnels : 33 %

Acquisitions

FDL (M€)	Acquisitions 2008		
	Montant au bilan 31/12/08	Impact sur loyers 2008	Taux de capitalisation
Villeneuve d'Ornon	10,2	0,12	4,70 %

Suite à la signature le 30 mars 2007 d'une opération en VEFA à Villeneuve-d'Ornon dans la région bordelaise, 63 logements ont été livrés le 1er septembre 2008. Cet investissement, d'une valeur de 10,2 millions d'euros, a généré 118 K€ de recettes locatives au titre de l'année 2008.

Projets de développement

FDL (M€)	Principaux projets en développement			
	Budget total	Date livraison	Montant au bilan 31/12/08	Nombre de logements
Manosque (PACA)	7,8	Juin 2009	2,3	45
Lyon 6ème	10,9	Novembre 2009	7,3	40
TOTAL	18,7		9,5	85

Foncière Développement Logements attend la livraison en juin et novembre 2009 de 85 logements acquis en VEFA⁷ à Manosque (région PACA) et à Lyon. Le montant global de ces investissements s'élève à 18,7 millions d'euros.

Valorisation du patrimoine

a. Évolution du patrimoine

FDL (M€)	Évolution en valeur absolue					
	Valeur HD 31/12/07	Variation de valeur	Acquisitions	Cessions	Valeur HD 31/12/08	Rdt HD
France	1 072,6	9,2	10,2	69,4	1 022,6	4,5 %
Allemagne	2 647,6	- 156,4	0,0	57,8	2 433,5*	6,8 %
Total FDL	3 720,2	- 147,2	10,2	127,1	3 456,1	6,1 %

*dont Gewo (patrimoine de 104 M€) détenu à 73,4 % et intégré à 100 %

*y compris cession de 21 M€ en Allemagne non intégrée dans les comptes

⁶ En valeur Bloc hors droits 31.12.2007

⁷ Vente en l'Etat Futur d'Achèvement

Au 31 décembre 2008, le patrimoine de FDL est valorisé 3,45 milliards d'euros⁸ bloc hors droits, répartis entre la France et l'Allemagne⁹. Les projets en cours de développement sont inscrits au bilan en tant qu'immobilisations en cours à leur coût d'acquisition pour un montant de 9,5 M€.

b. Répartition géographique

Le patrimoine se situe en France et en Allemagne

FDL (M€)	Répartition géographique	
	Valeur HD 31/12/08	%
France	1 022,6	30 %
Allemagne	2 433,5	70 %
FDL	3 456,1	100 %

c. Évolution du patrimoine à périmètre constant

FDL (M€)	Évolution du patrimoine à périmètre constant						
	Valeur HD 31/12/08	Var. 12 mois	Effet loyers 12 mois	Effet taux 12 mois	Rdt HD 31/12/07	Rdt HD 31/12/08	Var. en bps
France	1 022,6	+ 0,9 %	+ 3,4 %	- 2,5 %	4,4 %	4,5 %	11 bps
Allemagne	2 433,5	- 6,1 %	+ 2,9 %	- 9,0 %	6,2 %	6,8 %	60 bps
FDL	3 456,1*	- 4,1 %	+ 3,0 %	- 7,2 %	5,6 %	6,1 %	51 bps

*y compris cession de 21 M€ en Allemagne non intégrée dans les comptes

A périmètre constant sur un an, la valeur Bloc hors droits totale des actifs détenus par FDL a décliné de 4 % dont - 2 % au 2nd semestre 2008 :

- le patrimoine détenu en France par FDL, évalué 1 022,6 millions d'euros bloc hors droits, connaît une progression de 0,9 %. Cette évolution s'explique essentiellement par une augmentation significative des loyers de 3,4 % à périmètre constant venant compenser la hausse des taux de capitalisation de 11 pbs.

- en Allemagne, en revanche, la progression des loyers à périmètre constant de + 3,0 % n'a pas compensé une hausse plus importante des taux de + 60bps. Valorisés 2 433,5 millions d'euros bloc hors droits, les actifs détenus par FDL outre-Rhin ont donc connu une diminution de leur valeur à périmètre constant de - 6.1 % sur un an.

La variation de juste valeur des immeubles de placement génère ainsi une charge de 181 M€, soit - 185,8 M€ en Allemagne et + 4,6 M€ en France.

La valeur des actifs détenus par FDL en France au 31/12/2008 se répartit à hauteur de 19 % à Paris, 42 % en Ile-de-France et 39 % dans les grandes métropoles régionales.

1.4.4. MURS D'EXPLOITATION

Foncière des Murs, détenue à 29 % par Foncière des Régions, est une Société d'Investissements Immobiliers Cotée (SIIC) spécialisée dans la détention de murs d'exploitation notamment dans les secteurs de l'hôtellerie, de la restauration, de la santé et des loisirs.

La politique d'investissement de la société privilégie les partenariats avec des opérateurs leaders de leur secteur d'activité, en vue d'offrir un rendement récurrent à ses actionnaires.

⁸ Après déduction de la valeur de l'immeuble cédé en Allemagne

⁹ Y compris un immeuble tertiaire au Luxembourg

1.4.4.1. Marché

Secteur de l'hôtellerie

Depuis quelques années, le secteur de l'hôtellerie connaissait une phase d'externalisation soutenue. Les grands groupes hôteliers mondiaux, misant sur de futurs développements de leurs activités préféraient céder pour se recentrer sur leur cœur de métier. La dégradation de l'environnement économique a contribué à ralentir en 2008, les opérations d'externalisation dans le secteur de l'hôtellerie. Cependant, les chiffres d'affaires de l'hébergement hôtelier enregistrés en 2008, en font une année record : l'année s'achève dans un climat d'incertitude mais affiche au global d'excellentes performances cumulées. En effet, à l'exception de l'hôtellerie haut de gamme qui voit son chiffre d'affaires très légèrement reculer par rapport à 2007, l'ensemble des catégories enregistre des gains. Ceux-ci vont de + 2 % de RevPar (revenu par chambre = taux d'occupation x Prix moyen de la chambre) pour les hôtels 1* à 4 % pour les établissements 2*.

Pour autant dans un contexte de récession économique, 2009 devrait voir se confirmer la phase baissière du cycle hôtelier.

Secteur de la Santé

Le marché des murs de Santé bénéficie de bases solides et pérennes : vieillissement de la population, accroissement du nombre de personnes âgées dépendantes et diminution du nombre d'aidants

potentiels, spécificité toujours plus grande des murs compte tenu d'une médicalisation grandissante des prestations offertes. C'est pourquoi, malgré la crise financière et économique, ce secteur relativement peu touché en termes de résultats opérationnels (les taux d'occupation demeurant très satisfaisants) poursuit son développement.

Secteur de la restauration commerciale

Depuis 2004, la restauration commerciale connaît une conjoncture économique dynamique. En effet, le nombre de repas pris hors du domicile augmente chaque année. Cette augmentation de l'activité bénéficie en particulier aux chaînes de restauration comme Courtepaille ou Quick en raison de leurs réseaux, de leur notoriété et de leur positionnement en termes de prix.

Secteur des loisirs

On assiste depuis 2006 au succès des clubs et villages de vacances. Les acteurs du secteur profitent des investissements réalisés ces dernières années pour rénover leur parc et répondre aux nouvelles attentes des vacanciers. Cette hausse de fréquentation bénéficie notamment aux villages Pierre&Vacances (Sunparks) et Club Méditerranée.

Par ailleurs, l'augmentation du temps libre et le regain d'intérêt pour les produits écologiques profitent au secteur du jardinage et en particulier aux jardineries Jardiland.

1.4.4.2. Évolution des loyers

Loyers

FDM (M€)	Loyers			Périmètre constant
	2007	2008	%	%
Hôtellerie	117	121	3,8 %	2,5 %
Santé	25	27	10,0 %	2,7 %
Restauration	12	26	112,1 %	2,2 %
Loisirs	10	26	155,4 %	0,8 %
Total	164	200	22,2 %	2,4 %

Le chiffre d'affaires consolidé de Foncière des Murs s'établit à 200,3 M€ pour l'exercice 2008, en progression de 36,5 M€ par rapport à l'exercice précédent sous l'effet conjugué :

- de la prise en compte en année pleine des loyers engendrés par les acquisitions d'actifs réalisées en 2007 pour 30,4 M€, et notamment le portefeuille de 99 restaurants Quick (+ 13,2 M€), le portefeuille de 55 jardineries Jardiland (+ 8,0 M€), le portefeuille de 3 villages de vacances Sunparks (+ 5,7 M€)
- de la quote-part des loyers résultant des investissements réalisés pendant l'exercice 2008 s'élevant à un montant global de 2,1 M€
- de l'augmentation des loyers à périmètre constant pour un total de 3,9 M€.

Loyers annualisés

FDM (M€)	Loyers annualisés 2008		Nombre actifs
		%	
Hôtellerie	123	60 %	202
Santé	28	14 %	62
Restauration	26	13 %	174
Loisirs	29	14 %	63
Total	206		501

Les loyers annualisés se répartissent principalement entre Accor (59 %), Korian (13 %), Quick (9 %) et Jardiland (8 %).

Activité locative

a. Indexation des baux et changement d'indices

L'adaptation constante des conditions des baux signés avec ses partenaires permet à Foncière des Murs de valoriser ses actifs et de maintenir la valeur de son patrimoine, avec notamment :

- la prorogation au-delà de 2019 (+ 2 ans), d'environ 10 % des baux Accor représentant 8,2 % des loyers annualisés
- le passage des clauses d'indexation de l'IRL à l'ILC sur les portefeuilles Courtepaille, Quick et Jardiland. Cette modification profite à la fois aux professionnels qui jugent que le nouvel indice reflète mieux les évolutions dans le secteur des commerces et à Foncière des Murs puisque ce nouvel indice n'est pas plafonné
- la prorogation du bail Club Méditerranée pour une durée de 2 ans.

Évolution des loyers à venir

FDM	Échéancier des baux	
	Par date de fin de bail	En % du total
2009	0,0	0,0 %
2010	0,0	0,0 %
2011	2,4	1,2 %
2012	0,0	0,0 %
2013	0,0	0,0 %
2014	0,0	0,0 %
2015	0,0	0,0 %
2016	0,0	0,0 %
2017	77,4	37,6 %
2018	35,9	17,4 %
2019	47,9	23,3 %
Au-delà	42,2	20,5 %
M€	205,8	100 %

* Sur la base des loyers annualisés 2008

La durée résiduelle des baux est de 9,9 ans au 31/12/08 contre 10,6 ans au 31/12/07. Cette variation s'explique par la prolongation de certains baux (principalement Accor) et par la prise en compte des acquisitions de l'année.

1.4.4.3. Le patrimoine

Acquisitions

En 2008, Foncière des Murs a limité ses investissements nouveaux à des acquisitions réalisées avec ses partenaires existants, pour un montant global de 86 M€, se décomposant ainsi :

- avec le groupe Korian : un EHPAD en Sardaigne, pour un montant de 9 M€ et une clinique psychiatrique de 51 lits située près de Dax pour 4 M€
- avec le groupe Metha en Italie : un hôtel exploité sous l'enseigne Holiday Inn à Florence pour un montant de 10 M€
- avec le groupe Pierre&Vacances, le quatrième village de vacances prévu au protocole de 2007, situé en Belgique à Mol pour un montant de 42 M€
- avec le groupe Quick, quatre actifs situés à Anthy-sur-Léman, à Saint-Amand-les-Eaux, à Gonesse et Liévin pour un montant de 9 M€
- avec le groupe Jardiland, trois jardineries situées à Tarbes, la Queue-en-Brie, et au Poinçonnet pour un montant de 12 M€.

FDM (M€)	Coût d'acquisition
Hôtellerie	10,2
Santé	13,3
Restauration	8,9
Loisirs	53,6
TOTAL	86,0

Les acquisitions réalisées en 2008 l'ont été à un taux de capitalisation moyen de 6,4 % et ont contribué à hauteur de 2,1 M€ sur les loyers de l'exercice.

Projets de développement

Foncière des Murs a conclu lors de l'acquisition du portefeuille Sunparks un accord de partenariat avec la

Valorisation du patrimoine

a. Évolution du patrimoine

FDM (M€)	Évolution en valeur absolue					Valeur HD 31/12/08	Rdt HD 31/12/08
	Valeur HD 31/12/07	Variation de valeur	Travaux	Acquisitions	Valeur HD 31/12/07		
Hôtellerie	1 919	- 19	9	10	1 919	6,4 %	
Santé	436	- 20	0	14	430	6,5 %	
Restauration	427	- 27	0	8	408	6,4 %	
Loisirs	423	- 11	7	54	473	6,1 %	
Total	3 205	- 77	16	86	3 230	6,4 %	

Le patrimoine de Foncière des Murs passe de 3 205 M€ à 3 230 M€. La variation de valeurs sur l'exercice (- 77 M€) est compensée par les travaux (16 M€) et les acquisitions de l'exercice.

b. Répartition géographique

Les actifs de Foncière des Murs se situent en France, en Belgique, en Italie et au Portugal

FDM (M€)	Valeur HD 31/12/08	%
Paris -Ile de France	1 163	36 %
Régions	1 677	52 %
Etranger	390	12 %
Total	3 230	

société Pierre&Vacances qui prévoit la mise en œuvre de travaux de montée en gamme et de rénovation des 4 villages de vacances.

De la même manière, l'accord entre Foncière des Murs et la succursale au Portugal de Club Méditerranée SA prévoit la mise en œuvre de travaux de rénovation et de montée en gamme du village de vacances afin de pouvoir le classer dans la catégorie 4 tridents.

Au global, l'engagement de travaux est de 26,7 M€ dont 7,5 M€ déjà financés au 31 décembre 2008.

A l'issue de ces travaux, des loyers complémentaires sont attendus à un taux de l'ordre de 6,5 %.

c. Évolution à périmètre constant

FDM (M€)	Évolution du patrimoine à périmètre constant						
	Valeur HD 31/12/08	Var. 12 mois	Effet loyers 12 mois	Effet taux 12 mois	Rdt HD 31/12/07	Rdt HD 31/12/08	Var. en bps
Hôtellerie	1 919	-0,6 %	+ 3,9 %	- 4,5 %	6,2 %	6,4 %	24 bps
Santé	430	-4,4 %	+ 4,1 %	- 8,5 %	5,9 %	6,5 %	53 bps
Restauration	408	-6,3 %	+ 1,9 %	- 8,2 %	5,9 %	6,5 %	52 bps
Loisirs	473	-0,7 %	+ 4,0 %	- 4,7 %	5,9 %	6,1 %	27 bps
Total	3 230	-1,9 %	+ 3,7 %	- 5,5 %	6,1 %	6,4 %	32 bps

L'analyse des variations par portefeuille d'actifs est la suivante :

- Accor : baisse de 0,6 % à périmètre constant par rapport au 31/12/07 malgré un marché hôtelier qui demeure en hausse sur l'année 2008. Le chiffre d'affaires des hôtels du portefeuille est en hausse de 3,8 % par rapport au 31 décembre 2007
- Dans le secteur de la Santé, la baisse est liée principalement à la diminution du portefeuille Korian (- 5,7 % sur un an) du fait de la hausse des taux de rendement retenue par les experts
- Dans le secteur de la restauration, la baisse est également liée à la hausse des taux de rendement sur les actifs Courtepaille (+ 59 bps) et Quick (+ 49 bps)
- Dans le secteur des Loisirs, l'impact de la hausse des taux de rendement a été limité par la hausse des loyers.

1.4.5. LOGISTIQUE

Foncière Europe Logistique est une Société d'Investissements Immobiliers Cotée (SIIC), filiale de Foncière des Régions spécialisée dans la détention d'actifs logistiques et de locaux d'activités. La politique d'investissement de la société privilégie la recherche de partenariats avec ses clients utilisateurs, des investisseurs institutionnels et des promoteurs.

1.4.5.1. Descriptif marché 2008

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.

France :

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 m ²	949 500 m ²	25 %	145 400 m ²	188 000 m ²	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)	45 €	45 €	0 %	51 €	49,5 €	- 3 %

Bâtiment Classe A

N.S. : Non Significatif

Source : CBRE

Allemagne :

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 global de 205 milliards d'euros. Le marché se positionne particulièrement autour des grandes métropoles que sont Berlin, Hambourg, Düsseldorf, Francfort et Munich. Néanmoins, le secteur de la logistique en Allemagne connaît les mêmes affres que ses voisins européens et 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.

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.

L'évolution des loyers entre 2007 et 2008 de 59,3 M€ est due à un changement de périmètre et n'est donc pas comparable.

Loyers annualisés

Logistique	Loyers (M€) annualisés 2007	Loyers (M€) annualisés 2008	Nombre actifs	Variation à périmètre constant
Logistique France	51,0	54,5	37	+ 4,3 %
Logistique Allemagne**	9,7	9,1	8	- 6,5 %
Locaux activités	18,0	18,9	4	+ 4,8 %
Garonor	17,2	16,2	1	- 2,8 %
Total	95,9	98,6	50	+ 1,5 %
Potentiel de réversion		- 5 %		

** Loyers retraités des redevances de baux à construction

La variation des loyers à périmètre constant quittancés (Logistique France détenue précédemment par FDR) s'élève à 1,9 %.

Analyse à périmètre constant :

- sur le périmètre logistique, l'augmentation des loyers annualisés provient essentiellement de la baisse de la vacance de 9 100 m² corrigée des effets mixtes de forte indexation positive et de réversion plutôt négative constatées sur la période
- sur le périmètre allemand, la baisse est due à l'augmentation de la vacance de plus de 12 000 m² ainsi qu'à la relocation à la baisse de l'actif de Kassel (- 400K€ de loyers annuels)

Ainsi, les bâtiments non multimodaux et vétustes (hauteur sous plafond < 10 m, surface < 10 000 m²...) sont difficilement louables au profit des bâtiments modernes.

1.4.5.2. Évolution des loyers

Loyers

Logistique	Loyers (M€)		
	2007*	2008	%
Logistique France	21,9	51,4	134,2 %
Logistique Allemagne	1,2	11,7	879,0 %
Locaux activités	7,6	18,1	138,3 %
Garonor	7,6	16,4	117,3 %
Total	38,3	97,6	154,9 %

* Exercice 2007 sur 6 mois.

- sur le périmètre des locaux d'activité, la réversion positive sur l'année ainsi que les indexations donnent une hausse de 4,8 %
- enfin, sur le périmètre Garonor, la baisse de 2,8 % est due à l'augmentation de la vacance de 14 000 m².

Analyse en valeur absolue :

- vente de l'actif de Metz Tremery : impact de - 0,9 M€
- livraison des projets de développement en France : impact de + 2,3 M€.

Activité locative

L'activité locative de l'année 2008 a été très active avec la signature de près de 293 000 m² de baux, dont la répartition est la suivante :

	Logistique France	Logistique Allemagne	Activité	Garonor	TOTAL
Total Entrées 2008*	145 412 m²	76 603 m²	11 874 m²	58 520 m²	292 409 m²
<i>Dont Renouvellements</i>	<i>58 480 m²</i>	<i>60 745 m²</i>	<i>4 798 m²</i>	<i>12 681 m²</i>	<i>136 704 m²</i>
<i>Dont Nouvelles locations</i>	<i>86 932 m²</i>	<i>15 858 m²</i>	<i>7 076 m²</i>	<i>45 839 m²</i>	<i>155 705 m²</i>

Les principales transactions ont été les suivantes :

Renouvellements	Locataire	Surface
Evry les Lisses	Toy's'rus	27 282
Bingen	NSM Löwen	15 858
Kassel	VW 2	45 033
Nouvelles signatures		
Corbas Mérieux	Geodis	14 729
Parc St Witz	CSP	15 704
Corbas 24 Aout	Transport Walter	14 729

Sur l'année, l'ensemble de ces signatures ont représenté par portefeuille :

- en logistique : 17 % des loyers renégociés ou nouvellement signés en 2008, soit 11,1 M€ de loyer annuel
- en activité : 8 % des loyers renégociés ou nouvellement signés en 2008, soit 1,5 M€ de loyer annuel
- sur Garonor Aulnay : 16,5 % des loyers renégociés ou nouvellement signés en 2008, soit 3,0 M€ de loyer annuel.

Sur l'année 2008, les 10 plus grands comptes représentent 31 % du loyer annualisé.

Échéancier et vacance

a. Échéancier des baux

La durée résiduelle ferme des baux en place est de 2,9 ans à fin 2008, contre 2,8 ans à fin 2007 et présente le profil suivant :

Logistique	Échéancier des baux*	
	Par date de fin de bail	En % du total
2009	26,2	26,6 %
2010	22,5	22,8 %
2011	22,6	22,9 %
2012	9,9	10,0 %
2013	3,1	3,1 %
2014	2,3	2,3 %
2015	1,7	1,7 %
2016	8,9	9,0 %
2017	0,7	0,7 %
2018	0,3	0,3 %
2019	0,5	0,5 %
Au-delà	0,0	0,0 %
M€	98,6	100 %

* Sur la base des loyers annualisés 2008

b. Taux de vacance et typologie

Logistique	Vacance au 31/12/2008*		Vacance au 31/12/2007	
	m ² *	%	m ² *	%
Logistique France	99 044	7,0 %	108 146	7,7 %
Logistique Allemagne	12 172	6,8 %	-	0,0 %
Locaux activités	4 907	2,18 %	3 370	1,50 %
Garonor	71 461	19,55 %	57 314	15,68 %
Total	187 584	8,5 %	168 830	8,2 %

* vacance financière spot 31/12/08

* Hors Bollène, Dunkerque et Chalon

La vacance s'est améliorée sur le portefeuille logistique principalement grâce aux relocations effectuées en fin d'année 2008. En revanche, la vacance a augmenté sur le périmètre Garonor principalement en raison du départ forcé d'un locataire important placé en liquidation judiciaire.

1.4.5.3. Le patrimoine

Projets de développement

a. Livraisons d'actifs

Foncière Europe Logistique a livré ses quatre grandes opérations de développement débutées en 2007 à Bollène (30 000 m²), Dunkerque (22 000 m²), Corbas (15 000 m²) et Chalon sur Saône (11 500 m²).

L'opération de Corbas livrée en novembre 2008 est une messagerie de 15 000 m² réalisée en clé en main locatif pour le compte de Geodis assorti d'un bail d'une durée de 10 ans.

Les autres opérations sont toutes assorties de garanties locatives pour un montant total de plus de 2,7M€.

Le rendement sur cout de construction de toutes ces opérations est supérieur à 8 %.

b. Actifs en cours de développement

FEL a signé le 27 juin 2008 un CPI 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, la livraison est prévue fin 2009 avec un rendement de l'ordre de 8 %.

Cessions

Un actif cédé en 2008 pour 7 M€, sur la base d'une promesse signée en 2007.

Valorisation du patrimoine

a. Évolution du patrimoine en valeur absolue

Logistique (M€)	Évolution en valeur absolue						
	Valeur HD 31/12/07	Variation de valeur	Cessions	Développements	Valeur HD 31/12/08	Rdt HD 31/12/08	Rdt HD 31/12/07
Logistique France	780	-77	-7	27	724	8,1 %	7,2 %
Logistique Allemagne	132	-12	0	0	120	8,1 %	7,5 %
Locaux d'activités	241	9	0	0	250	8,6 %	8,0 %
Garonor	278	-31	0	0	247	8,1 %	7,0 %
Logistique	1 430	-110	-7	27	1 341	8,2 %	7,3 %

Nota : L'actif Triname situé à Pantin est expertisé à 25,8 M€ versus 12,2 M€ en immobilisation en cours dans la comptabilité.

Les changements de périmètre sur l'année sont de deux ordres :

- vente de l'actif de Metz Tremery pour 7 M€ (hors droits) en juin 2008
- livraison des quatre opérations valorisées pour 52 M€ fin 2008 dont deux opérations nouvelles à Dunkerque et Bollène pour 27 M€

Logistique (M€)	Répartition géographique	
	Valeur HD 31/12/08	%
Paris	129	10 %
Ile de France	742	55 %
France régions	350	26 %
Allemagne	120	9 %
Logistique	1 341	100 %

b. Évolution à périmètre constant

Logistique	Évolution du patrimoine à périmètre constant						
	Valeur HD 31/12/08	Var. 12 mois	Effet loyers 12 mois	Effet taux 12 mois	Rdt HD 31/12/07	Rdt HD 31/12/08	Var. en bps
Logistique France	724	-9,9 %	+2,3 %	-12,2 %	7,2 %	8,1 %	+95 Bps
Logistique Allemagne	120	-8,7 %	-6,4 %	-2,3 %	7,5 %	8,1 %	+63 Bps
Locaux activités	250	-1,8 %	+4,0 %	-5,8 %	8,0 %	8,6 %	+59 Bps
Garonor	247	-11,2 %	-1,7 %	-9,5 %	7,0 %	8,1 %	+111 Bps
Logistique	1 341	-8,7 %	+1,0 %	-9,7 %	7,3 %	8,2 %	+90 Bps

La variation globale est de -9 % sur le portefeuille dont les deux plus forts ajustements sont sur Garonor (-11,2 %) et sur la Logistique France (-9,9 %). Après une hausse des valeurs sur le premier semestre 2008 pour les locaux d'activité, principalement due à l'amélioration de l'état locatif, le portefeuille est corrigé sur le second semestre et ressort sur l'année à -1,8 %.

L'effet loyer est positif sur l'année compte tenu principalement des effets d'indexation corrigée de la réversion négative de l'ordre de 11 % sur la logistique.

L'ensemble du patrimoine ressort valorisé sur la base d'un rendement de 8,2 % à la fin d'année.

1.5. ÉLÉMENTS D'ANALYSE DE L'ACTIVITÉ CONSOLIDÉE ET PART DU GROUPE

1.5.1. ÉVOLUTION DES LOYERS

Bureaux France	Loyers consolidés (M€)			
	2007	%	2008	%
Bureaux France	282	32,5 %	273	26,9 %
Bureaux Italie	143	16,4 %	213	20,9 %
Total Bureaux	425	48,9 %	486	47,8 %
Murs France	164	18,9 %	198	19,5 %
Murs Italie	0	0,0 %	2	0,2 %
Murs	164	18,9 %	200	19,7 %
Logements France	37	4,2 %	47	4,6 %
Logements Allemagne	156	18,0 %	165	16,2 %
Logements	193	22,2 %	212	20,9 %
Logistique France	65	7,5 %	87	8,5 %
Logistique Allemagne	1	0,1 %	12	1,1 %
Logistique	66,6	7,7 %	98	9,7 %
Parkings	20	2,3 %	20	2,0 %
Loyers consolidé	868,5	100,0 %	1 017	100,0 %

Les loyers consolidés sont en progression de 17 % entre 2007 et 2008 majoritairement du fait des impacts année pleine de l'acquisition de Beni Stabili, et des acquisitions effectuées par FDM et FEL.

Bureaux France	Loyers part du groupe (M€)				Var. Périmètre constant
	2007	%	2008	%	
Bureaux France	261	47,9 %	273	42,7 %	+ 5,5 %
Bureaux Italie	97	17,8 %	155	24,3 %	+ 3,0 %
Total Bureaux	358	65,7 %	429	67,0 %	+ 4,6 %
Murs France	47	8,6 %	58	9,0 %	+ 2,4 %
Murs Italie	0	0,0 %	1	0,1 %	+ 2,2 %
Murs	47	8,6 %	58	9,1 %	+ 2,4 %
Logements France	17	3,1 %	18	2,8 %	+ 3,4 %
Logements Allemagne	60	11,0 %	64	10,0 %	+ 3,0 %
Logements	77	14,2 %	82	12,8 %	+ 3,1 %
Logistique France	44	8,1 %	52	8,1 %	+ 4,3 %
Logistique Allemagne	7	1,3 %	7	1,1 %	- 6,5 %
Logistique	51	9,4 %	59	9,2 %	+ 1,5 %
Parkings	12	2,2 %	12	1,8 %	na
Loyers PdG	545	100,0 %	640	100,0 %	+ 3,8 %

Les loyers Bureaux représentent plus des 2/3 des loyers part du groupe et sont en légère progression. La part du logement baisse au profit des autres activités tertiaires.

1.5.2. ÉCHÉANCIER DES LOYERS EN PART DU GROUPE

Consolidé (M€)	Échéancier des baux*	
	Par date de fin de bail	En % du total
2009	36,8	7,0 %
2010	56,3	10,7 %
2011	121,2	23,0 %
2012	58,0	11,0 %
2013	21,4	4,1 %
2014	28,5	5,4 %
2015	2,4	0,5 %
2016	16,0	3,0 %
2017	42,9	8,1 %
2018	10,7	2,0 %
2019	19,4	3,7 %
Au-delà	113,2	21,5 %
M€	526,9	100 %

* Sur la base des loyers annualisés 2008 hors FDL et Parcs GFR

En moyenne, la durée résiduelle des baux atteint 6,1 années en 2008 contre 6,0 en 2007 (valeurs part du groupe.)

1.5.3. ACQUISITIONS EN PART DU GROUPE

(M€)		Prix d'acquisition	Taux de capitalisation
Foncière des Régions		109	9,5 %
Beni Stabili*		70	5,6 %
Sous-total Bureaux	100 %	179	8,1 %
	PdG	160	8,3 %
FDM	100 %	86	6,4 %
	PdG	25	6,4 %
TOTAL	100 %	265	7,5 %
	PdG	185	8,1 %

* Hors Via Schievano (développement)

1.5.4. CESSIONS EN PART DU GROUPE

(M€)	Ventes au 31/12/08	Promesses au 31/12/08	TOTAL
Bureaux France	687	41	728
Bureaux Italie	238	147	386
Logistique	7	24	31
Logements	147	15	163
Foncière des Régions consolidé	1 080	228	1 307
Marge en %			7,8 %
Foncière des Régions PdG	922	168	1 090 M€
Marge en %	6,0 %	7,6 %	6,3 %

note : les % de détention sont établis au 31/12/08

Le taux de détention pris en référence pour Beni Stabili est de 73,10 %

1.5.5. PATRIMOINE CONSOLIDÉ

Évolution du patrimoine à périmètre constant

Bureaux France (M€)	Valeur HD 31/12/08 consolidée	Valeur HD 31/12/08 PdG	Var. 12 mois	Effet loyers 12 mois	Effet taux 12 mois	Rdt HD 31/12/07	Rdt HD 31/12/08	Var. en bps
Bureaux France	3 766	3 676	-4,6 %	+ 5,1 %	- 9,7 %	7,4 %	8,1 %	73 bps
Bureaux Italie	4 430	3 239	+ 0,4 %	+ 3,0 %	- 2,6 %	5,1 %	5,3 %	14 bps
Total Bureaux	8 196	6 914	-2,6 %	+ 4,0 %	- 6,6 %	6,1 %	6,5 %	36 bps
Murs France	3 189	927	-1,9 %	+ 3,7 %	- 5,6 %	6,1 %	6,4 %	32 bps
Murs Italie	41	16	+ 0,9 %	+ 0,0 %	+ 0,9 %	6,2 %	6,1 %	- 5 bps
Hôtels FdR	48	48	+ 2,4 %	+ 2,1 %	+ 0,3 %	5,9 %	5,8 %	- 2 bps
Murs	3 278	991	-1,8 %	+ 3,6 %	- 5,4 %	6,1 %	6,4 %	31 bps
Logements France	1 023	391	+ 0,9 %	+ 3,4 %	- 2,5 %	4,4 %	4,5 %	11 bps
Logements Allemagne	2 454	941	- 6,1 %	+ 2,9 %	- 9,0 %	6,2 %	6,8 %	60 bps
Logements	3 477	1 331	-4,1 %	+ 3,0 %	- 7,2 %	5,6 %	6,1 %	51 bps
Logistique France	1 220	731	- 8,7 %	+ 1,8 %	- 10,5 %	7,3 %	8,2 %	93 bps
Logistique Allemagne	120	72	- 8,7 %	- 6,4 %	- 2,3 %	7,5 %	8,1 %	63 bps
Logistique	1 341	803	-8,7 %	+ 1,0 %	- 9,7 %	7,3 %	8,2 %	90 bps
Parkings	253	146	- 9,2 %	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Patrimoine FDR	16 545	10 185	- 3,1 %	+ 3,6 %	- 6,6 %	6,3 %	6,7 %	44 bps
+ Part dans les actifs des sociétés mises en équivalence		190						
TOTAL		10 375						

1.6. PERSPECTIVES

Le plan d'actions FdR 2010

Les fondamentaux de Foncière des Régions procurent au groupe une bonne visibilité sur ses revenus et sur ses capacités à s'adapter à ce nouvel environnement. Foncière des Régions dispose de nombreux atouts : proximité avec ses grands locataires, plateformes de gestion immobilière dédiées (présence régionale, équipes spécialisées par produits, taille critique), et partenariats financiers solides (actionnaires et banques).

Depuis mi-2007, Foncière des Régions a mis en place un programme de cessions d'actifs ambitieux (1,9 Md€ d'actifs ont été cédés en 2007 et en 2008 en part totale et 1,5 Md€ en part du groupe) afin d'adapter sa structure de bilan au retournement de cycle.

Pour pouvoir faire face à une détérioration plus prononcée de l'environnement économique, un plan d'actions complet a été mis en place en janvier 2009 : le plan d'actions FdR 2010. Il est structuré afin de gérer les risques liés à la conjoncture économique et financière actuelle. Il permet également à la société de pouvoir

saisir de nouvelles opportunités. Ce plan couvre différents sujets : l'asset management, la maîtrise des dépenses et des investissements, la renégociation des covenants de LTV (déjà réalisée au 1er trimestre 2009 avec un covenant LTV groupe pour 24 mois à 70 % en contrepartie d'un renchérissement inférieur à 10 bp du coût moyen de l'ensemble de la dette), le financement de nouveaux actifs, et aussi l'amélioration de l'organisation pour rendre les structures de détention d'actifs plus efficaces. La réussite de ce plan d'actions, destiné à garder la maîtrise de notre LTV, est la principale priorité. Pour 2009, les objectifs du plan comprennent notamment :

- la location de Carré Suffren, du solde de CB 21 et de la tour Garibaldi à Milan
- l'amélioration du taux d'occupation de notre portefeuille logistique (95 % vs 91 %)
- des cessions d'actifs d'au moins 500 M€ (250 M€ déjà négociés à ce jour).

La réalisation de ces objectifs opérationnels s'accompagne d'un objectif de progression du résultat net récurrent en 2009.

1.7. RÉSULTATS FINANCIERS

1.7.1. COMPTES CONSOLIDÉS

1.7.1.1. Périmètre de consolidation

Au 31/12/2008, le périmètre de consolidation de Foncière des Régions comprend 309 sociétés, situées dans 6 pays européens (en Italie pour les Bureaux, en Allemagne pour la Logistique et les Logements, au Portugal et en Belgique pour les Murs d'Exploitation et au Luxembourg).

Les principales modifications de détention au cours de l'année sont :

■ dans les filiales consolidées par intégration globale de par l'effet des rachats d'actions propres (pour Beni Stabili) et des filiales (pour Fdr).

	31 déc 2007	31 déc 2008
FDM	28,65 %	29,06 %
FDL	38,00 %	38,20 %
FEL	59,86 %	59,88 %
BENI STABILI	67,94 %	73,10 %
PARCS GFR	58,49 %	58,49 %

■ dans les sociétés mises en équivalence

– AKAMA : société détenant indirectement des ensembles immobiliers à Vélizy et Meudon loués à Dassault Systèmes, Thalès, Alstom. Société détenue à 50 %, en partenariat avec Morgan Stanley Real Estate Fund, suite au rachat de 25 % d'un actionnaire minoritaire en 2008

– Altaréa : suite à l'augmentation de capital d'Altaréa, le pourcentage de détention de Foncière des Régions est passé de 15 % à 12 %.

1.7.1.2. Principes comptables

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

1.7.1.3. Commentaires sur les principaux éléments de compte de résultat consolidé et part du groupe

Compte de résultat part du groupe

K€	31/12/2008	31/12/2007
Chiffre d'affaires	697 542	569 077
Autres produits d'exploitation	985	2 090
Total produits opérationnel courants	698 527	571 167
Variation des stocks : cessions et travaux stockés	36 084	- 4 037
Autres achats et charges externes	74 331	90 350
Impôts, taxes et versements assimilés	17 167	17 655
Charges de personnel	48 774	45 146
Dotations aux amortissements et aux provisions	142 098	7 696
Charges nettes des provisions sur actif circulant	- 1 176	0
Charges nettes des provisions pour risques et charges	880	- 7 758
Autres charges d'exploitation	389	- 339
Total charges opérationnelles courants	318 547	148 713
Résultat opérationnel courant avant cessions des actifs de placement	379 980	442 454
Cessions nettes d'actifs non-courants	21 656	10 704
Variation de juste valeur d'actifs de placement	- 282 381	678 008
Autres produits et charges opérationnelles	- 47 068	- 188 331
Total autres produits et charges opérationnels	- 307 793	500 381
Résultat opérationnel courant	72 187	922 835
Total produits financiers	50 799	102 761
Total charges financières	633 566	282 174
Résultat financier	- 582 767	- 179 413
Q.P. dans les résultats des entreprises associés	- 31 661	61 612
Résultat avant impôts	- 542 241	805 034
Impôts sur les résultats	32 552	10 890
Impôts différés	- 18 269	1 475
Résultat net part du groupe	- 556 524	792 669
Résultat net part du groupe	- 13,60	22,00
Résultat net dilué par action	- 13,53	21,95

Charges d'exploitation

Les charges d'exploitation (autres achats et charges externes, impôts et taxes et charges de personnel) s'élèvent à 140,3 M€ en part du Groupe et restent relativement stables par rapport à 2007. Elles traduisent une bonne maîtrise des charges administratives.

Les dotations aux amortissements et provisions, d'un montant part du Groupe de 142,1 M€ au 31/12/2008, enregistrent principalement la provision constatée sur la Tour CB21 pour 115 M€.

Le compte de résultat enregistre les variations de valeurs des actifs sur la base des expertises réalisées sur le patrimoine. Au titre de l'exercice 2008, la variation de juste valeur des actifs de placement est négative de 282,4 M€ en part du Groupe (497,8 M€ en total).

Le résultat opérationnel courant part du groupe passe ainsi de 422,5 M€ à 380 M€.

Le résultat financier part du Groupe s'établit à -582,8 M€ au 31/12/2008. Il est constitué des charges d'intérêts pour -328,3 M€ et des produits de placement pour 39,4 M€, ainsi que de la variation de juste valeur des instruments

financiers et des charges d'actualisation et de taux d'intérêt effectif pour -299,6 M€. Foncière des Régions ayant pris la décision en 2007 de ne pas mettre en place de comptabilité de couverture, les variations de valeur des instruments financiers sont enregistrées dans le compte de résultat

Fiscalité

La fiscalité constatée correspond à celle

- des sociétés étrangères ne bénéficiant pas de régime spécifique aux activités immobilières
- des filiales françaises n'ayant pas opté pour le régime SIIC
- des filiales françaises SIIC possédant une activité taxable (prestations de service...)

Cash flow

Part du Groupe (en M€)	31/12/2008	31/12/2007
Loyers et prestations de service	656,1	556,4
Charges d'exploitation récurrentes	- 111,0	- 106,6
Coût de l'endettement	- 278,1	- 211,6
Marges sur ventes logements	12,7	9,1
Prestations intragroupe	16,3	8,0
Cash flow des sociétés mises en équivalence	17,2	15,3
Cash flow	313,1	270,5
Impôts récurrents	- 28,3	- 9,7
Résultat net récurrent	284,7	260,8
Variation de juste valeur des actifs immobiliers et dépréciation	- 532,4	536,1
Autres produits et charges financière dont variation de juste valeur des instruments financiers	- 299,6	36,0
Marges sur ventes (hors logements)	15,4	1,6
Autres (charges exceptionnelles non récurrentes)	- 38,7	- 39,0
Impôts non récurrents	14,0	- 2,7
Résultat net	- 556,5	792,7

1.7.1.4. Commentaires sur les principaux éléments du bilan consolidé

	Net 31/12/2008	Net 31/12/2007
ACTIFS NON-COURANTS		
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES		
Goodwill	0	0
Autres immobilisations incorporelles	140 746	35 547
IMMOBILISATIONS CORPORELLES		
Terrains	56 830	54 244
Constructions	113 880	208 682
Autres	8 077	6 152
Immobilisations en Cours	873 601	896 599
IMMEUBLES DE PLACEMENT	13 746 867	15 154 902
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES		
Autres actifs disponibles à la vente		192
Prêts	34 639	66 781
Autres actifs financiers	56 998	
Instruments Financiers	908	155 313
Créances de crédit-bail	38 422	66 184
Participations dans les entreprises associées	190 624	321 428
IMPÔTS DIFFÉRÉS ACTIFS	110 122	83 120
TOTAL ACTIFS NON-COURANTS (I)	15 371 714	17 049 144
ACTIFS COURANTS		
PRÊTS A CT et CRÉANCES CRÉDIT BAIL CT	30 645	48 060
STOCKS ET EN COURS	135 517	207 383
CRÉANCES CLIENTS	174 010	170 024
AUTRES CRÉANCES	188 422	245 051
CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	8 251	4 784
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE	199 460	300 501
TOTAL ACTIFS COURANTS (II)	736 305	975 803
ACTIFS NON COURANTS ET GROUPES D'ACTIFS DISPONIBLES À LA VENTE (III)		
DESTINÉS À ÊTRE CÉDÉS	1 338 733	948 626
TOTAL ACTIFS (I + II + III)	17 446 752	18 973 573

	Exercice 31/12/2008	Exercice 31/12/2007
CAPITAUX PROPRES		
CAPITAL	123 263	124 824
PRIMES D'ÉMISSION, DE FUSION, D'APPORT	2 259 379	2 257 873
ACTIONS PROPRES	- 32 994	- 25 690
RÉSERVES CONSOLIDÉES	1 648 108	1 111 891
RÉSULTATS	- 556 524	792 669
TOTAL CAPITAUX PROPRES GROUPE	3 441 232	4 261 567
INTÉRÊTS MINORITAIRES	2 355 645	2 901 001
TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	5 796 877	7 162 568
TITRES PARTICIPATIFS ÉMIS (II)	0	0
PASSIFS NON-COURANTS (III)		
EMPRUNTS PORTANT INTÉRÊTS	9 463 516	9 279 294
INSTRUMENTS FINANCIERS	495 310	115 180
PASSIFS D'IMPÔTS DIFFÉRÉS	481 105	512 761
ENGAGEMENT DE RETRAITE ET AUTRES	37 197	37 748
AUTRES DETTES A L,T,	16 416	7 832
TOTAL PASSIFS NON-COURANTS (III)	10 493 544	9 952 815
PASSIFS COURANTS (IV)		
FOURNISSEURS & COMPTES RATTACHÉS	85 085	250 980
EMPRUNTS À COURT TERME PORTANT INTÉRÊTS	697 523	1 245 931
DÉPÔTS DE GARANTIE DES LOCATAIRES	17 876	26 533
AVANCES & ACOMPTES REÇUS S/CDES EN COURS	142 356	122 523
PROVISIONS C.T.	41 500	41 810
IMPÔT COURANT	28 796	6 497
AUTRES DETTES	98 705	121 821
COMPTES DE RÉGULARISATION	44 490	42 095
TOTAL PASSIFS COURANTS (IV)	1 156 331	1 858 190
PASSIFS DESTINÉS À ÊTRE CÉDÉS	0	0
TOTAL PASSIFS (I + II + III + IV)	17 446 752	18 973 573

Les capitaux propres consolidés passent de 4261,6 M€ au 31 décembre 2007 à 3 441,2 M€ au 31 décembre 2008 soit une diminution de 820,3 M€ qui s'explique principalement par :

- 556,5 M€ de perte consolidée générée par les sociétés intégrées
- 217,6 M€ de dividendes versés aux actionnaires
- 53,8 M€ d'actions auto détenues (dont 46 M€ de réduction de capital par annulation d'actions autodétenues)
- 43,8 M€ d'impact de mise en juste valeur des instruments financiers
- + 34 M€ d'impact de l'augmentation du pourcentage de détention dans Beni Stabili.

L'ensemble des emprunts du Groupe s'élève à 10 160 M€, en diminution de 500 M€.

La dette nette au 31 décembre 2008 s'élève à 9 960 M€, soit 6 333 M€ en part du groupe.

Les provisions pour risques et charges de 78,7 M€ correspondent pour l'essentiel à des provisions liées au patrimoine (20,1 M€), des provisions pour litiges (12 M€) et des provisions pour retraites et assimilées (37,2 M€), notamment en Allemagne.

Les provisions pour immeubles concernent principalement des provisions dotées depuis plusieurs exercices par Beni Stabili sur des actifs ayant des conditions restrictives de vente.

Les autres dettes courantes et non courantes incluent notamment l'impôt différé passif sur la fiscalité latente des actifs et instruments financiers des sociétés étrangères (481 M€).

1.7.1.5. ANR et ANR triple net

La valeur hors droits du patrimoine détenu par le Groupe au 31 décembre 2008 ressort à 16 545 M€.

Pour le calcul de l'ANR de reconstitution, les droits sont retenus à 6,2 % sauf cas particuliers (Allemagne, Italie et actifs neufs).

	Montant en M€	Montant par action dilué en euros
ANR Triple Net (bloc hors droits)	3 695.0	90.5
ANR Triple Net hors instruments financiers	3 952.8	96.9

Les calculs sont effectués sur la base des actions existantes au 31 décembre 2008 corrigée de l'impact de la dilution. La dilution potentielle résulte de l'exercice des options de souscription en cours et des actions gratuites en application des règles IFRS.

Entre le 31 décembre 2007 et le 31 décembre 2008, l'ANR Triple Net diminue de 936,5 M€ pour atteindre 3 695 M€, soit 90,5 €/action.

	ANR Triple Net (M€)	ANR Triple Net / actions	Nbre d'actions totalemt dilué
31/12/2008	3 695,0	90,5	40 811 173
31/12/2007 proforma	4 631,5	111,9	41 396 264
Ecart	- 936,5	- 21,4	
%	- 20,2 %	- 19,1 %	
Dont principalement :			
- Cash flow		7,67	
- Juste valeur des actifs immobiliers		- 6,8	
- Juste valeur des instruments financiers		- 7,8	
- Dividendes versés		- 5,3	
- Dépréciation Tour CB21		- 3,1	
- Impact Altaréa		- 3,2	

ANR Triple Net (M€)	31/12/2008	31/12/2007 Proforma non audité	31/12/2007 publié
Capitaux propres part du groupe	3 441,2	4 261,6	4 261,6
Mise à la juste valeur des immeubles d'exploitation/ immeubles en stocks / immeubles en développement/fonds de commerce	98,6	97,6	97,6
Recalcul valeur HD d'actifs	30,6	28,5	-
Mise à la juste valeur des parcs de stationnement	45,6	70,2	61,3
Plus-value sur titres Altarea	0	90,1	90,1
Actualisation fiscalité latente	78,1	79,2	-
Retraitement du crédit-bail	0,9	1,3	1,3
ANR Triple Net	3 695,0	4 631,5	4 511,9
Nombre d'actions fin de période dilué	40 811 173	41 396 264	41 396 264
ANR Triple Net/Action dilué	90,5	111,9	109
ANR Triple Net hors instruments financiers (M€)			
ANR Triple Net	3 695,0	4 631,5	
Instruments financiers	273,7	- 13,7	
Fiscalité latente sur instruments financiers	- 15,9	14,9	
ANR Triple Net Hors Instruments financiers	3 952,8	4 632,7	
ANR Triple Net hors instruments financiers / action	96,9	111,9	

Méthode de calcul

Base d'ANR – Capitaux propres :

Le patrimoine immobilier détenu en direct par le Groupe Foncière des Régions a été intégralement évalué au 31 décembre 2008 par des experts immobiliers membres de l'AFREXIM : DTZ Eurexi, CBRE, JLL, Atis Real... sur la base d'un cahier des charges commun élaboré par la société dans le respect des pratiques professionnelles.

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

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

Pour les bureaux, la logistique et les autres actifs tertiaires, il n'y a pas de distinction entre les valeurs lot par lot et les valeurs institutionnelles.

Les estimations sont réalisées sur la base de la méthode comparative, de la méthode de capitalisation des loyers, et de la méthode de l'actualisation des flux futurs (discounted cash flows).

Les parcs de stationnement font l'objet d'une valorisation par capitalisation des EBE dégagés par l'activité.

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

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

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

La Tour CB21 a été évaluée sur la base d'hypothèses d'experts et du loyer signé par Suez Environnement. La valeur a été obtenue par différence entre la valeur de l'investissement (coût d'acquisition + coût des travaux + coût de portage) et la valeur de sortie (capitalisation des loyers sur la base d'un taux de rendement de 5,65 %- franchise). La différence entre la valeur obtenue et la valeur dans les comptes a fait l'objet d'une provision pour 115 M€ et d'un passage en charges exceptionnelles pour 13 M€.

Principaux ajustements réalisés :

■ Mise en juste valeur des immeubles et fonds de commerce

Conformément aux normes IFRS, les immeubles d'exploitation, en développement et en stocks sont évalués au coût historique.

Un ajustement de valeur, afin de prendre en compte la valeur d'expertise, est réalisé dans l'ANR pour un montant total de 81,9 M€.

Les fonds de commerce n'étant pas valorisés dans les comptes consolidés, un retraitement pour constater leur juste valeur (telle qu'elle a été calculée par des évaluateurs) est réalisé dans l'ANR pour un montant de 16,7 M€ au 31/12/2008. En 2007, le montant des fonds de commerce étant peu significatif, ces derniers n'ont pas été retraités dans le proforma.

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

Lorsque la cession de la société, plutôt que de l'actif qu'elle porte, est réalisable, les droits de mutation sont recalculés sur la base de l'actif net réévalué de la société. La différence entre ces droits recalculés et les droits de mutation déjà déduits de la valeur des actifs génère un retraitement de 30,6 M€ au 31/12/2008. L'impact pro-forma sur 2007 est de 28,5 M€.

■ Mise en juste valeur des parcs de stationnement

Les parcs de stationnement sont évalués au coût historique dans les comptes consolidés.

Dans l'ANR, un retraitement est effectué pour prendre en compte la valeur d'expertise de ces actifs. Au 31/12/2008, les subventions et amodiations perçues d'avance mais définitivement acquises ont été retraitées. L'impact est de 12 M€ sur 2008 et de 9 M€ sur l'ANR 2007 pro-forma.

■ Plus value sur titres Altaréa

La variation du retraitement effectué sur les titres Altaréa correspond à la valorisation de la participation dans Altaréa sur la base du cours de bourse dans l'ANR.

Au 31/12/2008, le cours de bourse étant équivalent à la quote-part de situation nette d'Altaréa intégrée dans les comptes, aucun retraitement n'a été effectué.

■ Actualisation fiscalité latente

Dans les comptes consolidés 31/12/2008, les impôts différés sur les actifs immobiliers sont calculés en tenant compte du taux d'impôt en vigueur pour les sociétés étrangères et non SIIC.

Dans l'ANR, la fiscalité latente a été ajustée afin de prendre en compte :

- une option probable au régime SIIC (Sociétés du Groupe AKAMA : impact 10 M€ au 31/12/2008 et 3,8 M€ au 31/12/2007 pro-forma)
- l'actualisation de cette fiscalité sur 10 ans suivant un plan de cessions normatif notamment sur l'Italie et l'Allemagne. Cette fiscalité est actualisée à 6 %. L'impact de ce retraitement est de 68,1 M€ au 31/12/2008 et de 75,4 M€ au 31/12/2007 pro-forma.

1.7.1.6. Structure de l'endettement

La dette financière brute de Foncière des Régions s'élève à 10 048 M€ (6 392 M€ en part du groupe).

Liquidités

Sur l'exercice 2008, les remboursements de la dette au bilan du Groupe Foncière des Régions se sont élevés à 917 M€ (708 M€ en part du groupe).

Ces remboursements, essentiellement concentrés sur Foncière des Régions et Beni Stabili (les sociétés Foncière Développement Logements, Foncière des Murs et Foncière Europe Logistique n'ayant pas connu de tombées significatives au cours de l'exercice) résultent essentiellement :

- de l'échéance finale de deux crédits-relais pour un total de 432 M€, dont l'un a été refinancé à hauteur de 240 M€
- de cessions d'actifs (avec remboursement de la dette affectée) dans le cadre du programme de ventes 2008 : au total 453 M€ (346 M€ en part du groupe) de remboursements sur le groupe majoritairement concentrés sur Foncière des Régions (245 M€)
- pour le solde, de l'amortissement contractuel des crédits (dont le plus significatif sur la titrisation IMSER de Beni Stabili).

Foncière des Régions :

En dehors des cessions, les variations sont essentiellement liées à l'arrivée à l'échéance du crédit relais CB21 de 340 M€ fin 2008, qui a fait l'objet d'une prorogation pour une année supplémentaire à hauteur de 240 M€, dans l'attente de la mise en place de la dette MLT sur la base d'une situation locative et d'un projet immobilier clarifiés.

Foncière Europe Logistique :

Au mois de juillet est intervenu le remboursement du solde (92 M€) du prêt relais CT de 132 M€ mis en place en juillet 2007 pour l'acquisition de Garonor.

Beni Stabili :

Les tombées de l'exercice sont essentiellement dues à l'amortissement de la titrisation IMSER (83 M€ en 2008).

Dette par nature

La dette financière brute consolidée du Groupe Foncière des Régions est constituée au 31 décembre 2008 de :

- 6 426 M€ de dettes bancaires hors Crédit Bail (3 945 M€ part du groupe)
- 3 295 M€ d'emprunts titrisés (2 219 M€ en part du groupe)
- 292 M€ d'obligations convertibles émises en Italie par Beni Stabili (214 M€ en part du groupe)
- 34 M€ de dettes de crédit-bail sur la société Foncière des Murs et Beni Stabili (13 M€ en part du groupe).

Dette par maturité

La durée de vie moyenne de la dette du Groupe Foncière des Régions s'établit à 4,8 années au 31/12/2008.

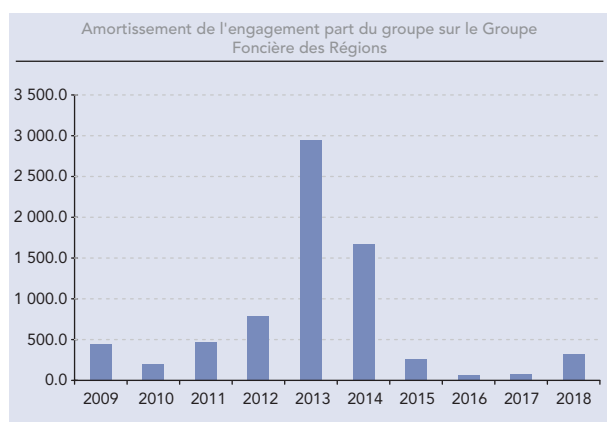
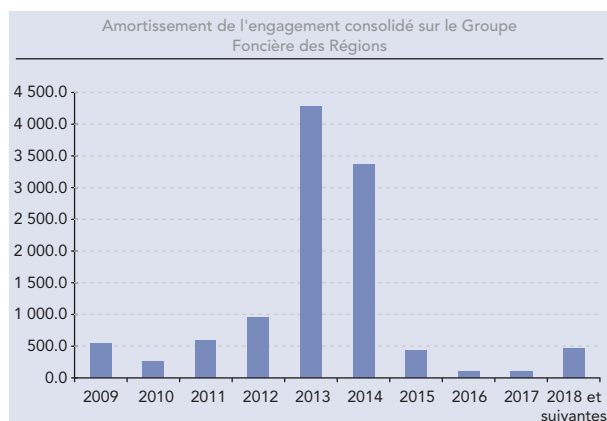
Pour 2009 :

- les échéances d'engagements de financement (dette bilan + part non mobilisée des crédits confirmés) s'élèvent à 544 M€ (432 M€ en part du groupe) dont 80% correspond à de la dette tirée au 31/12/2008
- l'arrivée à échéance du crédit relais CB21 de 240 M€ à refinancer, constitue l'essentiel de la réduction des engagements de Foncière des Régions (338 M€ sur Foncière des Régions), le solde résultant de l'amortissement périodique contractuel des dettes

- les échéances de Foncière des Murs sont principalement liées à l'échéance annuelle du crédit confirmé de préfinancement de 90 M€ (d'une durée de 12 mois avec faculté de prorogation annuelle jusqu'au 30/06/2012) qui est annuellement fixée au 30 juin ; ce crédit n'était pas mobilisé au 31/12/08
- les autres foncières du groupe ne présentent pas d'échéance finale mais simplement des amortissements périodiques : ces derniers s'élèveront à 116 M€ sur 2009 (68 M€ en part du groupe), dont 47 M€ sur la seule titrisation IMSER chez Beni Stabili.

Tout ceci, hors impact des cessions de l'exercice 2009.

Par ailleurs, aucune tombée de dette significative au regard de la dette existante n'est prévue avant 2013.



1.7.1.7. Covenants financiers

A l'exclusion des dettes titrisées, les dettes de Foncière des Régions, Foncière des Murs, Foncière Développement Logements et Foncière Europe Logistique sont assorties de covenants bancaires portant sur les états financiers consolidés qui, en cas de non respect, seraient susceptibles de constituer un cas d'exigibilité anticipé de la dette :

- ratio dette par rapport à la valeur de marché des actifs (LTV) : ce ratio correspond au rapport entre la valeur réévaluée de la totalité des actifs du Groupe, hors disponibilités, et l'endettement net
- ratio de couverture des intérêts (ICR) : il est calculé à partir du compte de résultat consolidé, en divisant le résultat opérationnel courant avant cession des actifs de placement retraité des dotations et reprises de provisions par les frais financiers nets.

Ces covenants sont établis en consolidé part du groupe sur Foncière des Régions et en consolidé sur les filiales de Foncière des Régions.

Les seuils en sont variables d'une foncière à l'autre (plafond de LTV fixé à 65 % pour Foncière des Régions et Foncière Développement Logements et à 70 % pour Foncière des Murs et Foncière Europe Logistique) mais ils sont homogènes d'une dette à l'autre pour une même foncière.

L'ensemble de ces covenants financiers est respecté au 31 décembre 2008.

Les ratios consolidés de Foncière des Régions s'établissent au 31/12/08 à 58,8 % pour la LTV consolidée pdg et à 202 % pour l'ICR consolidé pdg (contre 57,6 % et 210 % respectivement en 2007).

Les niveaux de ratios des filiales cotées sont disponibles dans leurs propres communications financières.

Ces covenants, de nature comptable et consolidée, sont par ailleurs et le plus souvent assortis de covenants spécifiques aux périmètres financés (l'essentiel de la dette du groupe étant adossé à des portefeuilles).

Ces covenants « Périmètres » (de « LTV Périmètre » plus spécifiquement) présentent des seuils systématiquement moins contraignants pour les sociétés du groupe que les seuils des covenants consolidés.

Pour plus de détails : Cf partie 3 du présent document « Renseignements financiers »

1.7.1.8. Taux moyen de la dette bancaire

Le taux moyen de la dette bancaire du Groupe Foncière des Régions ressort à 4,88% pour l'année 2008 contre 4,71 % pour l'année 2007. Cette légère différence s'explique par la hausse des taux d'intérêts (Euribor 3 mois à 4,28 % en moyenne sur 2007 contre 4,64 % pour 2008) impactant de façon limitée la partie de la dette non couverte par des swaps, en raison de l'efficacité de nos couvertures.

Du fait de la politique de couverture du risque de taux d'intérêts qui limite la couverture ferme à 75 %, 25 % restant optionnel, le Groupe pourra profiter en 2009 de la détente des taux d'intérêts et améliorer ainsi le taux moyen de la dette bancaire, la détente étant intervenue en 2008 dans les dernières semaines de l'exercice.

1.7.1.9. Gestion des risques

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, le groupe ne doit faire face à aucune échéance majeure de sa dette au cours de 4 prochaines années (les échéances annuelles représentant de l'ordre de 5 % maximum de la dette totale entre 2009 et 2011 et moins de 10 % en 2012)

Taux

La politique de gestion du risque de taux d'intérêt de Foncière des Régions décrite dans la partie ci-après, a pour but de limiter l'impact d'une variation de taux d'intérêt sur le résultat, ainsi que de sécuriser le coût global de la dette. Pour ce faire, le Groupe utilise des produits dérivés (principalement des swaps et des caps) et couvre ainsi son exposition au risque de taux de façon globale.

Contreparties financières

Le Groupe suit de manière continue son exposition au risque de contreparties financières. La politique du

Groupe est de ne contracter qu'avec des contreparties de premier rang.

Lehman Brothers était au 31/12/2007 une contrepartie du Groupe, via la titrisation IMSER chez Beni Stabili, pour des instruments dérivés de taux d'inflation et de taux d'intérêts. Au moment de la faillite de cette institution, le mark to market de ces instruments correspondait à une exposition de Lehman sur le Groupe et non l'inverse. La décision a néanmoins été prise de remplacer immédiatement la contrepartie défaillante sur ces instruments par des établissements financiers de tout premier plan, sans aucun impact sur le Groupe.

Contreparties locatives

Bénéficiant d'un portefeuille diversifié de clients dont les principaux en termes de revenus locatifs sont de tout premier rang, généralement leaders dans leurs secteurs respectifs (France Telecom et Telecom Italia, EDF, Accor, Korian), le groupe Foncière des Régions n'est pas exposé à des risques significatifs dans ce domaine.

Pas de défaut locatif ou d'impayé significatif sur le Groupe.

Valeur de patrimoine

Les investissements immobiliers sont comptabilisés au compte de résultat à leur juste valeur. Des changements dans les prix des immeubles peuvent en conséquence avoir un impact significatif sur la performance opérationnelle du groupe.

De plus, une partie des résultats opérationnels du groupe proviennent de l'activité d'arbitrage, activité également impactée par les valeurs des biens immobiliers et le volume de transactions potentielles.

Les loyers et les prix des biens immobiliers sont cycliques par nature ; la durée des cycles est variable mais en général, ils sont toujours de long terme. Les différents marchés nationaux ont des cycles différents, qui varient les uns par rapport aux autres, en fonction d'environnements économiques et commerciaux spécifiques. De plus, au sein de chaque marché national, les prix suivent le cycle de différentes manières et avec des degrés d'intensité différents, en fonction de la localisation et de la catégorie des biens.

Les facteurs macroéconomiques ayant le plus d'influence sur la valeur des biens immobiliers qui, par voie de conséquence, déterminent les différentes tendances cycliques, sont les suivants :

- les taux d'intérêts
- la liquidité sur le marché et la disponibilité d'autres investissements profitables alternatifs
- la croissance économique.

De faibles taux d'intérêts, une forte liquidité sur le marché et un manque d'investissements profitables alternatifs entraînent généralement une hausse de valeur des biens immobiliers.

La croissance économique augmente généralement la demande pour les espaces loués et favorise la hausse des niveaux de loyers, particulièrement dans le secteur des bureaux qui représente le premier segment d'activité du groupe, induisant un effet à la hausse sur les prix des actifs immobiliers. Néanmoins, à moyen terme, une croissance économique conduit normalement à une hausse de l'inflation et donc une hausse des taux d'intérêts, ce qui accroît l'existence d'investissements alternatifs profitables. De tels facteurs exercent des pressions à la baisse sur les prix de l'immobilier.

La politique d'investissement du groupe a eu pour but de minimiser l'impact des différentes étapes du cycle, en choisissant des investissements :

- comportant des baux de longue durée et des locataires de qualité, permettant d'atténuer l'impact des baisses de loyers de marché et le déclin des prix de l'immobilier qui s'en suit
- situés dans les principales agglomérations
- avec de faibles taux de vacance afin d'éviter le risque d'avoir à relouer les espaces vacants dans un environnement où la demande peut être limitée.

Taux de change

Le Groupe opère en zone Euro et n'est par conséquent pas exposé au risque de taux de change.

Les investissements réalisés à titre exceptionnel dans des monnaies autres que l'euro sont généralement financés par emprunt dans ces mêmes monnaies.

Action

Les actions détenues sont les titres de filiales cotées de statut SCA dont Foncière des Régions est l'associé

commandité. Par nature, Foncière des Régions intègre globalement les résultats de ces sociétés dans ses propres comptes quel que soit son pourcentage de détention et n'est donc pas sensible à une variation du cours de bourse des actions des filiales au niveau des comptes consolidés. Ce sont les variations du contenu patrimonial des filiales cotées et de leurs résultats qui sont intégralement répercutées dans les résultats consolidés publiés et ce en permanence et en totalité.

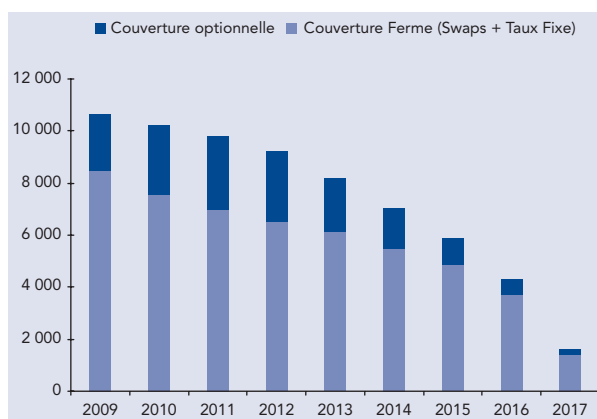
Seuls les comptes sociaux pourraient être affectés mais il ne s'agit pas de titres de placement, il s'agit d'un mode d'investissement qui identifie des responsabilités et des contributions aux résultats du groupe ce qui donne plus de lisibilité à son organisation.

1.7.1.10. Couverture

Opérations de couverture du risque de taux d'intérêt

Foncière des Régions a renforcé son portefeuille de couvertures en 2008, en contractant pour l'essentiel des swaps à 5 ans afin de couvrir diverses entités, dans le cadre de la politique de couverture du Groupe (dette 100 % couverte, dont 75 % minimum de couverture ferme, l'ensemble étant d'une maturité supérieure à la maturité de la dette).

En particulier, ont été contractés :
 – 162 M€ de swaps sur Beni Stabili de maturité 5 ans départ immédiat



	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Couverture Ferme (Swaps + Taux Fixe)	8 471	7 557	6 988	6 493	6 090	5 474	4 855	3 663	1 408
Couverture optionnelle	10 657	10 223	9 788	9 223	8 198	7 000	5 919	4 327	1 615

Mesure du risque de taux :

Au 31 décembre 2008, 103 % de la dette nette consolidée (vs 95 % au 31 décembre 2007) était couverte contre une hausse des taux d'intérêt à travers :

- la dette à taux fixe et les swaps soit 77 % de couverture ferme (vs 68 % au 31/12/2007), le solde étant composé de couvertures optionnelles (essentiellement des caps),
- au 31/12/2008, 90 % de la couverture était active, comprenant la couverture ferme de 77 % et la couverture optionnelle activée par l'évolution des taux.
- la partie optionnelle des couvertures permettra au Groupe de bénéficier de la baisse des taux d'intérêt amorcée fin 2008, la couverture active s'étant d'ores et déjà réduite substantiellement par rapport au taux de fin d'année.

La durée de vie moyenne de la couverture est de 6,2 ans en consolidé (6 ans en part du groupe).

1.7.1.11. Modalité de gestion des actifs

Fin 2008, la société Foncière des Régions est un investisseur en immobilier de bureaux et détient des participations dans des sociétés spécialisées dans des classes d'actifs résidentiel et tertiaire :

- Un investisseur bureaux en France, et en Italie au travers de sa filiale Beni Stabili
- Une participation dans l'immobilier résidentiel en France et en Allemagne au travers de la société Foncière Développement Logements (SIIC)
- Des participations dans l'immobilier tertiaire au travers de la société Foncière des Murs (SIIC), détentrice de murs d'exploitation en France, Belgique et au Portugal, de la société Foncière Europe Logistique (SIIC), détentrice de plateformes logistiques en France et en Allemagne, de la société Parcs GFR (société non cotée), détentrice de parcs de stationnement.

L'asset management des sociétés produits organisées sous forme de SCA est assuré par le Gérant commandité sur la base des dispositions statutaires en vigueur à ce jour. Pour les autres structures, l'asset management est réalisé par des équipes de Foncière des Régions.

En terme de gestion locative, le property management de l'ensemble des structures sauf pour la partie allemande du patrimoine immobilier de Foncière Développement Logements et de Foncière Europe Logistique est assuré par GFR Property, filiale de Foncière des Régions.

S'agissant de Foncière Développement Logements, cette dernière gère directement son propre patrimoine depuis le 1^{er} janvier 2009.

Les contrats de prestations sont des contrats simples et non des contrats exclusifs.

La spécialisation par nature d'actifs des différentes sociétés produits du Groupe Foncière des Régions, permet de ne pas exposer les sociétés concernées à un risque de conflits d'intérêts tant au niveau des investissements et/ou désinvestissements qu'au niveau de la gestion des actifs.

1.7.1.12. Risques juridiques et fiscaux

Le suivi des risques juridiques et fiscaux relève de la Direction Juridique, Fiscale et Assurance Groupe. Composée de juristes spécialisés en droit des affaires, en droit fiscal et en droit de l'immobilier, la Direction

Juridique et Fiscale s'assure du respect des réglementations applicables aux opérations que réalisent les sociétés du Groupe.

La Direction Juridique et Fiscale est par ailleurs garante de la protection des intérêts du Groupe en particulier dans le cadre des sociétés communes que le Groupe détient avec ses partenaires.

Activité juridique et fiscale liée à la vie des sociétés du Groupe : la Direction Juridique et Fiscale élabore tous les documents contractuels adaptés à chacun des engagements pris dans le cadre de l'activité courante des sociétés.

Activité juridique et fiscale liée aux opérations de développement : la Direction Juridique et Fiscale se fait assister si besoin par des experts externes qui ont notamment pour mission l'audit desdites opérations et le contrôle de la rédaction des actes d'acquisition et des garanties s'y rattachant.

En vue de prendre en compte les changements liés à l'adoption de textes législatifs ou réglementaires nouveaux, susceptibles d'avoir une incidence sensible sur la situation du Groupe et le développement de son activité, la Direction Juridique et Fiscale, assistée des diverses fonctions impliquées, contribue, en liaison avec le réseau de conseils externes de la Société, à la collecte, au traitement et à la diffusion auprès du Groupe des informations appropriées.

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

Foncière des Régions a fait l'objet d'un contrôle fiscal portant sur les exercices 2005 et 2006. Ce contrôle a débouché sur une proposition de rectification en-cours de contestation à ce jour.

Une nouvelle proposition de rectification a été adressée à la SAS Technical, réduisant l'impact du redressement adressé initialement. La provision de 2 M€ correspondant à la franchise de la convention de garantie a été maintenue au 31 décembre 2008 dans l'attente de l'aboutissement des discussions en-cours. Le contrôle fiscal portait sur les exercices 2005 et 2006.

1.7.1.13. Risques liés au régime SIIC

Foncière des Régions est assujettie au statut fiscal de SIIC (Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées) lui permettant de bénéficier d'une exonération d'impôt sur les sociétés. Le bénéfice de ce régime est subordonné au respect de diverses conditions qui font l'objet de plusieurs modifications successives notamment dans le cadre des lois de finances et peuvent être sujettes à interprétation de l'administration fiscale. L'option au régime SIIC entraîne l'exigibilité immédiate d'un impôt de sortie au taux réduit de 19 % sur les plus-values latentes relatives aux immeubles et aux titres de sociétés de personnes non soumises à l'impôt sur les sociétés. L'impôt de sortie (Exit tax) est payable sur 4 ans, par quart, à partir de l'année de l'option. En contrepartie, la société s'engage à distribuer 85 % des bénéfices provenant de la location de ses actifs immobiliers, 50 % des plus-values de cessions qu'elle réalise et 100 % des dividendes qu'elle reçoit des filiales soumises au régime SIIC.

La sortie éventuelle de Foncière des Régions du régime SIIC dans les 10 ans suivant l'option entraînerait notamment le paiement par Foncière des Régions d'un complément d'impôt qui serait susceptible d'affecter négativement ses résultats et sa situation financière.

1.7.1.14. Assurances

Politique en matière d'assurances

Le suivi des assurances relève de la Direction Juridique, Fiscale et Assurance.

Le Groupe Foncière des Régions a souscrit un programme d'assurances destiné à couvrir l'ensemble des risques susceptibles d'être encourus par le Groupe.

Les principaux risques pour lesquels Foncière des Régions a organisé une protection d'assurance visent les responsabilités civiles pouvant être engagées dans le cadre de ses activités en tant que professionnel de l'immobilier ou en qualité de propriétaire d'immeubles, mais également les dommages pouvant affecter son patrimoine immobilier qu'il soit situé en France ou en Europe, lequel constitue son cœur de métier.

Foncière des Régions utilise les services de courtage d'assurances du cabinet Assurances-Conseils. Ses programmes d'assurances sont contractés auprès

d'assureurs de premier plan que sont : ACE Europe, AIG Europe, AGF, COVEA Risks, AXA, AFFILIATED FM, CHUBB, SAGENA.

Cette politique de placement diversifié des assurances est fonction de la nature des activités et des risques identifiés dans les domaines du logement et de l'immobilier tertiaire. Cette démarche a également pour objectif une optimisation du placement des risques qui n'est pas contradictoire avec les relations pérennes entretenues avec les assureurs, et la recherche d'une réactivité dans l'adaptation des couvertures de risques en cas de modification intragroupe.

A titre préventif, Foncière des Régions bénéficie de couvertures d'assurances pour les risques éventuels de fraude et de malveillance, pour la gestion des contextes de crises, sans oublier les risques pouvant affecter son système d'information.

Il est à préciser que les montants assurés correspondent aux risques financiers qui ont pu être définis et aux conditions de couvertures offertes par le marché (capacités disponibles et conditions tarifaires).

Ce programme d'assurances s'articule autour de trois pôles :

- Les assurances de responsabilité civile
- Les assurances de dommages
- Les risques divers

Les assurances de Responsabilité Civile

■ Police couvrant la Responsabilité Civile Générale

Les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile que peut encourir FDR ou ses filiales du fait de dommages imputables à l'une de ses activités, sont garanties par 2 polices souscrites auprès des Cies AXA et COVEA, la deuxième intervenant au-delà de la première ligne. Le plafond de garantie s'élève en tous dommages confondus à 19 900 000 € par année d'assurances ou 12 200 000 € par sinistre, étant précisé que la responsabilité de Foncière des Régions est couverte en cas d'atteintes accidentelles à l'environnement (sol, eau, atmosphère).

■ Police couvrant l'activité de Transactions et de Gestion Immobilière

De part ses activités de gestion et de transaction pour le compte de ses mandants, Foncière des Régions se

trouve assujettie à la Loi Hoguet du 2 Janvier 1970. Ces activités ne sont pas une source importante de risques car les mandants de Foncière es Régions sont très majoritairement des sociétés appartenant au groupe. Au titre de ses activités, Foncière des Régions est assurée auprès d'AIG Europe dans le cadre d'une police aux garanties étendues, moyennant un plafond de garanties de 6 100 000 € en responsabilité civile exploitation tous dommages confondus et de 1 500 000 € en responsabilité civile professionnelle. Il est à noter que le programme d'assurance Responsabilité Civile Générale du groupe interviendrait en complément si nécessaire.

■ Police couvrant l'activité d'Exploitant de parcs de stationnement

Cette activité spécifique à la gestion des parcs de stationnements, est assurée auprès de la Cie AGF à concurrence de 8 300 000 € en Responsabilité Civile Exploitation pour les dommages corporels et 1 000 000 € pour les dommages matériels et immatériels consécutifs. Il est à noter que le programme d'assurance Responsabilité Civile Générale du groupe interviendrait en complément si nécessaire.

■ Police couvrant la Responsabilité Civile des Mandataires Sociaux et des Dirigeants,

Les dirigeants et mandataires sociaux de la société FDR et de ses filiales européennes, bénéficient des garanties d'un contrat d'assurances couvrant les conséquences pécuniaires d'éventuelles réclamations pouvant émaner de tiers ou d'entités extérieures, imputables à une faute commise par eux et mettant en cause leur responsabilité civile en tant que personnes physiques. Ces risques sont couverts par une police souscrite auprès d'AIG EUROPE dont les garanties couvrent également la défense civile et pénale des dirigeants de fait et de droit français et européens. Les garanties au titre de cette police s'élève à 10 000 000 € par année d'assurances.

Afin d'isoler financièrement du contrat principal, les éventuelles réclamations introduites au titre d'opérations de placements de valeurs sur un marché réglementé (majoration de capital ou entrée en bourse), Foncière des Régions et /ou de ses filiales souscrivent ponctuellement des contrats d'assurances temporaires couvrant leurs dirigeants et leurs préposés pour un montant de garantie correspondant aux risques de l'opération.

Les assurances de dommages

■ Police garantissant le patrimoine immobilier

Les immeubles et autres biens situés en France ou en Europe, propriété de Foncière des Régions et de ses filiales sont couverts localement par le biais de polices de type « Multirisques immeuble » ou « Tous risques Sauf ».

Les limitations contractuelles de garanties des polices souscrites sont adaptées à la valeur du patrimoine couvert. Les biens immobiliers sont assurés en valeur de reconstruction à neuf, avec des extensions « pertes indirectes » et « pertes de loyers » dans la limite de 2 années. Concernant les biens situés dans des ensembles immobiliers en copropriété, ils sont couverts en différence et compléments de garanties par rapport aux garanties souscrites par le syndic.

A ce jour, Foncière des Régions ne rencontre pas de difficultés financières liées à l'exigence du niveau de couverture qu'elle recherche pour ses actifs. Conseillée et assistée annuellement par les services de prévention en ingénierie de ses assureurs, la société met tout en œuvre pour répondre aux recommandations des ses assureurs et maintenir ainsi ses actifs dans un contexte permanent de sécurité en matière d'incendie et d'assurabilité sur le marché de l'assurance.

Concernant le risque de construction, Foncière des Régions bénéficie d'un protocole annuel de tarification avec la Cie COVEA Risks, permettant d'obtenir un taux de prime très compétitif par rapport aux taux pratiqués sur le marché. Pour les opérations de développement immobilier et/ ou de restructuration plus complexes, Foncière des Régions consulte le marché de l'assurances construction et retient les offres des compagnies d'assurances les plus performantes.

■ Police garantissant le patrimoine professionnel

Le patrimoine professionnel (bureaux, matériels, etc.) est assuré par des polices locales de type « multirisques bureaux » et « tous risques informatiques ». Le contrat spécifique à l'informatique prévoit notamment une couverture pour les frais supplémentaires d'exploitation et pour les frais de reconstitution des fichiers.

Les risques divers

- Polices couvrant les contextes de Crise et les actes de Fraude et de Malveillance

Foncière des Régions et chacune de ses filiales ont pris les mesures nécessaires à la protection de leurs intérêts ainsi qu'à celle de leurs actionnaires concernant les expositions aux risques financiers que sont les actes de fraude ou de malversations. Foncière des Régions bénéficie d'un contrat d'assurances la couvrant dans de telles situations à hauteur de 8 000 000 €.

Dans le cas de la réalisation d'évènements pouvant atteindre l'image et la réputation de Foncière des Régions, il a été souscrit auprès d'AIG Europe une garantie offrant les services d'un cabinet de Relations Presse spécialisé en Communication de Crise. Cette solution financière s'inscrit dans le schéma mis en place par Foncière des Régions en cas d'activation de sa cellule de crise.

- Les assurances automobiles

Concernant les véhicules de société, ceux-ci sont couverts en tous risques par une police « flotte-auto ». Pour les véhicules personnels dont les collaborateurs font usage ponctuellement dans l'exercice de leurs missions, ils sont couverts par les garanties d'une police « Auto mission ».

Le groupe Foncière des Régions n'a pas subi de sinistre majeur en 2008.

1.7.2. COMPTES SOCIAUX

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

Les comptes de l'exercice 2008 enregistrent l'effet des événements significatifs suivants, intervenus pendant l'exercice :

Les effets des apports d'actifs et de sociétés aux filiales cotées du groupe en 2007 qui génèrent une diminution des actifs de la société mère, à savoir :

- Création en 2007 de Foncière Europe Logistique et apport à la société des actifs logistiques détenus par

Foncière des Régions et des titres de filiales détentrices de ce type d'actifs.

- Apport à Foncière Développement Logements des logements détenus par Foncière des Régions au travers de sa filiale FDR Logements en octobre 2007.

Les prises de participations complémentaires dans les filiales du groupe, soit :

- Conversion en actions des obligations convertibles de TECHNICAL pour 285,3 ME,
- Participation à hauteur de 10 M€ à l'augmentation de capital d'ALTAREA. Notre participation dans cette société après la fusion entre ALTAPAR et ALTAREA intervenue courant 2008, passe ainsi d'environ 15 % à 12 %
- Participation à hauteur de 20 M€ dans la création de l'OCPI dénommée TECHNICAL PROP FUND ce qui représente 27,4 % du capital de la structure,
- Foncière des Régions et ses filiales détiennent 29,07 % de Foncière des Murs et 38,2 % de Foncière Développement Logement au 31 décembre 2008 contre respectivement 28,65 % et 38 % au 31 décembre 2007,
- participation à l'augmentation de capital de Parcs GFR à hauteur de notre pourcentage de détention, soit un apport de 2,6 M€ pour le financement d'un parking à Lyon.

Les effets du plan de ventes d'actifs réalisés en 2008,

L'impact des provisions constituées sur les filiales quand l'actif net réévalué est inférieure à la valeur des titres de participations. Les dotations aux amortissements et provisions financières s'élèvent à 233,3 M€ en 2008 contre 90,8 M€ en 2007 et concernent principalement les sociétés BENI STABILI, FDR 4 détentrice de la tour CB21 et Foncière Europe Logistique.

Les fusions de sociétés par transmission universelle de patrimoine des sociétés BILEZY, BIRENA et FDR 1 qui génèrent un boni de fusion de 45,8 M€,

Les comptes de l'exercice 2008 se soldent par une perte sociale de 71,4 M€ contre un bénéfice de 277 M€ en 2007.

1.7.2.1. Commentaires sur les principaux éléments de compte de résultat

Principaux indicateurs en M€	ECART			
	2008 Publié	2007 Publié	2008/ 2007	2006 Publié
Recettes de loyers	73,7	121	- 47,3	171,1
Prestations de services	31,3	39	- 7,7	35,1
Recettes diverses	12,9	14,5	- 1,6	20,2
Chiffre d'affaires	117,9	174,5	- 56,6	226,4
Frais généraux nets	58,1	81,3	- 23,2	99,3
Amortissements	28,6	48,4	- 19,8	65,2
Provisions	40,3	23,9	+ 16,4	26
Résultat d'exploitation	- 5,8	67,7	- 73,5	68,3
Produits financiers	214,4	142	72,4	81,1
Charges financières	335,3	171,5	+ 163,8	74,7
Résultat financier	- 120,9	- 29,5	- 91,4	6,4
Résultat courant	- 126,7	38,4	- 165,1	74,7
Résultat exceptionnel	55,3	243,1	- 187,8	182,3
IS	0	4,6	- 4,6	13,4
Bénéfice	- 71,4	277	- 348,4	243,6

Le chiffre d'affaires total de l'exercice s'élève à 117,9 M€ dont 73,7 M€ de recettes de loyers (- 47,3 M€) et 31,3 M€ de prestations de services (- 7,7 M€).

Cette diminution des loyers est due aux opérations d'apport importantes intervenues en 2007 au profit des filiales de Foncière des Régions, à savoir les actifs logistiques à FEL et le portefeuille de logements à FDL. Par ailleurs, les cessions d'actifs de l'exercice 2007 impactent l'exercice 2008 en année pleine, et l'année 2008 a enregistré également des cessions et des levées d'options de crédit-bail.

Les prestations de services correspondent aux services rendus aux filiales, et à l'activité de suivi administratif et comptable des sociétés détenues en partenariat en 2008. Il n'y a pas de commissions d'apporteurs d'affaires en 2008, alors qu'elles s'élevaient à 14,8 M€ en 2007 en rémunération des développements assurés pour le compte des filiales.

Les frais généraux et les amortissements ont diminué suite aux apports partiels d'actifs réalisés en 2007. Par ailleurs, en 2008, une part significative des effectifs a été transférée de Foncière des Régions vers GFR PROPERTY, la société de property management du groupe, et les sociétés de gestion créées à cet effet.

Les reprises sur provisions et transferts s'élèvent 3,3 M€ contre 50,1 M€ en 2007. En effet, l'exercice 2007

enregistrait des reprises de provisions sur l'activité de crédit bail immobilier pour 27,9 M€ par ailleurs classées en résultat exceptionnel en 2008, des reprises de provisions pour risques pour 7,9 M€ compte tenu de l'évolution favorable des contentieux et des reprises de provisions sur actifs pour 7,3 M€ suite notamment à leurs cessions.

Des provisions pour risques et charges ont été constituées en 2008 pour 37,7 M€ contre 2,1 M€ en 2007. Une provision pour risques de 36,4 M€ a été constituée sur la société FDR4 détentrice de la tour CB21 en cours de réhabilitation, en complément de la dépréciation à 100% des titres de participations et à hauteur de la situation nette négative de la société.

Le résultat d'exploitation passe ainsi de 67,6 M€ à - 5,8 M€ compte tenu de l'impact des cessions, des transferts d'actifs en 2007 et de l'ensemble des provisions constituées.

Les produits financiers s'élèvent à 214,4 M€ contre 142 M€ l'exercice précédent. Ils incluent cette année des dividendes versés par les filiales pour 130,7 M€, principalement BENI STABILI (41,6 M€) TECHNICAL (19,1 M€), FDL (19,3 M€), FDM et FDM Gestion (22,9 M€), ALTAREA (7 M€), FEL (5,9 M€), PARCS GFR (3,2 M€) et différentes SCI, contre un total de 100 M€ en 2007. Par ailleurs, le volume des placements de trésorerie est resté bas compte tenu de la faiblesse des

taux d'intérêts et la société a remboursé au maximum ses lignes de crédit. L'essentiel des produits financiers est généré par les intérêts sur les prêts et comptes courants des filiales ainsi et par les bonis de fusion des sociétés BILEZY, BIRENA et FDR 1 pour 45,8 M€.

Nous vous rappelons que la trésorerie de votre Société est placée exclusivement sur des supports sans risque de type : comptes à terme, certificats de dépôt négociables ou SICAV monétaires classiques. La trésorerie prêtée par la Société à ses filiales fait l'objet d'une convention de trésorerie et d'une rémunération au taux du marché. Il en est de même pour la trésorerie prêtée par les filiales.

Consécutivement à l'évolution de la dette durant la période, les charges financières s'élèvent à 335,3 M€ contre 171,5 M€ en 2007 soit une augmentation de 163,8 M€.

Les charges d'intérêts s'élèvent à 102 M€ contre 80,6 M€ en 2007. Le solde des emprunts au 31 décembre 2008 est en sensible diminution par rapport à 2007 compte tenu des remboursements effectués suite aux ventes mais les compte-courants créditeurs avec les filiales sont en forte augmentation.

Les dotations aux amortissements et provisions financières s'élèvent à 233,3 M€ contre 90,8 M€ en 2007. Les provisions ont été calculés par différence entre le prix d'acquisition des titres et la quote-part d'actif net réévalué de la société. Les provisions constituées concernent principalement les structures suivantes : Beni Stabili (52,4 M€), FDR 4 (90 M€) et FEL pour 72,1 M€.

Compte tenu de l'impact des dotations aux provisions financières en 2008, le résultat financier passe de -29,5 M€ en 2007 à -120,9 M€ en 2008, et le résultat courant de 38,5 M€ à -126,7 M€ en diminution de 165,2 M€.

Le résultat exceptionnel de 55,2 M€ s'explique notamment par :

- des plus-values sur cessions d'actifs pour 47,7 M€ contre 274,3 M€ en 2007,
- l'amortissement exceptionnel du mali technique de fusion avec BAIL pour 6,5 M€ suite à la cession en 2008 des actifs auquel il avait été affecté rétroactivement au 1er janvier 2006,
- des reprises nettes de provisions sur l'activité de crédit-bail pour 19,8 M€ suite à la cession des actifs concernés.
- une dotation nette aux amortissements dérogatoires pour 10 M€.

1.7.2.2. Commentaires sur les principaux éléments de bilan

Les capitaux propres de la société, avant distribution, s'établissent au 31 décembre 2008 à 2 511,7 M€ en diminution de 323,9 M€. Cette diminution s'explique notamment par les événements suivants :

- l'augmentation de capital réservée aux salariés pour 1,6 M€ prime d'émission comprise,
- la réduction du capital par annulation de 46,4 M€ d'actions propres,
- une dotation nette aux provisions réglementées pour 10 M€,
- la perte de l'exercice pour 71,4 M€,
- la distribution aux actionnaires d'un dividende de 217,6 M€.

Les provisions pour risques et charges augmentent de 30,5 M€ du fait des principaux mouvements suivants :

- dotation aux provisions pour charges de 36,4 M€ sur FDR 4,
- reprise nette de provisions pour impôt pour 4 M€ suite au changement de législation sur la fiscalité des sociétés à prépondérance immobilière,
- reprise de provision sur litiges fiscaux pour 1,4 M€ suite à une évolution favorable des contentieux.

Les dettes augmentent de 102,8 M€ pour atteindre 1 876,9 M€ compte tenu notamment de l'impact de l'augmentation du solde des comptes courants avec les filiales (+ 261,8 M€) et de la baisse des dettes bancaires (- 147,6 M€).

Les dettes d'exploitation diminuent essentiellement du fait de la baisse des dettes sociales suite aux transferts du personnel dans les sociétés de gestion et des dettes de TVA.

Les immobilisations corporelles qui correspondent essentiellement aux immeubles sous déduction des amortissements et provisions pratiqués, passent de 525,5 M€ à 344,3 M€ compte tenu notamment de l'impact des cessions et des amortissements de l'exercice.

Les titres de participations s'élèvent à 3 460,6 M€ contre 3 333,5 M€ dans les comptes 2007 soit une augmentation nette de provisions pour 127,1 M€ correspondant essentiellement aux principaux mouvements suivants :

- une augmentation brute des titres pour 359 M€ soit principalement : TECHNICAL pour 285,3 M€ après

transformation des obligations remboursables en actions en titres, 20 M€ pour l'OPCI appelée TECHNICAL PROP FUND, 10 M€ pour ALTAREA et dans différentes sociétés du groupe dans le cadre des dispositions liées à la sous capitalisation, compensée par une dotation aux amortissements et provisions financières d'environ 233 M€ et par la fusion des sociétés BILEZY, BIRENA et FDR 1 par transmission universelle de patrimoine avec Foncière des Régions.

Les autres titres immobilisés pour 32,6 M€ correspondent au portefeuille de titres FDR auto détenues qui seront partiellement annulés en 2009.

Les prêts et les prêts subordonnés consentis aux filiales de GFR EXTERNALISATION diminuent sensiblement sur l'exercice, par ailleurs des prêts ont été accordés aux sociétés FDR 4 et FDR 7 pour respectivement 101 M€ et 47 M€.

L'actif circulant s'élève à 335,6 M€ contre 619,7 M€ dans les comptes 2007 soit une diminution de 284 M€ correspondant essentiellement à une diminution des comptes courants sur les filiales d'environ 252 M€ et de la trésorerie pour 17,2 M€.

1.7.2.3. Affectation du résultat de l'exercice 2008

Les résolutions suivantes seront soumises à l'assemblée générale des actionnaires du 24 avril 2009.

TROISIÈME RÉSOLUTION

Affectation du résultat – Distribution de dividendes

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, décide sur proposition du Directoire :

(i) d'imputer la perte de l'exercice clos le 31 décembre 2008 :

- prioritairement sur le compte « Report à nouveau » qui sera ainsi ramené de 55 437 028,22 € à 0 € ;

- le solde, soit 15 987 524,76 €, sur le compte « Prime d'émission » qui sera ainsi ramené de 1 779 788 368,60 € à 1 763 800 843,84 €.

(ii) de procéder à la distribution d'un dividende de 5,30 € par action aux 41 087 721 actions de la Société, soit un dividende total de 217 764 921,30 €, par prélèvement sur le poste « Prime de fusion » qui sera ainsi porté à un montant de 183 831 932,78 €.

L'assemblée générale autorise le Directoire à prélever sur le compte « Prime de fusion », les sommes nécessaires pour payer le dividende fixé ci-dessus aux actions provenant de l'exercice d'options de souscription qui serait effectué avant la date de mise en paiement du dividende.

L'assemblée générale décide que, conformément aux dispositions de l'article L.225-210 du Code de commerce, le montant correspondant aux actions auto-détenues à la date de mise en paiement du dividende, ainsi que le montant auquel des actionnaires auraient éventuellement renoncé, seront affectés aux comptes « Prime d'émission, de fusion, d'apport ».

Le dividende sera mis en paiement à compter du 29 mai 2009.

Sur la base d'un nombre d'actions de 41 087 721 et sous réserve de l'application éventuelle des dispositions de l'article 9 des statuts de la Société aux Actionnaires à Prélèvement, il sera ainsi distribué un dividende total de 217 764 921,30 € ouvrant droit à un abattement de 40 % lorsque les bénéficiaires sont des personnes physiques imposables à l'impôt sur le revenu en France, conformément à l'article 158-3-2° du Code général des impôts, et n'ouvrant pas droit à cet abattement dans les autres cas.

Le dividende prélevé sur le bénéfice de la Société exonéré d'impôt sur les sociétés en application de l'article 208 C du Code général des impôts s'élève à 68 254 133 €.

A défaut de résultat bénéficiaire, 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 3° quater du Code général des impôts.

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

Exercice	Nature du dividende	Dividende Versé	Dividende ouvrant droit à abatement
2005	Courant	4,00 €	4,00 € *
2006	Exceptionnel	2,00 €	2,00 € *
	Courant	4,70 €	4,70 € *
2007	Exceptionnel	7,50 €	7,50 € *
	Courant	5,30 €	5,30 € *

* Ce dividende a ouvert droit à un abattement de 40 % applicable aux personnes physiques résidentes fiscales en France à compter du 1^{er} janvier 2006, soit :

- 1,60 € par action au titre de l'exercice 2005 ;
- 0,80 € par action et 1,88 € par action au titre de l'exercice 2006 ; et
- 3 € par action et 2,12 € par action au titre de l'exercice 2007.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

Paiement du dividende en actions

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir constaté que le capital social est entièrement libéré et connaissance prise du rapport de gestion du Directoire, décide, en application de l'article 20 des statuts, d'offrir à chaque actionnaire une option entre le paiement en numéraire ou en actions du dividende. Cette option porterait sur la totalité du dividende unitaire.

En conséquence, l'assemblée générale décide :

- que le prix d'émission des actions remises en paiement du dividende est fixé à 95 % de la moyenne des cours cotés à la clôture des vingt séances de bourse précédant la date de la présente assemblée diminué du montant du dividende net ;
- que les actionnaires qui demanderont le paiement du dividende en actions pourront exercer leur option à compter du 30 avril 2009 jusqu'au 22 mai 2009 inclus

auprès des intermédiaires financiers habilités à payer le dividende. Après l'expiration de ce délai, le dividende sera payé en numéraire, le règlement intervenant le 29 mai 2009. Les actions émises en paiement du dividende seront créées jouissance du 1^{er} janvier 2009 ; et

– que si le montant du dividende ne correspond pas à un nombre entier d'actions, les actionnaires pourront obtenir le nombre entier d'actions immédiatement inférieur complété d'une soulte en espèces.

L'assemblée générale donne tous pouvoirs au Directoire, avec faculté de subdélégation à son Président, à l'effet de mettre en œuvre la présente résolution, de constater la réalisation de l'augmentation de capital résultant de l'émission d'actions consécutive à l'exercice de l'option du paiement du dividende en actions offerte aux actionnaires, de modifier les statuts en conséquence et de procéder aux formalités de publicité.

1.7.2.4. Résultats de la Société au cours des cinq derniers exercices

Conformément à l'article R. 225-102 du Code de commerce, le tableau des résultats de la Société au cours des cinq derniers exercices est disponible dans la partie 3.4 « Comptes consolidés » du présent document.

1.7.2.5. Dépenses non déductibles fiscalement

Conformément aux dispositions de l'article 223 quater du Code général des impôts, nous vous signalons que les comptes de l'exercice écoulé comprennent en charge une somme de 39 846,92 euros, correspondant à des dépenses non déductibles fiscalement (amortissements excédentaires de véhicules pris en location).

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

1.7.2.6. Observations du comité d'entreprise

Le Comité d'entreprise n'a émis aucune observation en application des dispositions de l'article L. 2323-8 du Code du travail.

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

Eu égard à l'article L. 232-1 du Code de Commerce, nous vous informons que la Société n'a effectué aucune activité de recherche et de développement au cours de l'exercice écoulé.

1.7.2.8. Éléments d'information en matière d'impact social et environnemental

Les éléments d'information en matière d'impact social et environnemental sont traités de façon détaillée dans le document de référence.

1.7.2.9. Contrôle des Commissaires aux comptes

Suite à la fusion intervenue entre les sociétés Conseil Audit & Synthèse et Groupe PIA, nous vous informons du changement de dénomination sociale du commissaire aux comptes titulaire Groupe PIA, devenue Conseil Audit & Synthèse.

En conséquence, le mandat de Commissaire aux comptes titulaire de la Société est poursuivi par la société Conseil Audit & Synthèse sous sa nouvelle dénomination sociale.

Conformément aux dispositions législatives et réglementaires, nous tenons à votre disposition les rapports des Commissaires aux comptes qui sont reproduit dans le Document de Référence.

Par ailleurs, nous vous indiquons que la liste et l'objet des conventions courantes et conclues à des conditions normales ainsi que la liste des conventions réglementées, conclues et/ou poursuivies sur l'exercice 2008, ont été communiquées aux Commissaires aux comptes.

1.8. ACTIONNARIAT AU 31 DÉCEMBRE 2008

1.8.1. ÉVOLUTION DU CAPITAL

Au 31 décembre 2008, le capital de Foncière des Régions s'élève à 123 263 163 euros, divisé en 41 087 721 actions de 3 euros de nominal chacune.

Chaque action donne droit à une voix au sein de l'assemblée générale des actionnaires. Il n'existe pas de droit de vote double.

Les opérations sur le capital de la Société opérées au cours de l'année 2008 sont détaillées ci-après :

Date Directoire	Date Assemblée Générale	Nature	Opérations				Après opération	
			Nombre de titres	Nominal en €	Nominal des titres	Prime brute d'apport /émission en €	Nombre de titres	Montants successifs du capital en €
Directoire du 14 juin 2004 et 25 mai 2005	9 avril 2002	Levée de stock-options	5 993	17 979	3	334 529,23	41 614 149	124 842 447
Décision du Directoire du 20 février 2008	12 avril 2005							
Décision du Directoire du 20 février 2008	23 juillet 2007	Annulation d'actions acquises dans le cadre de la mise en oeuvre du programme de rachat d'actions	560 000	1 680 000	3	/	41 056 149	123 162 447
Directoire du 19 juillet 2007	4 mai 2007	Emission d'actions réservée aux salariés	2 764	8 292	3	247 184,52	41 056 913	123 170 739
Décision du Président du Directoire du 16 avril 2008		Augmentation de capital souscrite par les salariés						
Directoire du 15 juillet 2003, 14 juin 2004 et 25 mai 2005	9 avril 2002	Levée de stock-options	2 613	7 839	3	136 128,21	41 059 526	123 178 578
Décision du Président du Directoire du 21 avril 2008	12 avril 2005							
Directoire du 15 juillet 2003, 14 juin 2004 et 25 mai 2005	9 avril 2002	Levée de stock-options	2 655	7 965	3	122 513,50	41 062 181	123 186 543
Décision du Président du Directoire du 13 mai 2008	12 avril 2005							
Directoire du 15 juillet 2003, 14 juin 2004 et 25 mai 2005	9 avril 2002	Levée de stock-options	310	930	3	12 394,12	41 062 491	123 187 473
Décision du Président du Directoire du 22 mai 2008	12 avril 2005							

Date Directoire	Date Assemblée Générale	Nature	Opérations				Après opération	
			Nombre de titres	Nominal en €	Nominal des titres	Prime brute d'apport /émission en €	Nombre de titres	Montants successifs du capital en €
Directoire du 5 septembre 2005	12 avril 2005	Attribution d'actions gratuites	10 750	32 250	3	/	41 073 241	123 219 723
Décision du Directoire du 25 juillet 2008	16 mai 2008	Emission d'actions réservée aux salariés	8 979	26 937	3	573 219,36	41 082 220	123 246 660
Décision du Président du Directoire du 11 août 2008		Augmentation de capital souscrite par les salariés						
Directoire du 15 juillet 2003, 14 juin 2004 et 25 mai 2005	9 avril 2002	Levée de stock-options	5 501	16 503	3	235 748,36	41 087 721	123 263 163
Décision du Président du Directoire du 31 décembre 2008	12 avril 2005							

1.8.2. RÉPARTITION DU CAPITAL

DÉNOMINATION DES ACTIONNAIRES	NBRE D' ACTIONS	%
Groupe DELFIN	10 064 409	24,49
Groupe BATIPART	7 112 922	17,31
SGAM COVEA FINANCE	3 440 528	8,37
ACM VIE SA	2 083 336	5,07
PREDICA	1 270 224	3,09
CIAL	882 760	2,15
CARDIF ASSURANCE VIE	1 121 917	2,73
Groupe AXA	780 107	1,90
BANQUE POPULAIRE LORRAINE CHAMPAGNE	616 399	1,50
GENERALI VIE	201 250	0,49
FLOTTANT, NOMINATIFS ET AUTRES PORTEURS	13 019 861	31,69
Auto détention	494 008	1,20
TOTAL	41 087 721	100

1.8.3. PROGRAMME DE RACHAT D' ACTIONS

L'assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 16 mai 2008 a, dans sa cinquième résolution, autorisé 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, dans les conditions suivantes :

- Prix maximum d'achat : 200 euros.
- Montant maximum des achats de titres réalisés au titre de la présente autorisation : 400 000 000 euros.
- Validité de l'autorisation de l'assemblée générale : 18 mois à compter du 16 mai 2008.

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 :

- (i)** l'attribution d'actions aux salariés et/ou mandataires sociaux de la Société et de son groupe, selon toute formule permise par la loi, notamment par l'attribution aux salariés et mandataires sociaux de la Société et de son groupe d'options d'achat d'actions ou dans le cadre de la participation des salariés aux fruits de l'expansion de l'entreprise ;
- (ii)** l'attribution gratuite d'actions à des salariés et/ou mandataires sociaux dans le cadre des articles L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce ;
- (iii)** la remise de titres lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès au capital ;
- (iv)** la conservation et la remise ultérieure à titre de paiement ou d'échange notamment dans le cadre d'opérations de croissance externe et ce dans la limite de 5 % du capital social de la Société ;
- (v)** leur annulation ;
- (vi)** l'animation du marché secondaire ou de la liquidité de l'action de la Société par un prestataire de services d'investissement au moyen d'un contrat de liquidité conforme à une charte de déontologie reconnue par l'Autorité des marchés financiers, dans les conditions et selon les modalités fixées par la réglementation et les pratiques de marché reconnues ; ou
- (vii)** de toute autre pratique qui viendrait à être admise ou reconnue par la loi ou l'Autorité des marchés

financiers ou tout autre objectif qui permettrait de bénéficier de la présomption de légitimité 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 Directoire, avec faculté de subdélégation 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.

Aux termes de sa quatorzième résolution, l'assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 16 mai 2008 a également autorisé le Directoire, en applications 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 la mise en œuvre de l'autorisation d'achat d'actions, dans la limite de 10 % du capital social par périodes de vingt-quatre mois.

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

Au 31 décembre 2007, le contrat détenait 289 442 actions, dont 6 219 actions au titre du contrat de liquidité et 283 223 actions en vue de leur annulation, pour une valeur de 26 541 milliers d'euros.

Faisant application de l'autorisation de l'assemblée générale, le Directoire, dans sa séance du 6 juin 2008, a décidé de mettre en œuvre un nouveau programme de rachat d'actions de la Société. Au titre de la poursuite de la mise en œuvre du contrat de liquidité conclu entre la Société et Exane BNP Paribas (prestataire de services d'investissement), le Directoire a décidé d'affecter une somme supplémentaire de 7 400 000 € audit contrat de liquidité.

Cette autorisation a fait l'objet d'un descriptif de programme de rachat d'action diffusé sur le site internet de la Société le 12 juin 2008.

Au cours de l'exercice 2008,

– la Société a procédé à l'acquisition de 988 611 de ses propres actions, dont 302 058 actions au titre du contrat de liquidité au prix moyen de 69,39 € et 686 553 actions en vue de leur annulation au prix moyen de 72,42 € ; et
– la Société a procédé à la vente de 224 045 actions au titre du contrat de liquidité, au prix moyen de 79,30 €.

Faisant application de l'autorisation conférée par la quatrième résolution de l'assemblée générale du 23 juillet 2007, le Directoire, dans sa séance du 20 février 2008, a décidé de procéder à l'annulation des 560 000 actions acquises par la Société dans le cadre de la mise en œuvre du programme de rachat d'actions, et a décidé de réduire en conséquence le capital social de la Société d'un montant de 1 680 000 €, pour le ramener de 124 842 447 € à 123 162 447 €, par voie d'annulation de 560 000 actions de trois (3 €) de nominal chacune.

Au 31 décembre 2008, le contrat détenait 494 008 actions, dont 84 232 actions au titre du contrat de liquidité et 409 776 actions en vue de leur annulation, pour une valeur de 32 994 300,50 €, représentant 1,20 % du capital de la Société. Ces 494 008 actions auto détenues sont valorisées à 66,79 euros par action, pour une valeur nominale de 3 euros par action.

Au titre de l'exercice 2008, le montant des frais de négociation s'est élevé à 15 932,38 euros TTC au titre du contrat de liquidité et à 90 989,62 euros TTC au titre des actions acquises en vue de leur annulation, soit au total une somme de 106 922 euros TTC.

1.8.4. OPTIONS DE SOUSCRIPTIONS ET ACTIONS GRATUITES

L'attribution d'options de souscription/d'achat d'actions et d'actions gratuites vise à associer aux résultats de la Société les collaborateurs contribuant à son développement et s'inscrit dans un souci de motivation et de fidélisation des collaborateurs et dirigeants de la Société.

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

L'assemblée générale du 16 mai 2008 a autorisé le Directoire, dans le cadre des dispositions des articles L. 225-177 à L. 225-185 du Code de commerce, pour une

durée de 26 mois, à consentir au bénéfice des membres du personnel et/ou des dirigeants de la Société et des sociétés et groupements d'intérêt économique liés à la Société dans les conditions définies par l'article L. 225-180 du Code de commerce, des options donnant droit à la souscription ou à l'achat d'actions ordinaires de la Société, dans la limite de 615 812 actions ordinaires.

Le Directoire n'a pas fait usage de cette autorisation au cours de l'exercice 2008.

En application des plans antérieurement mis en place par le Directoire, 17 072 options de souscription d'actions ont été exercées par les membres du personnel de la Société et des sociétés et groupement d'intérêt économique lié à la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2008.

A ce jour, toutes les options sont des options de souscription d'action. La Société n'a acquis aucune action en vue de les attribuer à ces salariés et/ou mandataires sociaux dans le cadre de ces plans. Les options de souscriptions peuvent être exercées dans une période de 2 à 7 ans suivant leur attribution. Dans le cadre de la gouvernance d'entreprise, les décisions relatives aux options de souscription ou d'achat d'actions sont soumises à l'appréciation du Comité des Rémunérations préalablement à la décision du Directoire. Les plans ont été progressivement ouverts à l'ensemble des collaborateurs du Groupe qui se voient attribuer des options en fonction de leur position hiérarchique.

1.8.4.2. Actions gratuites

L'assemblée générale du 16 mai 2008 a autorisé le Directoire, dans le cadre des dispositions des articles L.225-197-1 et suivants du Code de commerce, pour une durée de 38 mois, à procéder à des attributions gratuites d'actions ordinaires existantes ou à émettre de la Société, au profit des membres du personnel salarié et/ou les mandataires sociaux (au sens de l'article L.225-197-1 II alinéa 1 du Code de commerce) de la Société ou des sociétés ou groupements qui lui sont liés (au sens des articles L.225-197-1 et L.225-197-2 du Code de commerce) ou certaines catégories d'entre eux, dans la limite de 0,5 % du capital de la Société à la date de la présente assemblée, soit 205 270 actions ordinaires de la Société.

Le Directoire, dans sa séance du 21 novembre 2008, a fait usage de cette autorisation et a décidé d'attribuer un

nombre maximum de 62 300 actions gratuites de la Société. La période d'acquisition des actions a été fixée à 3 ans en France et 4 ans en Allemagne et en Italie, à compter de la décision d'attribution. La période de conservation des actions a été fixée à 2 ans en France à compter de leur attribution définitive, étant précise qu'en Allemagne et en Italie, les bénéficiaires ne sont soumis à aucune période d'obligation de conservation des actions.

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

En application de la délégation de pouvoirs qui lui a été consentie par le Directoire, le Président du Directoire a déterminé l'identité des bénéficiaires d'actions gratuites non expressément visées dans la décision du Directoire du 21 novembre 2008, arrêtant ainsi à 59 850 le nombre d'actions gratuites à attribuer.

Membres du Directoire

	Actions gratuites 2008	Valeur des actions en € *
Christophe Kullmann	3 500	136 500
Yan Perchet	2 000	78 000
Olivier Estève	1 500	58 500
Aldo Mazzocco	1 500	58 500
Denis Moscovici	1 500	58 500
Total	10 000	390 000
10 premiers attributaires non mandataires sociaux	12 300	479 700

* sur la base du dernier cours coté au jour de la date d'attribution, soit 39 euros.

La Société n'a acquis aucune action en vue de les attribuer gratuitement à ces salariés et/ou mandataires sociaux.

Au titre du plan d'attribution d'actions gratuites mis en œuvre par le Directoire du 7 septembre 2005 au titre de la délégation consentie par l'assemblée générale du 12 avril 2005, le Directoire, dans sa séance du 25 juillet 2008, a :

- sous réserve du maintien au 7 septembre 2008 du mandat social ou des fonctions salariées des bénéficiaires concernés dans le Groupe Foncière des Régions, transféré à chacun des bénéficiaires d'actions gratuites le nombre d'action leur ayant été respectivement attribuées ;
- décidé d'augmenter le capital social d'un montant nominal de 32 250 euros pour le porter de 123 187 473 euros à 123 219 723 euros, par émission de 10 750 actions nouvelles d'un montant nominal de 3 euros chacune, libérées par voie d'incorporation au capital d'une somme de 32 250 prélevée sur le compte « Prime d'émission ».

1.8.6. OBLIGATION DE CONSERVATIONS DES ACTIONS POUR LES DIRIGEANTS

Le Conseil de Surveillance, dans sa séance du 28 novembre 2007 a statué, conformément à la loi du 30 décembre 2006, sur les conditions de levées et de cession par les membres du Directoire, des options de souscription et des actions gratuites attribuées à compter de 2007.

Le Conseil de Surveillance, sur proposition du Comité des Rémunérations du 28 novembre 2007, a défini les conditions suivantes :

- les membres du Directoire sont autorisés à lever librement leurs stock-options pendant leur mandat ; et
- les membres du Directoire doivent conserver pendant toute la durée de leur mandat 10 % des options de souscription levées et 50 % des actions gratuites attribuées.

1.8.5. ÉLÉMENTS RELATIFS AUX AJUSTEMENTS DES OPTIONS DE SOUSCRIPTION

Néant

1.8.7. ACTIONNARIAT SALARIÉ

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-102 du Code de commerce, nous portons à votre connaissance l'état de la participation des salariés au capital social de la Société au dernier jour de l'exercice. Ainsi au 31 décembre 2008, 194 139 titres Foncière des Régions sont détenus par le personnel de la Société et des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L. 225-180 du Code de commerce dans le cadre du plan d'épargne entreprise, représentant 0,47% du capital.

1.8.8. OPÉRATIONS RÉALISÉES PAR LES MANDATAIRES SOCIAUX

Membres du Conseil de Surveillance	Achat de titres	Valeur du titre	Vente de titres	Valeur du titre	Nombre de titres détenus au 31/12/2008 (à la connaissance de la Société)
M. Charles Ruggieri	-	-	-	-	84
M. Leonardo Del Vecchio	1 (prêt d'action)	-	-	-	1
Batipart	-	-	1 000 000	75 €	4 219 041
M. Hans Joachim Kay	-	-	-	-	500
Monroe	2 500 890	75 €	-	-	2 500 890
M. Julien Ruggieri	184	74,21 € (moyenne)	-	-	10 061 (dont 9 852 en usufruit)
Banque Populaire Lorraine Champagne	46 885	88,31 € (moyenne)	-	-	616 399
M. Jacques Hausler	-	-	-	-	-
Delfin	1 305 698	84,74 € (moyenne)	1 720 696	84,32 € (moyenne)	1
M. Romolo Bardin	-	-	-	-	100
M. Sergio Erede	1	89,91	-	-	1
M. Bertrand De Feydeau	-	-	-	-	62
Generali Vie	-	-	350 000	88,36 €	201 250
Mme Anne Marie De Chalambert	-	-	-	-	-
GMF Vie	809 088	47,63 € (moyenne)	-	-	1 828 032
M. Bruno Legros	800	53 €	-	-	800
M. Olivier Piani	-	-	-	-	-
Prédica	-	-	-	-	1 270 224
M. Laurent Cazelles	-	-	-	-	-
M. Pierre Latrobe	-	-	-	-	1
M. Pierre Vaquier	-	-	-	-	101
M. Philippe Vidal	-	-	-	-	31

Conformément aux dispositions des articles L. 621-18-2 et R. 621-43-1 du Code monétaire et financier, nous vous communiquons les opérations réalisées en 2008 par les sociétés étroitement liées à la société Batipart, membre du Conseil de Surveillance.

Personnes liées à Batipart	Achat de titres	Valeur du titre	Vente de titres	Valeur du titre	Nombre de titres détenus au 31/12/2008
					(à la connaissance de la Société)
NOVAE	-	-	-	-	217 991
PROVAL	-	-	135 000	75 €	175 000
BATIPART IMMOBILIER	166 132	90,29 € (moyenne)	1 043 732	77,01 € (moyenne)	-
BTP 7	623 290	85,69 € (moyenne)	623 290	75 €	-

Membres du Directoire	Achat de titres	Valeur du titre	Vente de titres	Valeur du titre	Nombre de titres détenus au 31/12/2008
					(à la connaissance de la Société)
M. Christophe Kullmann	3 184 dont 3 000 actions gratuites	74,21 €	-	-	21 707
M. Olivier Esteve	1 500 actions gratuites	-	-	-	9 877
M. Aldo Mazzocco	-	-	-	-	-
M. Yan Perchet	-	-	-	-	-
M. Denis Moscovici	-	-	-	-	-

1.8.9. TABLEAU DES DÉLÉGATIONS EN COURS

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-100 al. 7 du Code de commerce, nous vous présentons la synthèse des délégations en cours accordées par l'assemblée générale relatives aux augmentations de capital.

Délégations accordées par l'assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 4 mai 2007	Validité de la délégation	Utilisation de la délégation
Emissions avec droit préférentiel		
1. Autorisation donnée au Directoire pour décider l'augmentation de capital par émission de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires pour un montant nominal maximal de 50 000 000 € et autorisation donnée au Directoire pour décider l'augmentation du nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec droit préférentiel de souscription des actionnaires.	26 mois	Néant
2. Autorisation donnée au Directoire pour décider l'augmentation du capital social de la Société par incorporation de réserves, bénéfices ou primes pour un montant nominal maximal de 10 000 000 € (ce montant s'impute sur le plafond global d'augmentation de capital de 50 000 000 €).	26 mois	Néant

Délégations accordées par l'assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 16 mai 2008**Validité de la
délégation****Utilisation de la
délégation**

Émissions sans droit préférentiel		
1. Autorisation donnée au Directoire pour décider l'augmentation de capital par émission de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires pour un montant nominal maximal de 5 000 000 € et autorisation donnée au Directoire en vue d'augmenter, en cas de demandes excédentaires, le nombre de titres à émettre lors des émissions réalisées avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires.	26 mois	Néant
2. Autorisation donnée au Directoire à l'effet d'augmenter le capital social de la Société en faveur des salariés adhérant à un Plan d'Épargne Entreprise de la Société et des sociétés et groupement d'intérêt économique liés à la Société, dans la limite d'un montant nominal maximal de 500 000 €.	26 mois	26 937 €
Délégation en cours pour consentir des options de souscription ou d'achat d'actions de la Société		
1. Autorisation donnée au Directoire à l'effet de consentir au bénéfice des membres du personnel et/ou des dirigeants de la Société et des sociétés et groupements d'intérêt économique liés à la Société, des options de souscription ou d'achat d'actions de la Société dans la limite de 615 812 actions.	26 mois	Néant
Délégation en cours pour attribuer gratuitement des actions ordinaires de la Société		
1. Autorisation donnée au Directoire à l'effet d'attribuer gratuitement en faveur des membres du personnel salarié et/ou les mandataires sociaux de la Société ou des sociétés ou groupements qui lui sont liés, ou certaines catégories d'entre eux, des actions ordinaires de la Société dans la limite de 0,5 % du capital, soit 205 270 actions ordinaires de la Société.	38 mois	59 850 actions gratuites

1.8.10. TRANSACTIONS AU COURS DES 18 DERNIERS MOIS

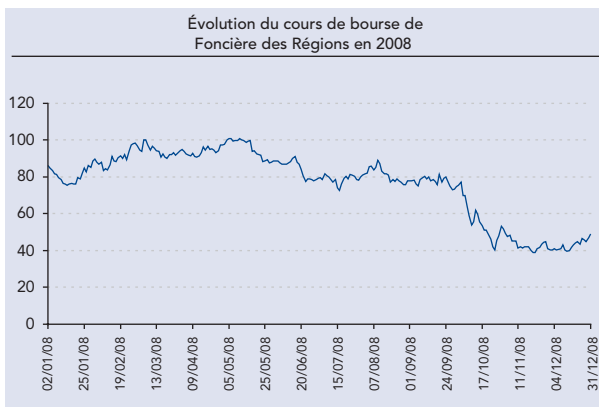
	Cours extrêmes (en €)		
	Nombre de titres échangés	Cours le plus haut	Cours le plus bas
2007			
Août	2 115 141	119,8	101
Septembre	1 810 593	116,09	97,54
Octobre	1 469 718	106,89	94
Novembre	2 762 988	100,98	84
Décembre	1 883 548	95,6	83,47
2008			
Janvier	3 680 725	89,98	75,3
Février	1 647 868	98,3	83,25
Mars	1 700 799	100,25	90,13
Avril	1 654 373	97,7	90,64
Mai	1 686 748	100,85	88,2
Juin	2 275 456	91,08	77,41
Juillet	1 602 753	81,78	72,7
Août	1 261 325	88,81	75,62
Septembre	1 688 924	81,44	73,05
Octobre	2 605 047	77,23	40,23
Novembre	1 989 436	49,27	38,8
Décembre	2 052 811	46,8	39,65
2009			
Janvier	1 995 746	57,74	41,8
Février	1 442 349	47,88	38,3

(Source Euronext – Cours de clôture)

1.9. BOURSE, DIVIDENDE

1.9.1. COURS DE BOURSE AU 31 DÉCEMBRE 2008

Le dernier cours coté de l'exercice s'établit à 49 € portant la capitalisation boursière à 1 848 947 445 € au 31 décembre 2008.



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

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

Au 31 décembre 2008, le capital de la Société est détenu à hauteur de 41,8 % par le Groupe Batipart et le Groupe Delfin, agissant de concert aux termes d'un pacte d'actionnaires conclu le 4 mai 2007 entre Batipart, Delfin et ISM. En date des 9 et 10 octobre 2008, ISM a informé l'AMF qu'elle n'était plus partie audit pacte et n'agissait plus de concert avec Batipart et Delfin depuis le 1^{er} octobre 2008.

Par courrier en date du 18 novembre 2008 les Groupes Batipart et Delfin ont informés l'AMF qu'elles avaient conclu le 14 novembre 2008 un avenant au pacte d'actionnaires entré en vigueur le 4 mai 2007, que cet avenant avait pour objet de supprimer les dispositions contractuelles rendues caduques suite à la sortie de ISM

du concert et que les droits des Groupes Delfin et Batipart sur la gouvernance de Foncière des Régions n'étaient pas modifiés. Ce pacte a été conclu pour une durée de 5 ans à compter de sa signature. Il sera renouvelé automatiquement par tacite reconduction pour des périodes successives de 2 ans. Le pacte prévoit notamment des dispositions en matière de :

■ Concertation sur les acquisitions d'actions Foncière des Régions :

Chaque partie doit informer les autres de tout projet d'acquisition d'actions Foncière des Régions et les parties se concerteront afin de faire en sorte qu'elles ne franchissent pas un ou plusieurs seuils entraînant l'obligation de déposer un projet d'offre publique.

■ Transfert d'action Foncière des Régions :

Delfin ou Batipart ne peuvent transférer plus de 50 % de leurs actions Foncière des Régions pendant une période de 2 ans à compter de la signature du pacte d'actionnaires, sans l'accord préalable de Delfin ou Batipart (en qualité de partie non cédante).

■ Droits de première offre :

Batipart (ou toute personne désignée par Batipart) et Delfin (ou toute personne désignée par Delfin) bénéficient respectivement d'un droit de première offre dans l'hypothèse où l'une des parties souhaiterait céder un nombre d'actions représentant plus de 0,75 % du capital de Foncière des Régions. Ce droit de première offre ne s'applique pas aux transferts d'actions intragroupe réalisées par les parties.

■ Droits de préemption :

Si une offre publique d'acquisition est lancée sur les actions de la Société, les parties s'engagent à se consulter dès qu'elles en ont connaissance afin d'en discuter et d'adopter une position commune vis-à-vis de cette offre publique d'acquisition. Dans l'hypothèse où toute personne déposerait une offre publique visant les actions de Foncière des Régions et où Batipart ou Delfin souhaiteraient apporter à cette offre publique un bloc d'actions supérieur à l'un des seuils mentionné à l'article 516-2 2° du règlement général de l'AMF, Batipart (ou toute personne désignée par Batipart) ou Delfin bénéficient d'un droit de préemption sur l'ensemble

desdites actions exerçable à des conditions financières identiques à celles proposées par l'initiateur de l'offre la mieux disante.

Par ailleurs, l'article 7 des statuts de la Société prévoit pour les personnes morales détenant plus de 10 % du capital social et dont les titres ne seraient pas inscrits au nominatif au plus tard le troisième jour ouvré précédant la date de toute assemblée générale des actionnaires de la Société, un plafonnement des droits de vote au dixième du nombre d'actions détenues. La régularisation pourra intervenir par inscription de l'intégralité des actions détenues, sous la forme nominative, au plus tard le troisième jour ouvré précédent cette assemblée générale.

1.9.3. MONTANT DES DIVIDENDES DES 3 DERNIERS EXERCICES

Au titre des trois derniers exercices, les dividendes distribués et les abattements correspondants ont été les suivants :

Exercice	Nature du dividende	Dividende Versé	Dividende ouvrant droit à abattement
2005	Courant	4,00 €	4,00 € *
2006	Exceptionnel	2,00 €	2,00 € *
	Courant	4,70 €	4,70 € *
2007	Exceptionnel	7,50 €	7,50 € *
	Courant	5,30 €	5,30 € *

** Ce dividende a ouvert droit à un abattement de 40 % applicable aux personnes physiques résidentes fiscales en France à compter du 1^{er} janvier 2006, soit :

- 1,60 € par action au titre de l'exercice 2005 ;
- 0,80 € par action et 1,88 € par action au titre de l'exercice 2006 ; et
- 3 € par action et 2,12 € par action au titre de l'exercice 2007.

1.10. MANDATAIRES SOCIAUX

1.10.1. RÉMUNÉRATION BRUTE DES MANDATAIRES SOCIAUX

1.10.1.1. Rémunération brute des dirigeants mandataires sociaux

La détermination de la rémunération des mandataires sociaux relève de la responsabilité du Conseil de Surveillance et se fonde sur les propositions du Comité des Rémunérations. 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. Ainsi, la rémunération est appréhendée de façon exhaustive au travers de l'ensemble de ses composantes : partie fixe, partie variable, options d'actions, attribution gratuite d'actions et jetons de présence.

Les critères de performance utilisés pour établir la partie variable de la rémunération sont basés sur l'atteinte d'objectifs en matière d'évolution du Cash Flow ainsi que des critères managériaux.

Par ailleurs, il n'existe pas d'engagement de toute nature pris par la société Foncière des Régions au bénéfice des mandataires sociaux ci-dessous, 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.

Conformément à la recommandation de l'AMF du 22 décembre 2008 relative à l'information à donner dans les documents de référence sur les rémunérations des mandataires sociaux, les tableaux ci-dessous reprennent les rémunérations et les avantages de toute nature versés à chacun des dirigeants et mandataires sociaux de Foncière des Régions au cours du dernier exercice et de l'exercice précédent par la Société et les sociétés qu'elle contrôle au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce.

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
Christophe KULLMANN : Directeur Général				
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
TOTAL	0	639 940	0	714 164

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
Olivier ESTEVE : Directeur				
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	264 416	0	350 179

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
Yan PERCHET : Directeur				
rémunération fixe		208 053		334 009
rémunération variable		6 150		162 500
rémunération exceptionnelle				
jetons de présence		32 000		26 517
avantages en nature véhicule		2 152		3 229
TOTAL	0	248 355	0	526 255

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
Denis MOSCOVICI : Directeur				
rémunération fixe				211 537
rémunération variable				32 795
rémunération exceptionnelle				
jetons de présence				
avantages en nature véhicule				3 673
TOTAL				248 005

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
Aldo Mazzocco : Directeur				
rémunération fixe		496 167		728 513
rémunération variable				
rémunération exceptionnelle				
jetons de présence		33 333		56 000
avantages en nature		113 153		67 243
TOTAL	0	642 653	0	851 756

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
Massimo De Meo : Directeur jusqu'au 1er septembre 2008				
rémunération fixe		529 500		545 754
rémunération variable				
rémunération exceptionnelle				
jetons de présence				
avantages en nature		106 500		52 386
TOTAL	0	636 000	0	598 140

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		
- Denis MOSCOVICI	néant	néant	néant	néant		
- Aldo MAZZOCCO	Beni Stabili - 22/04/2008	souscription	283 000 €	10 000 000	0,749	

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				
- Olivier ESTEVE				
- Yan PERCHET		aucune levée d'options n'a été opérée en 2008 au titre des années précédentes		
- Denis MOSCOVICI				
- Aldo MAZZOCCO				

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	
- Denis MOSCOVICI	N° 4 du 21/11/2008	1500	39 €	21/11/2011	21/11/2013	
- Aldo MAZZOCCO	N° 4 du 21/11/2008	1500	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

1.10.1.2. Rémunération des membres du Conseil de Surveillance

Les jetons de présence représentent la part de rémunération allouée aux membres du Conseil de Surveillance pour leur participation aux réunions du Conseil et des comités spécialisés. Leur fixation se décompose en une somme fixe annuelle et une somme variable qui tient compte de la participation effective de chaque membre.

Au 31 décembre 2008, il a été versé 89 010 euros de jetons de présence aux membres du Conseil de Surveillance et des Comités institués en son sein.

Le tableau suivant donne le détail du montant, en euros, des jetons de présence au titre de l'exercice 2008, sur la base du règlement intérieur approuvé par le Conseil de Surveillance et dont la répartition est la suivante :

Au titre du Conseil de Surveillance :

- Attribution au Président du conseil d'une somme fixe annuelle de 5.200 euros ;
- Attribution à chaque membre (hors Président) d'une somme fixe individuelle annuelle d'un montant de 2.600 euros ;
- Attribution à chaque membre d'une somme variable de 600 euros par séance, et de 1.200 euros pour le Président, pour chaque participation effective aux réunions du Conseil.

Au titre des Comités :

- Attribution à chaque Président de Comité d'une somme fixe annuelle de 1.000 euros ;
- Attribution d'une somme de 500 euros à chaque membre, pour chaque participation effective aux réunions des Comités.

MEMBRES DES CONSEILS ET COMITÉS**Montant des jetons de
présence versés au titre
de l'exercice 2008**

M. Charles Ruggieri	13 500
Batipart représentée par M. Hans Joachim Kay	5 000 *
Batipart Immobilier représentée par M. Julien Ruggieri	5 647
Monroe représentée par M. Julien Ruggieri	853 *
M. Leonardo Del Vecchio	2 600 *
M. Sergio Erede	6 300 *
ISM représentée par M. Olivier Piani	3 657
M. Pierre Vaquier	5 900
M. Philippe Vidal	4 400
Generali Vie représentée par Mme Anne Marie De Chalambert	4 400
GMF Vie représentée par M. Bruno Legros	5 000
Prédica représentée par M. Jean-Jacques Duchamp	1 575
Prédica représentée par M. Laurent Cazelles	1 625
Delfin représentée par Mme Sabina Grossi	1 496 *
Delfin représentée par M. Romolo Bardin	3 504 *
Banque Populaire Lorraine Champagne représentée par M. Jacques Hausler	3 800
M. Bertrand de Feydeau	8 000
M. Pierre Latrobe	5 900
M. Olivier Piani	1 353
Mme Marielle Prioult	1 500
M. Hervé Semin	1 000
M. Louis Blanc	2 000
TOTAL	89 010

* Ces jetons de présence ont donné lieu à l'application d'une retenue à la source.

Les jetons de présence versés aux membres du Conseil de Surveillance et des Comités au titre de l'exercice 2008 sont conformes à la résolution adoptée par l'assemblée générale des actionnaires du 4 mai 2007 qui avait fixé le montant global annuel des jetons de présence à 200 000 € pour l'exercice en cours et pour les exercices ultérieurs, et ce jusqu'à nouvelle décision.

Tableau sur les jetons de présence et les autres rémunérations versés aux mandataires sociaux non dirigeants par Foncière des Régions et les sociétés qu'elle contrôle

Mandataires sociaux non dirigeant	Montants versés au cours de l'exercice 2007	Montants versés au cours de l'exercice 2008
M. Charles RUGGIERI		
Jetons de présence	26 516,66	21 600
Autres rémunérations		
M. Julien RUGGIERI		
Jetons de présence	1 350	950
Autres rémunérations		
M. Laurent CAZELLES		
Jetons de présence	5 400	6 625
Autres rémunérations		
M. Hans Joachim KAY		
Jetons de présence	9 600	8 100
Autres rémunérations		
Mme Anne-Marie DE CHALAMBERT		
Jetons de présence	9 700	7 400
Autres rémunérations		
M. Bertrand DE FEYDEAU		
Jetons de présence	10 300	12 095
Autres rémunérations		
TOTAL	62 866,66	56 770

Les membres du Conseil de Surveillance et des Comités ont droit également au remboursement, sur justificatifs, des frais de voyage et de déplacement et des dépenses engagées par ses membres en vue d'assister aux réunions desdits Conseil et Comités.

1.10.2. MANDATS ET FONCTIONS DES MANDATAIRES SOCIAUX

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

Nature du mandat	Société
M. Charles RUGGIERI	
Président d'honneur	BATIGERE SAS
Président Directeur Général	BATIPART SA
Président du Conseil d'Administration	BENI STABILI SpA (société italienne)
Président du Conseil de Surveillance	Foncière des Régions SA
Membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Murs SCA Foncière Développement Logements SCA Foncière Europe Logistique SCA IMMEO WOHNEN GMBH
Vice Président du Conseil de Surveillance	KORIAN SA

Nature du mandat**Société****M. Charles RUGGIERI (suite)**

Administrateur	L'ARSENAL (association) CIC EST FONCIERE LOGEMENTS (association) USINE D'ELECTRICITE DE METZ (jusqu'au 04/04/2008) 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 CHERBOURG HOTELS SAS (jusqu'au 07/10/2008) 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

M. Leonardo DEL VECCHIO

Membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Régions SA
Membre du Conseil d'Administration	VERSACE SpA GIVI HOLDING SpA BENI STABILI SpA ASSICURAZIONI GENERALI SpA DELFIN Sarl ATERNO Sarl LUXOTTICA UK Ltd
Président du Conseil d'Administration	LUXOTTICA GROUP SpA LUXOTTICA UK Ltd

BATIPART

Membre du Conseil de Surveillance	KORIAN SA Foncière des Régions SA
Président	BATIPART PARTICIPATIONS SAS ANTHEMIS SAS NOVAE SAS PROVAL SAS BATIPART HOTEL SAS BATIPART IMMOBILIER SAS BATIPART SANTE SAS CHERBOURG HOTELS SAS (jusqu'au 07/10/2008) BTP 6 SAS BTP 7 SAS BTP 8 SAS
Gérant	SCI 28 RUE DUMONT D'URVILLE BTP 2

Nature du mandat**Société****M. Hans Joachim KAY**

Président	Fondation Bauakademie Biberach
Président du Conseil de Surveillance	IMMEO Wohnen GmbH Gesellschaft für Wohnen Datteln mbH
Membre du Conseil de Surveillance	Foncière Développement Logements SCA
Représentant permanent de Batipart, Membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Régions SA

MONROE

Membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Régions
-----------------------------------	----------------------

M. Julien RUGGIERI, Représentant permanent de MONROE

Président	CHERBOURG HOTELS MONROE SA (société de droit luxembourgeois)
Vice-Président du Conseil de Surveillance	Jardiland SA
Membre du Conseil de Surveillance	IMMEO Wohnen GmbH GFR IMMOBILIEN GmbH ANTHEMIS (SAS)
Administrateur	Parcs GFR SA Proméo SA Maelys SA (société de droit luxembourgeois) Cotinvest SA (société de droit luxembourgeois)
Représentant permanent de Batipart, Membre du conseil de surveillance	Korian SA
Représentant permanent de Batipart Immobilier, Membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Régions SA (jusqu'au 25/11/2008)
Représentant permanent de Monroe SA, Membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Régions (depuis le 26/11/2008)

BANQUE POPULAIRE LORRAINE CHAMPAGNE

N.C.

M. Jacques HAUSLER

Co-gérant	Segimlor SARL Cofilor SARL
Gérant	SCI François de Curel
Président du Conseil de Surveillance	Foch (ex Lorequip) GEFOLOR SA
Administrateur	Natixis Private Banking Ametra Luxequip Bail SA Banque Fédérale des Banques Populaires Sogammelor
Membre du Conseil de Surveillance	Foncia Group
Représentant de BPCL, Membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Régions SA
Représentant de BPCL au Conseil d'Administration en qualité de Censeur	IBP
Représentant de BPCL, Gérant	SCI Espace Charlemagne SNC Locagare

Nature du mandat**Société****M. Jacques HAUSLER (suite)**

Représentant de BPCL, Administrateur

Socamuprolor
Socama Champagne
Société Marseillaise de Crédits

Représentant de BPCL, Président

SAS Sociétariat Banque Populaire Lorraine Champagne
SAS Euro Capital**DELFIN**

Membre du Conseil de Surveillance

Foncière des Régions SA

M. Romolo BARDIN, Représentant permanent de DELFINReprésentant permanent de DELFIN,
Membre du Conseil de Surveillance

Foncière des Régions SA

Membre du Conseil d'Administration

Leofin SA
Aterno Sarl
Redfern Sarl
Delfin Sarl**M. Sergio EREDE**

Membre du Conseil de Surveillance

Foncière des Régions SA

Administrateur

Manifatture Lane Gaetano Marzotto & Figli S.p.A.
Interpump Group S.p.A.
Autogrill S.p.A.
Carraro S.p.A.
Luxottica Group S.p.A.
Gruppo Editoriale L'Espresso S.p.A.
Società Italo Britannica L. Manetti – H. Roberts S.p.A.
Manuli Rubber Industries S.p.A.
Gruppo IPG Holding srl

Vice Président

Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.

Président

AON Italia SpA

M. Bertrand de FEYDEAU

Directeur Général

Association Diocésaine de Paris

Président Directeur Général

AXA Immobilier SAS

Président du Conseil de Surveillance

Foncière Développement Logements SCA

Membre du Conseil de Surveillance

Foncière des Régions SA

Administrateur

Klépierre
AXA Aedificandi
Société Beaujon SAS
SITC SAS
Klépierre
Club de l'Immobilier
FSIF
Fondation du Patrimoine
Vieilles Maisons Françaises
Radio Notre-Dame
Association KTO

Censeur

Affine
Sefri Cime

Président

Association pour la Formation Supérieure aux
Métiers de l'Immobilier

Nature du mandat**Société****GENERALI VIE**

Administrateur	GENERALI IARD EXPERT ET FINANCES GENERALI GERANCE GENERALI INVESTISSEMENT GENERALI EURO SEPT/DIX ANS GENERALI TRESORERIE GTA DU VAL D'OISE LA France ASSURANCES (jusqu'au 22 décembre 2008) SAI LES TROIS COLLINES DE MOUGINS SAI SAINT HONORE LES FEUILLANS (jusqu'au 8 octobre 2008) LOCASIC SICAV PALATINE MEDITERRANEA MERCYALIS
Membre du Conseil de Surveillance	SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT SCPI ROCHER PIERRE 1 FONCIERE DES REGIONES FONCIERE DES MURS FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS EUROSIC
Mme Anne-Marie de CHALAMBERT	
Président du Conseil de Surveillance	Generali Immobilier Gestion (jusqu'au 12 décembre 2008) Generali Immobilier Conseil (jusqu'au 12 décembre 2008)
Administrateur	Nexity
Représentant permanent de Generali IARD, Administrateur	Silic
Représentant permanent de Generali Vie, Membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Régions Foncière Développement Logements
Gérant	Generali Carnot, SCI (jusqu'au 22 février 2008) Generali Bellefeuilles, SCI (jusqu'au 20 février 2008) SCI Generali Le Franklin (jusqu'au 22 février 2008) SCI du 54 avenue Hoche (jusqu'au 30 mai 2008) SCI Lagny-Cuvier-Generali (jusqu'au 30 mai 2008) SCI Espace Seine Generali (jusqu'au 30 mai 2008) SCI Landy-Novatis (jusqu'au 30 mai 2008) SCI Lagny 68/70 Generali (jusqu'au 30 mai 2008) SCI Cogipar (jusqu'au 20 février 2008) SCI Landy-Wilo (jusqu'au 30 mai 2008) SCI Generali Le Jade (jusqu'au 30 mai 2008) SCI GPA Commerce I (jusqu'au 30 mai 2008) SCI GPA Commerce II (co-gérante jusqu'au 20 février 2008) SCI Generali Pierre (jusqu'au 22 février 2008) SCI Generali Pierre Grenier (jusqu'au 22 février 2008) SCI Generali Wagram (jusqu'au 22 février 2008) SCI Generali Pyramides (jusqu'au 22 février 2008) SCI Generali Asnieres (jusqu'au 22 février 2008) SCI Immovie (jusqu'au 30 septembre 2008) SCI Generali Reaumur (jusqu'au 30 mai 2008) SCI Le Moncey SCI Generali logistique
Président	2 ISO, SAS (jusqu'au 26 mai 2008) Suresnes Immobilier SAS (jusqu'au 26 mai 2008) Saint Ouen C1, SAS

Nature du mandat**Société****GMF VIE**

Administrateur	AGSI (GIE) AME Réassurance (SA) A.R.B.F. (SA) Assistance Protection Juridique (SA) Azur – GMF Mutuelles d'Assurances Associées (SA) Boissy Finances (SA) Boissy Actions Américaines (SICAV) Boissy Actions France (SICAV) Boissy Actions Japonaises (SICAV) Boissy Actions Européennes (SICAV) Boissy Actions Françaises (SICAV) Boissy Horizon Durable (SICAV) Boissy Moyen terme (SICAV) Boissy Obligations (SICAV) Boissy Sécurité (SICAV) Cofitem – Cofimur (SA) Covea (ste de Groupe d'Assurance Mutuelle) Fidelia Assistance (SA) Foncière Malesherbes Courcelles (SA) Foncière des 6 ^{ème} et 7 ^{ème} Arrts de Paris (SA) GMF Assurances (SA) La Sauvegarde (SA) Téléassurances (SA)
Membre du Comité de Surveillance	COVEA FINANCE (SAS)
Membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Régions Foncière Développement Logements (SCA) Foncière LFPI (SAS)
Gérant	SILVER SEINE 2 (SCI)

M. Bruno LEGROS, Représentant permanent de GMF VIE

Président Directeur Général	Foncière Malesherbes Courcelles SA
Administrateur	Grands Millésimes de France SA
Gérant	Prony Immobilier SARL
Membre du Comité de Gérance	SCE du Château Beaumont SCE du Château Beychevelle
Membre du Conseil de Surveillance	Tokaj Hetszolo (SA)
Représentant permanent des Assurances Mutuelles de France, Gérant	Socica SCI
Représentant permanent de GMF Assurances, Administrateur	ARBF SA Boissy Finances SA Boissy Obligations (SICAV) COFITEM-COFIMUR (SA)
Représentant permanent de GMF Vie, Membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Régions Foncière Développement Logements SCA
Représentant permanent de GMF VIE, Administrateur	Boissy Sécurité (SICAV)
Représentant permanent de GMF VIE, Gérant	SILVER SEINE 2 (SCI)

Nature du mandat**Société****M. Olivier PIANI**

Membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Régions
Administrateur	Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière

M. Pierre LATROBE

Président du Conseil d'Administration	UNION +
Membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Régions Atria Capital Partenaires Inea

PREDICA

Membre du Conseil de Surveillance	CA Private Equity Foncière des Régions COGEDIM Foncière Développement Logements Lion SCPI Unipierre Assurance Foncière des Murs Interfimo Sopresa
Administrateur	Altapar (jusqu'au 26/05/2008) Altarea B. Immobilier AEW Immo commercial CAAM Convertibles Euroland Finascente Galerie Parque Nascente Gecina Gondobrico Sanef Mezzanis Fund Parcs GFR Unimo E-Predica Previsio-obsèques
Censeur	Siparex

M. Laurent CAZELLES

Membre du Conseil de Surveillance	FONCIÈRE DES MURS SCA FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENTS SCA
Représentant permanent de PREDICA, Membre du Conseil de Surveillance	CRÉDIT AGRICOLE PRIVATE EQUITY SA COGEDIM SA
Représentant permanent de PREDICA, Administrateur	CAAM CONVERTIBLES EUROLAND (SICAV) MEZZANIS FUND (SA BELGE)
Représentant permanent de DELFINANCE, Administrateur	CAAM OBLIG EMERGENTS (SICAV)
Vice président du Conseil de Surveillance	UNIPIERRE ASSURANCE (SCPI)
Membre du Conseil d'Administration	ALTAREA SCA FONCIERE PARCS FRANCE SA

Nature du mandat**Société****M. Pierre VAQUIER**

Administrateur et Directeur Général	Axa Reim (SA)
Membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Régions (SA) SEFRI CIME ACTIVITES ET SERVICES (SAS)
Président Directeur Général	Axa Reim France (SA)
Président	Colisée Gérance (SAS)
Président du Conseil d'Administration	Axa Reim Italia (SARL) mandat ayant pris fin au cours de l'année 2008 FDV VENRURE (SA luxembourgeoise)
Vice-Président et membre du Conseil de Surveillance	LOGEMENT FRANCAIS (SA à CS)
Représentant permanent de AXA Reim France	AXA REIM SGP (SA) AXA AEDIFICANDI (SICAV) IPD FRANCE (SAS)
Membre du Comité de Direction	Axa Suduiraut (SAS)
Administrateur	Axa Reim Iberica Spain (SA) EIP Luxembourg Management Company SARL (Luxembourgeoise) EOIV Management Company (SA Luxembourgeoise) European Retail Venture (SARL Luxembourgeoise) FDV II Participation Company (SA luxembourgeoise) FDV II Venture (SA luxembourgeoise) Ahorro Familiar (SA espagnole) EIP Participation S1 SARL EIP Participation S2 SARL
Administrateur, Membre du Comité d'Audit et Membre du Comité d'Investissement	Mercialys (SA)

M. Philippe VIDAL

Membre du Directoire	CIC
Président et Directeur Général	Banque CIC Est
Président du Conseil d'Administration	CM-CIC Gestion Banque CIC (Suisse)
Membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Régions
Vice-Président du Conseil d'Administration	CM-CIC BAIL
Président	SAS Fund Market France
Administrateur	Saint Gobain PAM CM-CIC Covered Bonds CM-CIC Titres Cigogne Management (société étrangère) Banque Transatlantique Belgium (société étrangère) SNVB Financements (jusqu'au 15/12/2008)
Représentant de la société ADEPI, Administrateur	ACM Vie SA
Représentant permanent du CIC, Administrateur	Dubly Douilhet SA
Représentant permanent de BANQUE CIC Est, Membre du Conseil de Surveillance	CM-CIC Asset Management
Vice-Président du Conseil d'Administration	Banque de Luxembourg

Nature du mandat**Société****Christophe KULLMANN**

Président du Directoire	Foncière des Régions SA
Président du Conseil de Surveillance	Foncière des Murs SCA
Membre du Conseil de Surveillance	Foncière Europe Logistique (SCA) Foncière Développement Logements SCA ALTAREA (SCA)
Président	FDR 1 (SAS) <i>jusqu'au 31/10/2008</i> FDR 2 (SAS) FDR 3 (SAS)
Administrateur	BATIPART SA GFR PROPERTY (SAS) BENI STABILI SpA (société de droit italien) PARCS GFR SA <i>jusqu'au 12/02/2008</i> ALTAPAR (SAS) <i>jusqu'au 26/05/2008</i>
Administrateur délégué	IMMOBILIERE BATIBAIL BENELUX SA (société de droit belge)
Gérant	GFR KLEBER (SARL) FDR 5 (EURL) <i>jusqu'au 02/05/2008</i>
Représentant permanent de Foncière des Régions, Administrateur	PRIMABAIL (SA)
Représentant permanent de PARCS GFR, Administeur	BP 3000 (SA)
Représentant légal de Foncière des Régions, Président	URBIS PARK (SAS) GFR EXTERNALISATION SAS GFR BLERIOD SAS SAS BOSSUET SAS COETLOSQUET SAS QUAI DE DION BOUTON TECHNICAL SAS SAS BILEZY <i>jusqu'au 04/11/2008</i> SAS BIRENA <i>jusqu'au 04/11/2008</i>
Représentant légal de Foncière des Régions, 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 Président de GFR BLERIOD, Gérant	SCI 15 RUE DES CUIRASSIERS SCI DU 20 AVENUE F. MISTRAL SCI 288 RUE DUGUESCLIN SCI DU 1 RUE DE VERDUN
Représentant permanent de Foncière des Régions, Administrateur	FSIF (syndicat professionnel)

Nature du mandat**Société****Denis MOSCOVICI**

Membre du Directoire	Foncière des Régions (SA)
Président	GFR Services (SAS)
Administrateur	GFR Property (SAS)
Représentant permanent de Foncière des Régions, Membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Murs (SCA)
Représentant permanent de Foncière des Régions, Administrateur	Parcs GFR
Représentant permanent de SNC Parking de la Comédie, Administrateur	BP 3000 (SA)

Olivier ESTEVE

Membre du Directoire	FONCIERE DES REGIONS (SA)
Président	FDR 8 (SAS) URBIS PARK (SAS) <i>jusqu'au 08/04/2008</i> FONCIERE DES REGIONS DEVELOPPEMENT (SAS) <i>jusqu'au 17/10/2008</i>
Président Directeur Général	Parcs GFR <i>jusqu'au 08/04/2008</i>
Administrateur	Parcs GFR (SA) BP 3000 (SA) BENI STABILI SpA (société de droit italien) ULYSSE TREFONDS SA (société de droit belge)
Administrateur délégué	Immobilière Batibail Bénélux SA (société de droit belge)
Représentant Permanent de Foncière des Régions, Administrateur	Altapar (SA) <i>jusqu'au 26/05/2008</i>
Représentant Permanent de Foncière des Régions, Membre du Conseil de Surveillance	Foncière Europe Logistique (SCA) Altarea (SA)
Représentant légal de la société PARCS GFR, Président	Société du Parc Trinité d'Estienne d'Orves (SAS) <i>jusqu'au 26/05/2008</i>
Gérant	GFR Ravinelle (SARL) 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 (SARL) Bionne (SARL) FR Immo (SARL) Fédération (EURL) Foncière Electimmo (SARL) Foncière Margaux (SARL) SARL du 23/37 rue Diderot SARL du 174 Avenue de la République SARL du 25-27 quai Félix Faure SARL du 2 rue Saint Charles SARL du 106/110 rue des Troènes SARL du 11 rue Victor Leroy Télimob Est SARL Télimob Nord SARL

Nature du mandat**Société****Olivier ESTEVE (suite)**

	Télimob Ouest SARL Télimob Paca SARL Télimob Paris SARL Télimob Pivot SARL Télimob Rhône Alpes SARL Télimob Sud Ouest SARL FDR Logements (EURL) <i>jusqu'au 20/05/2008</i> SARL du 96 avenue de Prades <i>jusqu'au 15/02/2008</i>
Représentant légal de la société GFR Ravinelle, Gérant	SCI du 21 rue de la Ravinelle
Représentant légal de Fédération, Gérant	Féderimmo (SCI)
Représentant légal de Télimob Est SARL, Gérant	Télimob Est SNC
Représentant légal de Télimob Nord SARL, Gérant	Télimob Nord SNC
Représentant légal de Télimob Ouest SARL, Gérant	Télimob Ouest SNC
Représentant légal de Télimob Paca SARL, Gérant	Télimob Paca SNC
Représentant légal de Télimob Paris SARL, Gérant	Télimob Paris SNC Télimob Transactions SNC
Représentant légal de Télimob Rhône Alpes SARL, Gérant	Télimob Rhône Alpes SNC
Représentant légal de Télimob Sud Ouest SARL, Gérant	Télimob Sud Ouest SNC
Représentant légal de Foncière Electimmo, Gérant	SCI du 10 bis et 11 à 13 Allée des Tanneurs SCI du 125 avenue du Brancolar SCI du 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 2 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 (<i>jusqu'au 15/02/2008</i>) 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 45/53 avenue Paul Doumer (<i>jusqu'au 18/03/2008</i>) SCI du 83 rue Koechlin (<i>jusqu'au 18/03/2008</i>) SCI du 2 rue de l'Ill SCI du 13 rue J. Monod SCI du 4 rue Isaac Newton SCI du 8, rue M. Paul SCI du 40, rue Jean Jacques Rousseau SCI du 70, rue Jean Jacques Rousseau SCI du 2, rue de Verdun

Nature du mandat**Société****Olivier ESTEVE (suite)**

Représentant légal de la société SCI Euromarseille 2, Co-Gérant	SCI Euromarseille PK SCI Euromarseille M SCI Euromarseille H
Représentant légal de la société SCI Euromarseille 2, Co-Gérant	SCI Euromarseille BL SCI Euromarseille BI SCI Euromarseille BH
Représentant légal de la société PARCS GFR, Gérant	Gespar (SC) <i>jusqu'au 08/04/2008</i> Parking de la Comédie (SNC) <i>jusqu'au 08/04/2008</i> Parking de la Gare Charles de Gaulle (SNC) <i>jusqu'au 08/04/2008</i>
Représentant légal de la société AKAMA, Gérant	SNC Late SNC Caudron SNC Latercoere SNC Cortone

Aldo MAZZOCCO

Administrateur délégué	Beni Stabili S.p.A.
Administrateur	Beni Stabili Gestioni S.p.A. S.G.R. IM. SER S.r.l. Beni Stabili Development Milano Greenway S.p.A Assonime Assoimmobiliare Bocconi University Advisory Group Venezia Architecture University Advisory Group
Membre du Directoire	Foncière des Régions (SA)

Yan PERCHET

Membre du Directoire	Foncière des Régions (SA)
Président Directeur Général	Primabail (SA)
Président du Conseil de Surveillance	Foncière Europe Logistique (SCA)
Président du Conseil d'Administration	Parcs GFR (SA)
Président	FDM Gestion SAS Foncière Ulysse SAS FDM 1 SAS FDM 2 SAS Milauma SAS BP 3000 SA
Administrateur	Beni Stabili Hotel SA (société de droit luxembourgeois) Financière du Dome 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

Nature du mandat	Société
Yan PERCHET (suite)	
Représentant légal de FDM Gestion, Gérant Commandité de Foncière des Murs, société elle-même Gérante	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, Gérant Commandité de Foncière des Murs, Gérant de Fonciage, elle-même Gérante	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 Dome au Conseil Administrateur	Consortium Foncier du Dome Ulysse Belgique SA Foncière Gand Centre SA Foncière Antwerp Centre SA Foncière Bruxelles Expo Atomium SA Foncière Bruxelles Sainte Catherine SA Foncière Gand Cathédrale SA Foncière Gand Opéra SA Foncière IB Bruges Centre SA Foncière IB Bruxelles Aéroport SA Foncière IB Bruxelles Grand Place SA Foncière NO Bruges Centre SA Foncière NO Bruxelles Aéroport SA Foncière NO Bruxelles Grand Place SA Foncière IGK SA Foncière Vielsam SA Sunaquapark Oostduinkerke SA Foncière Kempense Meren SA

1.11. FILIALES ET PARTICIPATIONS

S'agissant des filiales et des participations, nous vous avons présenté leur activité au point 1.4 du présent rapport.

En application des dispositions de l'article L. 223-15 du Code de Commerce, nous vous prions de bien vouloir trouver en partie 3 « Renseignements financiers » du présent document, le tableau des filiales et participations arrêté au 31 décembre 2008 vous donnant les précisions sur les résultats de ces sociétés.

1.12. INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS CROISÉES

Néant

1.13. CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Le changement d'environnement économique et financier a conduit Foncière des Régions à repositionner l'intervention de Batipart au regard des missions qui lui avaient été confiées au titre de la convention de prestations administratives et d'assistance au développement conclue le 20 janvier 2005 et modifiée par avenants.

En effet, l'assistance de Batipart fournie à Foncière des Régions dans le cadre de son développement n'est pas limitée aux opérations de croissance externe mais porte plus généralement sur tous les projets ou opérations d'importance stratégique concernant le groupe formé par Foncière des Régions et les sociétés qu'elle contrôle et/ou dont elle assume la gérance.

Le Comité d'Audit, dans le cadre de sa mission d'examen des modalités des différentes conventions liant le Groupe, a examiné et approuvé dans sa séance du 17 juillet 2008, les nouvelles dispositions de la convention de management à conclure entre Foncière des Régions et Batipart, la holding animatrice présidée par M. Charles Ruggieri, par ailleurs Président du Conseil de Surveillance de Foncière des Régions.

La convention et ses éléments de rémunérations ont également été soumis à l'autorisation préalable du Conseil de Surveillance du 25 juillet 2008, conformément aux dispositions des articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce.

Batipart et Foncière des Régions ont ainsi conclu le 1^{er} septembre 2008 une convention d'assistance au développement qui est venue annuler et remplacer, à compter rétroactivement du 1^{er} janvier 2008, la précédente convention du 20 janvier 2005 telle qu'amendée.

Aux termes de l'article 2 de ladite convention, la rémunération de Batipart pour l'année 2008 a été fixée à 3 700 000 € hors taxes et sera indexée chaque année sur la base de l'évolution de l'indice SYNTEC constaté au 31 décembre de l'année précédente selon la formule $P1=PO*S1/SO$,

P1 étant le prix révisé, PO le prix contractuel d'origine, SO l'indice de référence et S1 le dernier indice publié au

31 décembre de l'année précédente. L'indice de référence au 1^{er} janvier 2008 est de 220,9.

A ce titre, un montant de 3 700 000 € HT a été constaté en charges chez Foncière des Régions sur l'exercice 2008.

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

1.14. PRESTATIONS DE SERVICES

Foncière des Régions dispose d'équipes pour assurer la prise en charge de son développement et la gestion de ses actifs sur l'ensemble du territoire. Chaque société du Groupe s'appuie sur une équipe de gestion patrimoniale dédiée. S'agissant des opérations de développement de grands projets, Foncière des Régions a créé une équipe dédiée en vue d'assurer l'asset développement sur ce type d'opération, au travers de sa filiale, la société Foncière des Régions Développement. Quant à la gestion locative, elle est désormais assurée par une filiale de Foncière des Régions, la société GFR Property,⁽¹⁾ plate-forme commune constituée de services centraux et de personnel présent dans des délégations régionales.

Cette activité de prestations de services se concentre sur la valorisation du patrimoine par :

- des missions d'Asset Management : cette fonction est centrée sur la stratégie immobilière à adopter sur les actifs détenus (cession, rénovations, gestion financière, etc.). Actif par actif, elle consiste à créer de la valeur pour répondre aux attentes des sociétés du Groupe en optimisant le couple « rentabilité/risque » ;
- des missions d'Asset Développement : cette fonction consiste à assister les sociétés du Groupe dans les opérations de valorisation par développement immobilier des actifs en portefeuille. Cette fonction nécessite des compétences étendues en développement immobilier.
- des missions de Property Management : il s'agit de la gestion de tous les aspects de la vie immobilière des actifs (quittancement, entretien courant et préventif, etc.). Le Property Management nécessite des compétences étendues en matière de baux, de gestion des charges, de gestion technique, etc...

(1) S'agissant de Foncière Développement Logements, Cette dernière gère directement son propre patrimoine depuis le 1^{er} janvier 2009.

1.15. AUTRES RAPPORTS DU DIRECTOIRE

1.15.1. RAPPORT COMPLÉMENTAIRE DU DIRECTOIRE SUR LE TEXTE DES PROJETS DE RÉSOLUTIONS PRÉSENTÉS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 24 AVRIL 2009

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons convoqués en assemblée générale mixte ordinaire et extraordinaire à l'effet de vous soumettre les projets suivants :

A titre ordinaire

- Approbation des comptes sociaux clos au 31 décembre 2008 – Quitus ;
- Approbation des comptes consolidés clos au 31 décembre 2008 ;
- Affectation du résultat – Distribution de dividendes ;
- Paiement du dividende en actions ;
- Approbation des conventions visées à l'article L. 225-86 du Code de commerce ;
- Autorisation d'un programme de rachat d'actions ;
- Ratification de la cooptation de la société Monroe en qualité de membre du Conseil de surveillance ;
- Ratification de la cooptation de Monsieur Olivier PIANI en qualité de membre du Conseil de surveillance ;
- Ratification de la cooptation de la société ACM Vie en qualité de membre du Conseil de surveillance.

A titre extraordinaire

- Autorisation donnée au Directoire pour décider l'augmentation du capital social de la Société par incorporation de réserves, bénéfices ou primes ;
- Renouvellement de l'autorisation donnée au Directoire pour décider l'augmentation de capital par émission de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires ;
- Renouvellement de l'autorisation donnée au Directoire pour décider l'augmentation du nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec droit préférentiel de souscription des actionnaires ;
- Autorisation donnée au Directoire à l'effet d'augmenter le capital de la Société en faveur des salariés adhérents à un plan d'épargne d'entreprise ;

- Autorisation à consentir au Directoire à l'effet de réduire le capital social de la Société ;
- Modification de l'Article 12-I « Nomination » des Statuts ;
- Pouvoirs.

Les projets de résolutions relatifs à l'approbation des comptes annuels, qui vous seront présentés lors de l'assemblée générale ordinaire et extraordinaire qui délibérera sur les projets susvisés et qui seront publiés au Bulletin des Annonces légales obligatoires, sont présentés dans le rapport de gestion du Directoire, inséré dans le Document de Référence de la Société qui sera déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers et sera mis à votre disposition dans les conditions légales et réglementaires.

1. Autorisation d'un programme de rachat d'actions

Il vous est proposé d'autoriser un programme de rachat d'actions. Les caractéristiques principales de ce programme seraient les suivantes :

- le nombre d'actions rachetées ne pourrait pas dépasser 10% du capital ;
- l'autorisation serait donnée au Directoire pour une période de 18 mois ;
- le prix d'achat ne pourrait pas être supérieur à 100 € par action ;
- le montant maximum des achats de titres réalisés au titre de la présente autorisation ne devrait pas excéder 150 000 000 euros ; et
- la mise en œuvre de ce programme pourrait survenir en période d'offre publique.

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 :

- (i) l'attribution d'actions aux salariés et/ou mandataires sociaux de la Société et de son groupe, selon toute formule permise par la loi, notamment par l'attribution aux salariés et mandataires sociaux de la Société et de son groupe d'options d'achat d'actions et/ou de souscriptions d'actions ou dans le cadre de la participation des salariés aux fruits de l'expansion de l'entreprise ;
- (ii) l'attribution gratuite d'actions à des salariés et/ou mandataires sociaux dans le cadre des articles L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce ;

- (iii) la remise de titres lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès au capital ;
- (iv) la conservation et la remise ultérieure à titre de paiement ou d'échange notamment dans le cadre d'opérations de croissance externe et ce dans la limite de 5 % du capital social de la Société ;
- (v) leur annulation ;
- (vi) l'animation du marché secondaire ou de la liquidité de l'action de la Société par un prestataire de services d'investissement au moyen d'un contrat de liquidité conforme à une charte de déontologie reconnue par l'Autorité des marchés financiers, dans les conditions et selon les modalités fixées par la réglementation et les pratiques de marché reconnues ; ou
- (vii) de toute autre pratique qui viendrait à être admise ou reconnue par la loi ou l'Autorité des marchés financiers ou tout autre objectif qui permettrait de bénéficier de la présomption de légitimité irréfragable tel que prévu par la directive 2003/6/CE.

Cette autorisation remplacerait l'autorisation donnée par l'assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 16 mai 2008 dans sa cinquième résolution.

2. Ratification de la cooptation de la société Monroe en qualité de membre du Conseil de surveillance

Il vous est proposé de ratifier la cooptation par le Conseil de surveillance de la société Monroe en qualité de membre du Conseil de surveillance, en remplacement de la société Batipart Immobilier pour la durée restant à courir du mandat de cette dernière, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

3. Ratification de la cooptation de Monsieur Olivier Piani en qualité de membre du Conseil de surveillance

Il vous est proposé de ratifier la cooptation par le Conseil de surveillance Monsieur Olivier Piani en qualité de membre du Conseil de surveillance, en remplacement de la société ISM pour la durée restant à courir du mandat de cette dernière, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

4. Ratification de la cooptation de la société ACM Vie en qualité de membre du Conseil de surveillance

Il vous est proposé de ratifier la cooptation par le Conseil de surveillance de la société ACM Vie en qualité de membre du Conseil de surveillance, en remplacement de Monsieur Pierre Latrobe pour la durée restant à courir du mandat de ce dernier, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011.

5. Autorisation donnée au Directoire pour décider l'augmentation du capital social de la Société par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes

Vous serez également amenés à vous prononcer sur l'autorisation à donner au Directoire à l'effet de procéder à l'augmentation du capital social, par incorporation au capital de tout ou partie des réserves, bénéfiques, primes ou autres sommes dont l'incorporation au capital serait admise.

Cette délégation serait d'une durée de 26 mois et permettrait au Directoire de procéder à l'augmentation de capital de la Société, en une ou plusieurs fois et sur ses seules décisions, par incorporation au capital de tout ou partie des réserves, bénéfiques, primes ou autres sommes dont l'incorporation au capital serait admise, à réaliser par émission d'actions nouvelles attribués gratuitement ou par élévation de la valeur nominale des actions de la Société ou par l'emploi conjoint de ces deux procédés.

Le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées serait fixé à 20 000 000 euros. A ce plafond s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions à émettre éventuellement en supplément, en cas d'opérations financières nouvelles, pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant droit à terme à des actions de la Société. 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 200.000.000 euros fixé aux termes de la délégation de compétence visée au paragraphe 6 du présent rapport.

Il vous sera demandé de déléguer au Directoire l'ensemble des compétences nécessaires à la mise en œuvre de ladite résolution.

Cette délégation remplacerait la délégation consentie par l'assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 4 mai 2007 dans sa trente quatrième résolution, et annulerait cette dernière pour sa partie non utilisée.

6. Renouvellement de l'autorisation donnée au Directoire pour décider l'augmentation de capital par émission de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires

Vous serez également amenés à vous prononcer sur le renouvellement de la délégation à donner au Directoire à l'effet de procéder à l'augmentation du capital social, en une ou plusieurs fois, en France ou à l'étranger, par émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription, 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, étant précisé que la souscription des actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation avec des créances.

Le Directoire pourra utiliser cette délégation afin de disposer au moment opportun des fonds nécessaires au développement de l'activité de la Société.

Le prix de souscription des titres à émettre serait déterminé par le Directoire lorsqu'il mettra en œuvre, le cas échéant, la présente délégation. Cette délégation serait d'une durée de 26 mois.

Le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées serait fixé à 200 000 000 euros. A ce plafond s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions à émettre éventuellement en supplément, en cas d'opérations financières nouvelles, pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant droit à terme à des actions de la Société. Par ailleurs, le montant nominal maximum des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la Société susceptibles d'être émises ne pourra dépasser un plafond de 1 000 000 000 euros.

Cette délégation remplacerait la délégation consentie par l'assemblée générale ordinaire et extraordinaire du

4 mai 2007 dans sa trente deuxième résolution, et annulerait cette dernière pour sa partie non utilisée.

Il vous sera donné lecture du rapport spécial des commissaires aux comptes de la Société.

En outre, il vous est proposé de renouveler l'autorisation à donner au Directoire, en cas d'augmentation de capital avec droit préférentiel de souscription, à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre, dans les conditions prévues par la loi.

7. Autorisation donnée au Directoire à l'effet d'augmenter le capital de la Société en faveur des salariés adhérents à un plan d'épargne d'entreprise

Il vous sera également proposé d'autoriser le Directoire à procéder, à l'émission en une ou plusieurs fois et sur ses seules décisions, d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital à souscrire en numéraire, dans la limite de 500 000 euros de nominal, réservée aux salariés adhérents à un plan d'épargne d'entreprise institué à l'initiative de la Société ou d'une société qui lui est liée. Le prix de souscription des actions et la décote offerte seront fixés par le Directoire étant entendu que la décote offerte ne pourra excéder 20 % de la moyenne des derniers cours cotés de l'action de la Société lors des vingt jours de négociation précédant le jour de la décision fixant la date d'ouverture des souscriptions, et 30 % de la même moyenne lorsque la durée d'indisponibilité prévue par le plan est supérieure ou égale à dix ans. Il vous sera demandé de renoncer expressément à votre droit préférentiel de souscription aux actions nouvelles, au profit des salariés adhérents à un plan d'épargne d'entreprise institué à l'initiative de la Société ou d'une société qui lui est liée. Cette autorisation serait valable 26 mois à compter de la réunion de l'assemblée.

Cette autorisation remplacerait l'autorisation consentie par l'assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 16 mai 2008 dans sa douzième résolution et annulerait cette dernière pour sa partie non utilisée.

Il vous sera donné lecture du rapport spécial des commissaires aux comptes de la Société.

Il vous sera demandé de déléguer au Directoire l'ensemble des compétences nécessaires à la mise en œuvre de ladite résolution.

8. Autorisation donnée au Directoire à l'effet de réduire le capital social de la Société

Vous serez également amenés à vous prononcer sur l'autorisation à consentir au Directoire à l'effet de réduire le capital social de la Société par annulation, en une ou plusieurs fois, sur ses seules délibérations et aux époques qu'il appréciera, d'actions déjà détenues par la Société et/ou qu'elle pourrait acheter dans le cadre de l'autorisation du programme de rachat d'actions de la Société, dans les conditions exposées au paragraphe 1 ci-avant du présent rapport.

La réduction de capital ne pourrait porter sur plus de 10 % du capital social par périodes de 24 mois.

Il vous sera donné lecture du rapport spécial des commissaires aux comptes de la Société.

En suite de quoi, vous serez appelés à donner tous pouvoirs au Directoire 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.

Cette autorisation remplacerait l'autorisation donnée par l'assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 16 mai 2008 dans sa quatorzième résolution et annulerait cette dernière pour sa partie non utilisée.

9. Modification de l'article 12-I « Nomination » des Statuts

Il vous est proposé de modifier le 3^{ème} paragraphe de l'article 12-I des Statuts de la Société, afin de mettre ces derniers en cohérence avec 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, portant ainsi à six mois le délai accordé aux membres du Conseil de surveillance pour se conformer à leur obligation de détention d'une action de la Société dans le cadre de l'exercice de leur mandat.

Nous pensons que cet ensemble d'opérations est, dans ces conditions, une mesure opportune et nous vous demandons de bien vouloir approuver les résolutions qui vous seront présentées.

Le Directoire

1.15.2. RAPPORT SPÉCIAL DU DIRECTOIRE SUR LES ATTRIBUTIONS D' ACTIONS GRATUITES DE LA SOCIÉTÉ, ÉTABLI EN APPLICATION DE L'ARTICLE L. 225-197-4 AL. 1 DU CODE DE COMMERCE

Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-197-4 al. 1 du Code de commerce, le présent rapport a pour objet de vous rendre compte des opérations d'attributions gratuites d'actions ordinaires de la Société réalisées par le Directoire au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2008, en application des dispositions des articles L. 225-197-1 à L. 225-197-3 du Code de commerce, et en vertu de l'autorisation consentie par l'assemblée générale des actionnaires de la Société.

Nous vous rappelons que l'assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 16 mai 2008, dans sa treizième résolution, a autorisé le Directoire, en application des dispositions des articles L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce, à procéder, en une ou plusieurs fois, à des attributions gratuites d'actions ordinaires existantes ou à émettre de la Société, au profit des membres du personnel salarié et/ou les mandataires sociaux (au sens de l'article L. 225-197-1 II alinéa 1 du Code de commerce) de la Société ou des sociétés ou groupements qui lui sont liés (au sens des articles L. 225-197-1 et L. 225-197-2 du Code de commerce) ou certaines catégories d'entre eux, et ce pour une période de 38 mois à compter du 16 mai 2008.

La mise en place de ce mécanisme s'inscrit dans un souci de motivation et de fidélisation des collaborateurs et dirigeants de la Société.

L'assemblée générale a fixé (i) la durée de la période d'acquisition des actions qui ne pourra être inférieure à trois ans, étant précisé que le transfert des actions n'interviendra qu'à l'issue de cette période d'acquisition, ainsi que (ii) la période de conservation des actions, laquelle ne pourra être également être inférieure à 2 ans, à compter de l'attribution définitive des actions. Toutefois, cette obligation de conservation pourra être réduite ou supprimée par le Directoire pour les actions dont la période d'acquisition aura été fixée à une durée d'au moins quatre (4) ans.

Le nombre total des actions ordinaires susceptibles d'être attribuées gratuitement par le Directoire en vertu de cette autorisation a été fixé par l'assemblée générale à 0,5% du capital de la Société à la date de l'assemblée, soit 205 270 actions ordinaires.

En application de l'autorisation susvisée, le Directoire a, en date du 21 novembre 2008, décidé d'attribuer un maximum de 62 300 actions gratuites, sous les conditions et critères d'attribution suivants :

1. Sont concernées par ces dispositions, l'ensemble des sociétés du Groupe Foncière des Régions répondant aux critères suivants :

- toutes les sociétés sur lesquelles la Société Foncière des Régions exerce une prise de contrôle, c'est-à-dire dispose seule de la majorité des droits de vote dans les assemblées générales (article L. 233-3 du code de commerce) ;
- toutes les sociétés entrant dans le périmètre de consolidation de la Société Foncière des Régions, c'est-à-dire l'ensemble des sociétés placées sous son contrôle direct ou indirect ou sur lesquelles elle exerce une influence notable (article L. 233-16 et suivants du code de commerce) ;
- toutes les sociétés, au sein desquelles la Société Foncière des Régions a la qualité d'associé commandité.

2. La période d'acquisition des actions sera d'une durée de 3 ans en France et de 4 ans en Allemagne et en Italie, à compter de la décision d'attribution.

Pendant cette période, les bénéficiaires ne seront pas titulaires des actions qui leur auront été attribuées et les droits résultant de cette attribution seront incessibles.

L'attribution définitive des actions gratuites sera acquise uniquement aux bénéficiaires qui seront demeurés, de manière ininterrompue, salariés ou dirigeants sociaux de la Société ou d'une société liée au sens de l'article L. 225-197-2 du Code de commerce.

En cas de sortie volontaire d'une société liée dans le cadre d'une opération de restructuration du Groupe Foncière des Régions, le Directoire statuera pour l'ensemble des membres du personnel et des mandataires sociaux concernés, sur le sort des actions gratuites en cours d'acquisition, en fonction des circonstances notamment économiques de l'opération, et ce, préalablement à la réalisation de celle-ci. En tout

état de cause, le bénéficiaire devra, à l'issue de la période d'acquisition, demeurer salarié ou mandataire de la société, objet de l'opération de restructuration, pour devenir propriétaire des titres.

En cas de détachement d'un salarié au sein d'une entité extérieure au Groupe Foncière des Régions, la condition de présence sera considérée comme remplie.

En cas de licenciement, les bénéficiaires perdent leurs droits à l'attribution gratuite des actions, sauf en cas d'accord express entre les parties.

En cas de départ à la retraite du bénéficiaire pendant la période d'acquisition, ce dernier pourra demander, dans le délai de six mois suivant son départ en retraite, l'attribution définitive des actions gratuites.

Sous réserve du respect par les bénéficiaires des conditions et critères d'acquisition susvisés, la Société transférera, au terme de la période d'acquisition, le nombre d'actions ordinaires attribuées à chacun des bénéficiaires, qui seront à cette date inscrites au nom des bénéficiaires dans les registres de la Société. Au terme de la période d'acquisition, les bénéficiaires deviendront actionnaires de la Société à compter de la date de transfert de ces actions.

3. La période de conservation des actions sera d'une durée de 2 ans en France à compter de leur attribution définitive. En Allemagne et en Italie, les bénéficiaires ne sont soumis à aucune période d'obligation de conservation des actions.

Au cours de cette période, les bénéficiaires devront conserver ces actions, sans pouvoir les céder, et les actions devront être inscrites en compte nominatif pur avec maintien de cette indisponibilité.

Pendant la période de conservation, et notwithstanding l'obligation de conservation des actions, les bénéficiaires pourront exercer les droits attachés à celles-ci, et en particulier le droit d'information et de communication, le droit préférentiel de souscription, le droit de vote et le droit aux dividendes.

Au terme de la période de conservation, les bénéficiaires pourront librement céder les actions attribuées.

En vertu de la délégation de compétence donnée par l'assemblée générale du 16 mai 2008, le Directoire décidera ultérieurement, et au plus tard la veille de la

date à laquelle les actions gratuites seront définitivement acquises aux bénéficiaires, une augmentation de capital par incorporation de réserves, primes ou bénéfices afin de créer le nombre d'actions ordinaires nouvelles nécessaires au profit des bénéficiaires.

Le Directoire sera seul compétent afin de déterminer, le cas échéant, les conditions dans lesquelles le nombre des actions ordinaires attribuées gratuitement sera ajusté en cas de réalisation d'opérations sur le capital de la Société, afin de préserver les droits des bénéficiaires desdites attributions gratuites. Lors de sa séance du 21 novembre 2008, le Directoire a donné tous pouvoirs à son Président à l'effet de :

(i) déterminer l'identité des bénéficiaires d'actions gratuites non expressément visés dans les présentes décisions, le nombre d'actions attribuées à chacun d'eux et les modalités d'attributions desdites actions au travers de l'élaboration du règlement du plan d'attribution d'actions gratuites ; et

(ii) procéder à des acquisitions d'actions existantes ou aux augmentations de capital résultant de ces attributions, conclure tous accords, établir tous documents, constater la réalisation des augmentations de capital à la suite des attributions définitives, modifier, le cas échéant, les statuts en conséquence, effectuer toutes formalités et toutes déclarations auprès de tous organismes et, plus généralement, tout ce qui sera nécessaire.

Le Président du Directoire, conformément aux pouvoirs qui lui ont été conférés, a ainsi attribué 59 850 actions gratuites au cours de l'exercice 2008.

Vous trouverez ci-après une synthèse des attributions d'actions gratuites rendant compte :

– du nombre et de la valeur des actions qui, durant l'année 2008 et à raison des mandats et fonctions exercés dans la Société, ont été attribuées gratuitement à chacun de ces mandataires par la Société et par celles qui lui sont liées dans les conditions prévues à l'article L. 225-197-2 du Code de commerce ;

– du nombre et de la valeur des actions, qui durant l'année 2008, ont été attribuées gratuitement par la Société et par les sociétés ou groupements qui lui sont liés dans les conditions prévues à l'article L. 225-197-2 du Code de commerce, à chacun des dix salariés de la Société non mandataires sociaux dont le nombre d'actions attribuées gratuitement est le plus élevé.

Membres du Directoire	Actions gratuites 2008	Valeur des actions en € *
Christophe Kullmann	3 500	136 500
Yan Perchet	2 000	78 000
Olivier Estève	1 500	58 500
Aldo Mazzocco	1 500	58 500
Denis Moscovici	1 500	58 500
Total	10 000	390 000
10 premiers attributaires non mandataires sociaux	12 300	479 700

* sur la base du dernier cours coté au jour de la date d'attribution, soit 39 euros.

En outre, nous vous informons qu'au titre du plan d'attribution d'actions gratuites mis en œuvre par le Directoire du 7 septembre 2005 au titre de la délégation consentie par l'assemblée générale du 12 avril 2005, le Directoire, dans sa séance du 25 juillet 2008, a :

– sous réserve du maintien au 7 septembre 2008 du mandat social ou des fonctions salariées des bénéficiaires concernés dans le Groupe Foncière des Régions, transféré à chacun des bénéficiaires d'actions gratuites le nombre d'action leur ayant été respectivement attribuées ;

– décidé d'augmenter le capital social d'un montant nominal de 32 250 euros pour le porter de 123 187 473 euros à 123 219 723 euros, par émission de 10 750 actions nouvelles d'un montant nominal de 3 euros chacune, libérées par voie d'incorporation au capital d'une somme de 32 250 prélevée sur le compte « Prime d'émission » ;

– modifié les statuts en conséquence.

Le présent rapport sera tenu à la disposition des actionnaires au siège social dans les délais légaux et porté à leur connaissance à la plus prochaine assemblée générale.

Le Directoire

1.15.3. RAPPORT SPÉCIAL DU DIRECTOIRE SUR LES ATTRIBUTIONS D'OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D' ACTIONS DE LA SOCIÉTÉ, ÉTABLI EN APPLICATION DE L'ARTICLE L. 225-184 DU CODE DE COMMERCE

Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-184 du Code de commerce, le présent rapport a pour objet de vous rendre compte des opérations réalisées en application des dispositions des articles L. 225-177 à L. 225-186 par le Directoire au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2008.

Nous vous rappelons que l'assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 16 mai 2008, dans sa onzième résolution, a autorisé le Directoire, en application des dispositions des articles L. 225-177 à L. 225-185 du Code de commerce, à consentir en une ou plusieurs fois, au bénéfice des membres du personnel et/ou des dirigeants de la Société et des sociétés et groupements d'intérêt économique liés à la Société dans les conditions définies par l'article L. 225-180 dudit code, des options donnant droit à la souscription ou à l'achat d'actions ordinaires de la Société, et ce pour une période de 26 mois à compter du 16 mai 2008.

L'assemblée générale a décidé que :

- (i) les options consenties en vertu de cette autorisation ne pourraient être exercées avant l'expiration d'un délai de deux (2) ans à compter de la date à laquelle elles seraient attribuées à leurs bénéficiaires ;
- (ii) les options devraient être exercées dans un délai fixé par le Directoire dans la limite d'un délai maximal de cinq (5) ans à compter de leur date d'attribution ;
- (iii) le nombre maximum d'options de souscription ou d'achat d'actions de la Société susceptibles d'être consentie par le Directoire en vertu de cette autorisation serait de 615 812 actions ordinaires.

Nous vous rappelons que l'attribution des options de souscription vise à associer aux résultats de la Société les collaborateurs contribuant à son développement. Le nombre d'options de souscription attribué à chaque salarié varie selon les fonctions exercées au sein du groupe.

Nous vous précisons que le Directoire n'a pas fait usage, au cours de l'exercice 2008, de l'autorisation qui lui a été consentie par la onzième résolution de l'assemblée générale du 16 mai 2008.

En outre, nous vous informons qu'au titre des plans d'options de souscriptions antérieurs mis en œuvre par le Directoire au titre des délégations précédemment consenties par les assemblées générales des actionnaires, 17 072 options de souscription d'actions ont été exercées par les membres du personnel de la Société et des sociétés et groupement d'intérêt économique lié à la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2008 :

- En date du 20 février 2008, le Directoire a constaté (i) la levée et la libération intégrale de 5 993 options de souscription d'actions représentant un montant total de 352 508,23 euros, dont 17 979 euros de nominal et 334 529,23 euros de prime d'émission, et (ii) l'augmentation de capital de la Société ;
- En date du 21 avril 2008, le Président du Directoire a constaté (i) la levée et la libération intégrale de 2 613 options de souscription d'actions représentant un montant total de 143 967,21 euros, dont 7 839 euros de nominal et 136 128,21 euros de prime d'émission et (ii) l'augmentation de capital de la Société ;
- En date du 13 mai 2008, le Président du Directoire a constaté (i) la levée et la libération intégrale de 2 655 options de souscription d'actions représentant un montant total de 130 478,50 euros, dont 7 965 euros de nominal et 122 513,50 euros de prime d'émissions et (ii) l'augmentation de capital de la Société ;
- En date du 22 mai 2008, le Président du Directoire a constaté (i) la levée et la libération intégrale de 310 options de souscription d'actions représentant un montant total de 13 324,12 euros, dont 930 euros de nominal et 12 394,12 euros de prime d'émissions et (ii) l'augmentation de capital de la Société ;
- En date du 31 décembre 2008, le Président du Directoire a constaté (i) la levée et la libération intégrale de 5 501 options de souscription d'actions représentant un montant total de 252 251,36 euros, dont 16 503 euros de nominal et 235 748,36 euros de prime d'émissions et (ii) l'augmentation de capital de la Société.

Par ailleurs, nous portons à votre connaissance les éléments relatifs aux options d'achat ou de souscription d'actions consenties par les sociétés contrôlées par Foncière des Régions au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce, durant l'année 2008, à chacun des mandataires sociaux de la Société à raison des mandats et fonctions exercés :

Options de souscription ou d'achat d'actions attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social par les sociétés contrôlées par Foncière des Régions

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	Nombre	Prix	Période
			méthode retenue pour les comptes consolidés	d'options attribuées durant l'exercice		
- Christophe KULLMANN	néant	néant	néant	néant		
- Olivier ESTEVE	néant	néant	néant	néant		
- Yan PERCHET	néant	néant	néant	néant		
- Denis MOSCOVICI	néant	néant	néant	néant		
- Aldo MAZZOCCO	Beni Stabili - 22/04/2008	souscription	283 000 €	10 000 000	0,749	

Le présent rapport sera tenu à la disposition des actionnaires au siège social dans les délais légaux et porté à leur connaissance à la plus prochaine assemblée générale.

Le Directoire

1.15.4. RAPPORT COMPLÉMENTAIRE DU DIRECTOIRE SUR L'AUGMENTATION DE CAPITAL EN FAVEUR DES SALARIÉS ADHÉRENTS À UN PEE, ÉTABLI EN APPLICATION DE L'ARTICLE R. 225-116 DU CODE DE COMMERCE

Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions de l'article R. 225-116 du Code de Commerce, le présent rapport complémentaire a pour objet de vous exposer les conditions définitives de l'augmentation de capital de votre Société réalisée en application de la délégation de compétence consentie au Directoire par l'assemblée générale ordinaire et extraordinaire des actionnaires du 16 mai 2008, à l'effet d'augmenter le capital de la Société en faveur des salariés adhérents à un plan d'épargne d'entreprise.

Nous vous rappelons que l'assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 16 mai 2008, dans sa douzième

résolution, a délégué au Directoire, conformément aux dispositions des articles L.225-129 et suivants, L.225-138 et suivants du Code de commerce et L. 3331-1 et suivants du Code du travail, l'ensemble des compétences nécessaires à l'effet de procéder à l'augmentation du capital de la Société, en une ou plusieurs fois, dans la limite d'un montant nominal maximal de 500 000 € (cinq cent mille euros), par émissions d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société réservées aux adhérents à un plan d'épargne de la Société et des sociétés et groupements d'intérêt économique liés à la Société dans les conditions de l'article L. 225-180 du Code de commerce, et ce pour une période de 26 mois à compter du 16 mai 2008.

Le prix de souscription des actions et la décote offerte seraient fixés par le Directoire étant entendu que la décote offerte ne pourrait excéder 20 % de la moyenne des derniers cours cotés de l'action de la Société lors des vingt jours de négociation précédant le jour de la décision fixant la date d'ouverture des souscriptions, et 30 % de la même moyenne lorsque la durée d'indisponibilité prévue par le plan est supérieure ou égale à dix ans.

L'assemblée générale a supprimé, en faveur desdits adhérents, le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions nouvelles et a délégué au Directoire, avec faculté de subdélégation à son Président, l'ensemble des compétences nécessaires à la mise en œuvre de ladite autorisation.

En application de l'autorisation susvisée, le Directoire a, par décision en date du 25 juillet 2008 :

- décidé d'augmenter le capital de la Société par émission d'actions ordinaires, destinées à être souscrites exclusivement par les salariés des sociétés Foncière des Régions, Batipart, Foncière Développement Logements, Foncière des Régions Développement, FDL Gestion, FDM Gestion, FEL Gestion, FDR Logement, GFR Property, et Urbis Park ayant adhéré au plan d'épargne d'entreprise existant entre ces sociétés et dans la limite d'un plafond égal au montant de l'intéressement versé en 2008, majoré de l'abondement y attaché, placé par lesdits salariés sur ledit plan d'épargne entreprise ;
- fixé le prix de souscription des actions nouvelles à 66,84 euros par actions ;
- compte tenu (i) des intentions de souscription reçues des salariés au titre de l'investissement de l'intéressement versé en 2008 et (ii) du prix de souscription par action arrêté à 66,84 euros, fixé le montant maximum de l'augmentation de capital réservée aux salariés à 26 937 euros de nominal assorti d'une prime d'émission globale de 573 219,36 euros, par émission de 8 979 actions nouvelles de 3 euros de nominal chacune, portant jouissance courante ;

- aux effets ci-dessus, délégué au Président du Directoire, tous pouvoirs à l'effet de recueillir les confirmations de souscriptions et de constater la réalisation définitive de l'augmentation de capital, passer et signer toutes pièces, tous actes et contrats, prendre toutes dispositions pour assurer la bonne fin des décisions ci-dessus, apporter aux statuts toutes modifications nécessaires, élire domicile, substituer et généralement faire le nécessaire.

Le Président du Directoire, conformément aux pouvoirs qui lui ont été conférés, a ainsi constaté en date du 11 août 2008 la réalisation définitive de l'augmentation du capital de la Société, le portant de 123 219 723 euros à 123 246 660 euros par l'émission de 8 979 actions nouvelles de 3 euros de nominal chacune, assortie d'une prime d'émission s'élevant à 573 219,36 euros, et a modifié les statuts de la Société en conséquence.

Le présent rapport sera tenu à la disposition des actionnaires au siège social dans les délais légaux et porté à leur connaissance à la plus prochaine assemblée générale.

Le Directoire

2. DÉVELOPPEMENT DURABLE

2.1. LA DÉMARCHE DÉVELOPPEMENT DURABLE DU GROUPE ET LES MOYENS MIS EN ŒUVRE	92
2.2. FAITS MARQUANTS 2008	94
2.3. ASSURER UNE GESTION DURABLE DE NOTRE PATRIMOINE	95
2.4. IMPACT ENVIRONNEMENTAL : PRÉVENIR ET SÉCURISER	97
2.5. UNE POLITIQUE RESSOURCES HUMAINES DYNAMIQUE ET FÉDÉRATRICE	101
2.6. ENGAGEMENT SOCIÉTAL : MÉCÉNAT ARCHITECTURAL ET MÉCÉNAT DE COMPÉTENCES	110
2.7. NOTRE RÉPONSE À LA NRE	111

2. DÉVELOPPEMENT DURABLE

INTRODUCTION

La stratégie de développement durable

Foncière des Régions, acteur immobilier de référence en Europe, intervient à tous les stades du cycle de vie d'un bâtiment (gestion et asset management – arbitrage – restructurations et développement). Tout en connaissant une très forte expansion, le groupe a conservé son identité fondée sur la qualité des compétences, la réactivité et la place des valeurs humaines.

En inscrivant le développement durable au centre de ses priorités, Foncière des Régions estime que l'amélioration du cadre de vie et la lutte contre le réchauffement climatique constituent non seulement 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 nouvel 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 active dans la construction et la vie de la cité.

La stratégie développement durable de Foncière des Régions porte cette ambition en déployant un plan d'action autour de trois engagements :

Améliorer la performance énergétique, réduire l'empreinte carbone et maîtriser les risques sanitaires et environnementaux de son patrimoine pour maintenir son attractivité et préserver sa valeur :

- Cartographie de la performance environnementale des actifs pour compléter les politiques d'arbitrage et de travaux
- Travaux de rénovation et réhabilitations pertinentes dans les bâtiments existants
- Favoriser le recours à des énergies renouvelables et des solutions non émettrices de CO₂
- Développement de nouveaux bâtiments selon les standards reconnus de la construction durable (HQE® – THPE – BBC – ...)
- Suivi de la conformité réglementaire environnementale et sanitaire
- Prise en compte du volet développement durable dans nos relations avec les clients et les fournisseurs

Enrichir par des politiques innovantes la culture du groupe en termes de mobilité, diversité, adaptation professionnelle et dynamisme pour répondre aux différentes mutations :

- Sensibiliser et former à l'environnement et à l'éco-comportement pour développer une prise de conscience et susciter l'engagement
- Politique de diversité et de parité pour capitaliser sur une culture d'ouverture
- Gestion et valorisation des compétences pour fidéliser et fédérer les collaborateurs
- Déploiement d'une politique d'achat éco-responsable

Contribuer à la diffusion des bonnes pratiques en matière de développement durable et prendre une place plus active dans vie de la cité en partenariat avec les parties prenantes locales :

- Rôle actif dans les associations et groupes de travail sur le bâtiment durable
- Poursuite d'une politique de mécénat axée sur l'architecture et le partage des compétences
- Echanges et partage des bonnes pratiques et retours d'expérience en matière de construction durable en Europe

Déclinée en objectifs et plans d'actions opérationnels au sein de toutes ses activités, la Stratégie développement durable de Foncière des Régions se veut à la fois concrète et pragmatique. Elle repose sur l'exemplarité du comportement de chaque collaborateur et tend à partager cette prise de conscience dans le cadre d'engagements structurants.

La croissance du groupe s'est faite en développant des partenariats long terme, synonymes d'engagements forts, conférant au groupe un savoir-faire et une expérience décisifs pour la conduite d'une politique de développement durable pérenne et fédératrice.

Les trois valeurs de Foncière des Régions, esprit d'entreprise, professionnalisme et ouverture, trouvent ici une nouvelle illustration et une nouvelle dimension.

Le contexte et l'activité

Dans un contexte économique qui s'est sensiblement dégradé au cours du 4^{ème} trimestre 2008, les utilisateurs sont désireux de mieux prendre en compte les dépenses énergétiques.

Les dispositions du Grenelle et des nouvelles réglementations thermiques, par les profondes mutations qu'elles engagent à l'égard des modes de vie, de construction et de déplacement auront un impact sur le niveau d'obsolescence des immeubles, d'un point de vue technique et énergétique, mais aussi, par voie de conséquence, du point de vue de leur valeur.

L'optimisation de cette valeur doit à présent tenir compte de critères relatifs aux consommations d'énergie et au respect de l'environnement.

La prise de conscience environnementale du groupe Foncière des Régions, de ses collaborateurs et de ses clients, couvre des aspects et des thématiques de plus en plus larges, au-delà des seules questions de consommations d'énergies.

La politique développement durable du groupe

Pour Foncière des Régions, le développement durable, à travers ses dimensions économique et immobilière, mais aussi environnementale, sociale et sociétale, est porteur d'une immense réforme de fond, dans la gouvernance de l'entreprise, l'exploitation et la conception des immeubles, et dans la relation aux autres (locataires, fournisseurs, collectivités).

La réduction de l'empreinte environnementale est devenue une priorité pour le groupe ; elle passe par la réduction des consommations d'énergie et par la maîtrise des risques, pour les utilisateurs et pour les tiers. Cette démarche vise à satisfaire les attentes des locataires mais aussi à prendre en compte le risque d'obsolescence du patrimoine au regard de ces aspects environnementaux et de son éventuel impact sur la valeur des biens.

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

2.1. LA DÉMARCHÉ DÉVELOPPEMENT DURABLE DU GROUPE ET LES MOYENS MIS EN ŒUVRE

2.1.1. UNE ORGANISATION ADAPTÉE AUX ENJEUX

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.

Cette volonté s'est d'abord affirmée dans son activité de développement. Très tôt, dès 2004, Foncière des Régions a fait le choix de développer ses opérations en intégrant systématiquement des critères et exigences environnementales.

Le groupe s'est également doté d'un management dédié à cette thématique avec la création de la Direction du Développement Durable en 2006 et du Comité DDSE (Développement Durable – Sécurité Environnement) en 2007 pour coordonner les actions engagées et capitaliser sur les différentes expériences mises en œuvre. Le Comité DDSE est animé par le Directeur du Développement Durable, rattaché au Secrétaire Général du groupe.

La Direction du DD s'appuie notamment sur le Service Environnement, rattaché au Property Management. Composé d'experts techniques et juridiques en risques environnementaux, il assure le suivi pertinent des divers dossiers en phase d'exploitation, d'acquisition et également lors des ventes des biens immobiliers.

Il intervient dans la prévention des sites pollués avec l'identification des risques potentiels et leurs incidences sur l'environnement, la santé des occupants et l'utilisation actuelle ou future des lieux.

Il procède à la mise en place des « due diligences », lors des acquisitions ou des aménagements de biens immobiliers, en vue d'évaluer et d'identifier les dangers et inconvénients qui leur sont attachés et pouvant influencer sur la valorisation de l'actif, le coût de sa réhabilitation, de sa mise en conformité ou de son réaménagement.

Le service Environnement est également l'interlocuteur privilégié en matière d'ICPE (Installations Classées pour

la Protection de l'Environnement) dont il suit le recensement et la mise en conformité réglementaire.

2.1.2. FDR DÉVELOPPEMENT : ALLIER QUALITÉ ARCHITECTURALE ET PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE

Agir sur le patrimoine et faire en sorte qu'il soit caractérisé par les notions de durabilité et de pérennité, nécessite d'intervenir le plus en amont possible dans sa conception. C'est dans cet esprit que Foncière des Régions a choisi de se doter en 2008 d'une entité spécialisée et dédiée aux opérations de développement : Foncière des Régions Développement. Constituée d'une quinzaine de professionnels, cette équipe conçoit, pilote et gère les opérations de développement et de restructuration, mixtes ou tertiaires uniquement, dans lesquels Foncière des Régions agit en tant qu'investisseur ou co-investisseur.

Acteur de la ville et partie prenante de l'aménagement urbain, Foncière des Régions intervient en effet aux côtés des collectivités locales et des investisseurs privés dans le cadre de projets de recomposition urbaine. Depuis trois ans, une douzaine d'opérations réparties sur toute la France ont été livrées ou engagées. S'appuyant sur cette équipe intégrée, Foncière des Régions est aujourd'hui une référence européenne en matière d'opérations de développement à dominante tertiaire.

Les équipes de Foncière des Régions Développement travaillent également sur des opérations de rénovations lourdes menées sur le patrimoine Foncière des Régions en Ile de France et en Régions. Comme pour le neuf, chacune de ces opérations comporte un volet spécifique environnemental et développement durable, (économies d'énergies, traitement de l'eau, des déchets, intégration du bâtiment...).

2.1.3. SENSIBILISATION ET ACCOMPAGNEMENT DE NOS LOCATAIRES

Foncière des Régions s'est imposée comme la foncière leader des externalisations et des partenariats long terme. Attentive aux besoins de ses clients-partenaires, soucieux de contribuer à une gestion patrimoniale dynamique et de s'assurer un leadership en matière

d'externalisation de patrimoines, Foncière des Régions répond aux nouveaux enjeux immobiliers exprimés par les grandes entreprises.

Avec chacun de ses locataires – France Télécom, EDF, Accor, Suez Environnement, Dassault Systèmes, Eiffage... – l'ambition de Foncière des Régions reste unique : réussir ensemble l'optimisation de la gestion et la valorisation des patrimoines immobiliers confiés.

Foncière des Régions propose ainsi à ses partenaires des solutions immobilières et financières innovantes et adaptées aux nouveaux enjeux opérationnels. Le développement durable figure parmi les points clés de ces solutions immobilières. La stratégie partenariale développée par le groupe lui permet d'accompagner ses locataires dans la mise en place d'une politique immobilière durable et responsable. Cette culture a notamment permis à Foncière des Régions de livrer le DS Campus à Dassault Systèmes, plus grande opération tertiaire privée certifiée HQE® en 2008.

2.1.4. SENSIBILISATION ET ENGAGEMENT DES COLLABORATEURS

En matière de développement durable, le partage de l'information constitue une des clés de l'appropriation et de la réussite de cette démarche, notamment en interne. C'est pourquoi en 2008, Foncière des Régions a mis en place plusieurs dispositifs destinés à sensibiliser et informer toujours plus de collaborateurs.

Veille réglementaire développement durable et Green Meeting

Afin que les nouveautés réglementaires et législatives adoptées soient mises à disposition de tous les collaborateurs de Foncière des Régions, une veille réglementaire a été initiée fin 2008. Un point d'information trimestriel avec le cabinet d'avocat spécialisé partenaire de ce dispositif vient compléter cette veille alimentée de façon hebdomadaire en fonction de l'actualité et accessible via l'intranet du groupe.

Pour faire émerger une culture « verte » partagée et active, les Green Meeting ont également été mis en place cette année. Ces réunions, axées sur le partage de l'information et l'expérimentation, proposent aux

collaborateurs du groupe, des rencontres avec des intervenants au savoir faire et à l'expérience reconnus : architectes, promoteurs, experts intervenant dans nos métiers.

Echanger et partager les bonnes pratiques

Dans le cadre de l'élaboration de sa stratégie développement durable, Foncière des Régions a souhaité élargir son champ de réflexion et observer les bonnes pratiques et actions exemplaires engagées ailleurs en France et en Europe. Ainsi, en avril 2008, une session de formation ayant pour thème « Construction durable : état des lieux et prospective » a été organisée par le groupe. Au cours de cette formation, destinée à une cinquantaine de collaborateurs, est notamment intervenu Jürgen Hartwig, architecte-urbaniste allemand spécialiste de l'éco-construction.

Par ailleurs, en juin 2008 l'ensemble des participants du programme FDR Découverte, soit une vingtaine de collaborateurs, se sont rendus en Suède pour un voyage d'étude sur le thème du développement durable. Objectif : découvrir les réalisations innovantes et échanger avec les porteurs de projet locaux.

2.1.5. GESTION DES IMPACTS EN PROPRE : ÉCO MANAGEMENT ET ACHATS RESPONSABLES

Achats : mutualiser pour optimiser

Foncière des Régions travaille à l'optimisation et la rationalisation des Achats au sein du groupe. Dans une optique de mutualisation des coûts et de professionnalisation de la fonction, les achats sont centralisés pour l'ensemble des filiales du groupe et assurés par la Direction Ressources Humaines – Administration Générale.

En 2009, le groupe poursuivra la mise en place de sa politique Achats, et notamment du volet « achats éco-responsables » dont l'élaboration a été engagée fin 2008.

Encourager au quotidien les gestes éco-responsables

Conscient de l'impact de son activité sur l'environnement, le groupe Foncière des Régions déploie, auprès de ses personnels et des locaux qu'ils

occupent, une politique d'éco management volontaire :

- Actions d'information et d'incitation au recyclage du papier. Foncière des Régions a poursuivi son action en matière de recyclage papier avec l'installation de conteneurs spécifiques dans ses locaux à Paris et en Délégation régionale. En 2008, 30 tonnes de papier ont pu être collectées
- Économie d'énergies avec la mise en place dans tous les locaux de chasse d'eau à double débit, de contacteurs de feuillure, d'ampoules à économie d'énergie et d'interrupteurs à détection de présence pour les zones n'étant pas occupées de façon continue...
- incitation au recyclage des piles avec l'installation de bornes de collecte dans les locaux.
- récupération systématique des consommables imprimantes, en partenariat avec deux associations qui œuvrent pour l'accès à l'emploi des personnes handicapées.
- Politique responsable en matière de déplacement ; développement de la visioconférence qui offre de nombreux avantages (gain de temps, économie d'énergie, diminution des coûts de transport et réduction de la pollution), déplacement en train privilégié par rapport à l'avion, ...

2.2. FAITS MARQUANTS 2008

2.2.1. FAITS MARQUANTS « ENVIRONNEMENT »

- Lancement de la réflexion sur la mise en place d'une cartographie énergétique du patrimoine Foncière des Régions
- Regroupement des équipes dédiées au développement au sein de FDR Développement
- Mise en place d'un dispositif de sensibilisation et d'informations des collaborateurs quant aux questions environnementales et réglementaires
- Livraison et poursuite d'opérations exemplaires en matière de développement durable
- Une gestion toujours plus fiable et précise du risque environnemental.

2.2.2. FAITS MARQUANTS « RESSOURCES HUMAINES »

- Consolidation de la politique de formation, marquée par son ambition et son dynamisme (représentant près de 4 % de la masse salariale)

- Renforcement de l'équipe de direction : création d'une Direction de la Communication et des Marchés de Capitaux avec Philippe Le Trung, arrivée de Pascal Crambes à la Direction de Foncière des Régions Développement, de François de Larochehoucauld à la tête de FEL, de Jean Piedcoq à la Direction Juridique et Fiscale, de Didier Held à la Direction des Systèmes d'Information et de Jean-Eric Fournier à la Direction du Développement Durable
- Poursuite du process d'harmonisation des statuts des différentes populations du groupe
- Amélioration de la couverture frais de santé du groupe et application de l'accord d'intéressement conclu en 2007

2.2.3. FAITS MARQUANTS « SOCIÉTAL »

- Poursuite du mécénat engagé en 2007 avec la Cité de l'architecture et du patrimoine
- Engagement du mécénat contribuant à la rénovation du Collège des Bernardins
- Lancement du programme PASSERELLE pour le partage des compétences avec comme première action : l'adhésion de Foncière des Régions au dispositif Lycée expérimental développé par Sciences Po.

2.3. ASSURER UNE GESTION DURABLE DE NOTRE PATRIMOINE

2.3.1. AMÉLIORER LES PERFORMANCES DU PATRIMOINE EXISTANT

Politique travaux : des actifs valorisés et un confort optimisé

Dans le cadre de ses programmes de travaux, Foncière des Régions s'est dotée d'une politique volontariste visant à améliorer la performance énergétique de son parc et à réduire les émissions de CO₂.

Les anciennes chaudières cèdent la place à des équipements à très basse consommation, fonctionnant au gaz, ou utilisant la géothermie (site de Villeurbanne Condorcet). Un certain nombre de réfections d'étanchéité de terrasses ont donné lieu à la réalisation de toitures végétalisées (à Villeurbanne, Arras, Amiens).

A l'occasion du remplacement de fenêtres, le choix de châssis à rupture de pont thermique est systématisé (sites de Dunkerque, Béthune). L'analyse des solutions retenues se fait de façon pragmatique, avec le locataire, le plus souvent grand compte partenaire, dans le respect d'objectifs de réduction de l'empreinte environnementale et des enveloppes budgétaires qui s'y rapportent.

Dans le même ordre d'idée, un certain nombre d'orientations ont été retenues au titre de l'entretien courant des sites multi-locataires gérés par les équipes de GFR Property, qui concourent à réduire les consommations d'énergie, avec par exemple le choix d'ampoules basse consommation.

Actif	Lot	Spécificité	HT (k€)
Amiens Dejean	Etanchéité	Terrasse végétalisée	312
Arras Victor Leroy	Etanchéité	Terrasse végétalisée	319
Villeurbanne Condorcet	CVC	Géothermie	2 000
Villeurbanne Ciden	Etanchéité	Terrasse végétalisée	170
Melun	CVC	Chaudière à condensation	17
Aix Bouffan	CVC	Chaudière à condensation	68
Dunkerque Jeu de Mail	Fenêtres	Châssis à rupture de pont thermique	29
Béthune Lamartine	Fenêtres	Châssis à rupture de pont thermique	68
Total			2 983

En 2008, les travaux visant à renforcer la performance énergétique de notre patrimoine ont représenté un investissement de 3 M€ pour Foncière des Régions.

Priorité aux économies d'énergies

Enfin, dans le cadre de travaux issus de l'arrêté du 13 juin 2008, citons deux exemples où Foncière des Régions va réduire d'au moins 30 % les consommations énergétiques d'immeubles de bureaux. C'est le cas de la rénovation de la Tour CB 21 (ex Gan) à La Défense, immeuble de bureaux de 75 000 m² Shon acquise par Foncière des Régions en 2007. Le programme des travaux, engagé en janvier 2009 pour un montant total

de 126 M€, portera notamment sur l'ensemble des façades vitrées, remplacées par des vitrages spéciaux plus performants, ou encore l'installation de chaudières à condensation.

A Boulogne-Billancourt, la rénovation d'une surface de bureaux de 8 700m² Shon conduira également au remplacement de la totalité des équipements de chauffage, de climatisation et de ventilation, ainsi qu'au renforcement de l'isolation, notamment en reconstruisant une partie de l'enveloppe. Une opération qui représente un investissement de 11,4 M€ pour Foncière des Régions.

Dans les deux cas, un effort particulier sera réalisé pour réduire les consommations d'eau de 20 % et optimiser les consommations électriques liées aux éclairages.

2.3.2. UN DÉVELOPPEMENT CARACTÉRISÉ PAR LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

La qualité environnementale est également placée au cœur des opérations de développement par Foncière des Régions qui vise pour chacun d'eux la certification HQE®.

Pour chaque opération, Foncière des Régions accorde une attention toute particulière :

- À l'intégration de l'immeuble dans son environnement
- Au confort et la qualité des espaces de travail et de services proposés aux occupants
- À la durabilité de l'immeuble dans le temps et à son faible impact sur l'environnement.

Ainsi en 2008, Foncière des Régions a mené à son terme une opération de référence : la construction du nouveau siège mondial de Dassault Systèmes à Vélizy, un programme de 60 000 m² de bureaux répartis sur quatre immeubles, au sein d'un parc paysager. Cette opération constitue l'une des plus importantes réalisations tertiaires privées certifiées HQE® (voir zoom ci-dessous).

De même, cette année s'est poursuivie l'opération Carré Suffren, qui consiste en la restructuration de 25 000 m² de bureaux à Paris. Ce programme a été rigoureusement pensé pour offrir un cadre de vie et de travail optimal, tout en pesant le moins possible sur l'environnement. Ainsi, les techniques et matériaux de construction utilisés ont été rigoureusement sélectionnés afin de garantir au bâtiment pérennité et facilité d'entretien avec un impact environnemental moindre.

D'autres projets ont été précisés ou conçus en 2008 et notamment le programme Cœur d'Orly. Ce dernier a pour ambition de constituer un important pôle économique du sud francilien à travers la création d'un nouveau quartier d'activités à proximité immédiate de l'aéroport Paris Orly. En développant un programme axé, d'une part, sur des immeubles de bureaux, un complexe hôtelier et un centre de congrès, et, d'autre part, sur un pôle de commerces, services et loisirs, Cœur d'Orly se positionne comme un quartier urbain au-delà de sa dimension de centre d'affaires. L'objectif de Foncière des Régions, co-investisseur aux côtés d'Aéroports de Paris et d'Altarea, est de faire de Cœur d'Orly un véritable espace de vie caractérisé par une dimension environnementale forte. La démarche développement durable sera ainsi mise en œuvre tant au niveau des immeubles que des espaces publics avec notamment l'installation d'une centrale de géothermie et de panneaux photovoltaïques.

Un guide interne de la construction durable

Compte tenu de l'importance de son patrimoine et de son activité de développement, Foncière des Régions souhaite aller au-delà d'une simple démarche de certification de ses actifs, en généralisant, et en coordonnant les démarches environnementales sur ses opérations. Pour ce faire, un guide interne a été élaboré en 2008. Rédigé à l'attention de l'ensemble des acteurs des opérations de conception neuves, il constitue un postulat de l'action environnementale au sein de Foncière des Régions. Ce guide présente les meilleures pratiques et les techniques innovantes à mettre en œuvre pour la conception de bâtiments neufs ou à restructurer, apporte un certain nombre de recommandations et affirme l'ambition du groupe en fixant des objectifs ayant vocation à être généralisés.

Zoom sur Dassault Systèmes Campus : un espace conçu pour travailler autrement

Débutée à l'automne 2006, la construction du Dassault Systèmes Campus, nouveau siège social de cette entreprise leader, s'est achevée le 30 juin 2008. Très tôt, Foncière des Régions et ses partenaires ont exprimé une forte exigence environnementale pour cet ensemble de 60 000 m² installé à Vélizy-Villacoublay. Constitué de 4 bâtiments intégrés au cœur d'un parc paysager couvrant les deux tiers du site, le siège de Dassault Systèmes prend des allures

de campus à l'américaine, propre à révolutionner les habitudes de travail de ses collaborateurs. Dassault Systèmes Campus constitue aujourd'hui la plus grande opération tertiaire privée certifiée HQE®.

Concrètement, le projet a notamment intégré les dispositions suivantes :

- L'orientation Sud des bâtiments a été privilégiée car elle est bénéfique en hiver et ne génère pas de risque important de surchauffe
- Toiture végétalisée sur le RIE (2 200 m²)
- Récupération totale des eaux pluviales sur le site, notamment grâce à l'installation d'une bache à eau de 2 000 m³
- Mise en œuvre de systèmes d'économies d'eau comme la commande de la robinetterie par capteurs infra-rouge
- Mise en œuvre de systèmes d'économies d'énergie : régulation du chauffage, de la climatisation, de la ventilation et de la lumière par détecteur de présence
- Excellente qualité de l'éclairage naturel permettant de réduire la consommation d'éclairage artificiel
- Installation de 280 m² de panneaux solaires photovoltaïques
- Performance thermique de la façade : façade double lame argon
- Matériaux sélectionnés en fonction de critères environnementaux : aluminium choisi pour sa durabilité et sa recyclabilité, peintures labellisées NF Environnement, moquette labellisée GUT, bois provenant de forêts gérées durablement
- Chantier « à faibles nuisances ».

L'ensemble de ces choix et mesures permettent au Campus d'afficher un excellent niveau de performance énergétique :

- Réduction des pertes de chaleur de l'enveloppe par rapport aux exigences réglementaires : 27 %
- Économies d'énergie liées à l'éclairage : 30 %
- Économies d'eau dans sanitaires des bureaux (hors restaurant) : 50 %
- Consommation prévisionnelle d'énergie finale : 78 kWh/m²
- Émissions de CO₂ des bâtiments en fonctionnement : entre 5 et 8 kg CO₂/m²/an

2.2.3. MISE EN PLACE D'UNE CARTOGRAPHIE POUR APPRÉCIER L'IMPACT ÉNERGÉTIQUE DE NOTRE PATRIMOINE

La réduction de l'empreinte environnementale des actifs du groupe correspond à une prise de conscience partagée par les différentes filiales en France, en Allemagne et en Italie. L'énergie se situe au premier rang des champs d'amélioration et de valorisation des patrimoines, mais aussi de la relation avec les locataires et les différentes parties prenantes. Pour les collaborateurs du groupe, il s'agit d'un challenge qui concerne les différentes activités (asset et property management, développement) mais aussi leur comportement d'éco-citoyens.

Afin de mesurer l'empreinte environnementale de ses immeubles, Foncière des Régions a décidé de se doter en 2009 d'une cartographie énergétique. Le périmètre est ambitieux, puisqu'il intègre la plupart des familles d'actifs et vise à identifier, dans un premier temps, le niveau de consommation puis, dans un second temps, les différents leviers d'amélioration.

A titre de pilote, l'étude d'un premier échantillon, devant s'achever avant l'été 2009, permettra de valider la méthodologie retenue pour fournir des résultats sur l'ensemble du parc d'ici la fin de l'année.

Cette étude sera centrée sur les consommations d'énergie et les émissions de carbone et devrait intégrer un certain nombre d'aspects développement durable et à caractère réglementaire (ICPE, accessibilité des personnes à mobilité réduite, transport, potentiel solaire...).

Outil dynamique d'analyse et de prospective, la cartographie est appelée à devenir le support des politiques de gestion et de travaux du groupe.

2.4. IMPACT ENVIRONNEMENTAL : PRÉVENIR ET SÉCURISER

Foncière des Régions assure une politique de gestion du risque environnemental en étendant ses préoccupations aux autres conséquences environnementales, inhérentes à l'exploitation des immeubles et aux matériaux constitutifs du bâti.

La maîtrise du risque environnemental c'est d'abord mesurer le risque après l'avoir identifié, c'est ensuite faire de la prévention et enfin procéder aux actions correctives ou éliminatoires, selon le niveau de gravité ou d'incidence. La mesure du risque implique le recensement et l'évaluation de celui-ci. La gestion du risque nécessite l'engagement d'actions préventives et correctives :

- Recensement par nature du risque
- Identification des dangers et inconvénients
- Mise en conformité réglementaire
- Plan d'actions correctives et éliminatoires
- Contrôles périodiques
- Mise en place de procédures

2.4.1. LES INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (I.C.P.E.)

Les installations classées relèvent en droit de la responsabilité de l'exploitant, lequel peut être soit le propriétaire, soit le locataire, selon l'activité ou l'équipement concerné et selon les clauses contractuelles des baux commerciaux. Certains équipements dont l'exploitation relève du propriétaire, notamment au titre des parties communes, sont concernés par la nomenclature des ICPE.

Les principales ICPE des immeubles tertiaires de Foncière des Régions sont énumérées ci-après :

- La climatisation (rubriques ICPE 2920 et 2921)
- Le chauffage (rubrique ICPE 2910)
- Les ateliers de charge d'accumulateurs (rubrique ICPE 2925)
- Les transformateurs électriques au PCB ou PCT (rubrique ICPE 1180)
- Le remplissage ou la distribution de liquide inflammable (rubrique 1432)
- Les dépôts de liquide inflammable (rubrique ICPE 1430)

Les entrepôts couverts de l'activité Logistique abritant souvent plusieurs installations font l'objet de la rubrique 1510 afférente au stockage de matières combustibles.

Foncière des Régions a mis en place des contrats de maintenance et d'exploitation et assure un suivi périodique de ses équipements, afin de garantir le respect réglementaire, le bon fonctionnement de l'ICPE et réduire au minimum le risque environnemental.

Le recensement des ICPE du patrimoine bureaux de Foncière des régions conduit aux chiffres suivants :

- ICPE pour lesquels Foncière des Régions est exploitante :
 - Déclaration ICPE 2920 (installations de refroidissement d'air par voie sèche) : 10 sites
 - Déclaration ICPE 2921 (installation de refroidissement d'air par voie humide) : 2 sites
- ICPE pour lesquels le locataire est exploitant :
 - 32 sites EDF répertoriés sous diverses déclarations et autorisations ICPE
 - Plusieurs centaines de sites France Télécom concernés par l'ensemble des rubriques ICPE déjà citées : le recensement et leur régularisation est en cours de traitement par France Télécom, exploitant de ces installations.

Les ICPE des sites EDF et France Télécom sont gérées directement par les locataires, car s'agissant d'équipements propres à leur activité. Foncière des Régions organise avec ses locataires des actions de coordination et de contrôle, notamment en organisant des réunions périodiques et des échanges d'informations.

Lors des acquisitions, Foncière des Régions vérifie systématiquement si le bien immobilier est en conformité réglementaire vis-à-vis de la réglementation des ICPE.

2.4.2. LES POLLUTIONS DE SOLS

Foncière des Régions est attentive à ce risque, à la fois environnemental, sanitaire et financier, en procédant à des analyses historiques et documentaires des sites en cours d'acquisition. Les rapports d'analyse des sols sont étudiés par des experts dûment choisis et si cela s'avère nécessaire, des sondages complémentaires sont diligentés afin de maîtriser le risque de pollution du sol.

Lors des récentes acquisitions d'actifs immobiliers, Foncière des Régions a mis en œuvre cette politique de recherche et d'expertise des sols pollués :

- Acquisition du portefeuille EIFFAGE : 129 sites ont été examinés et classés en trois niveaux de risques : faible, moyen et élevé, avec pour chaque site une évaluation financière des coûts de dépollution. Parmi ceux-ci, 43 sites ont été visités par un expert en sols pollués, et à la suite de cette visite, 15 sites ont bénéficié de sondages et d'analyses de sols complémentaires.
- Acquisition du portefeuille ETDE : 18 sites avaient fait l'objet de rapports de pollution de sols par le vendeur.

Ces rapports ont été analysés par l'équipe spécialisée de Foncière des Régions, assistée d'un cabinet d'experts. Une classification en trois niveaux de risques a été établie. Certains sites à risque élevé ou à forte capacité de revalorisation, ont bénéficié d'analyses de sols complémentaires, avec l'évaluation des coûts de dépollution ayant une incidence sur le prix d'acquisition.

2.4.3. LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Ces risques concernent à la fois l'environnement et l'urbanisme, ils impactent le bâti et ont une incidence sur la valorisation du bien immobilier et sur son éventuel redéveloppement.

Les risques naturels sont par définition les inondations, les mouvements de terrains, les séismes, les avalanches, les éruptions volcaniques,.... Les risques technologiques sont les risques industriels, nucléaires, biologiques et ceux liés au transport des matières dangereuses.

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

Foncière des Régions a passé un contrat annuel avec un cabinet de géomètres spécialisé dans la réalisation des états des risques naturels et technologiques (ERNT). Ces derniers, complétés avec les cartes géographiques et les arrêtés préfectoraux, sont centralisés et classés par région et portefeuille immobilier, permettant ainsi l'établissement d'une cartographie des risques. Celle-ci est utilisée lors des arbitrages pour les cessions et le développement. En phase d'acquisition, les ERNT sont analysés par les équipes de Foncière des Régions.

La durée de validité étant de 6 mois, ces états sont actualisés en tenant compte de cette échéance.

En 2008, 230 ERNT ont été réalisés, dont 155 pour le parc tertiaire et 75 pour le patrimoine logements.

2.4.4. L'AMIANTE

Foncière des Régions fait en permanence ses meilleurs efforts pour que l'ensemble des obligations réglementaires sur l'amiante sont respectées sur l'ensemble de son patrimoine.

La maîtrise du risque amiante passe par la bonne gestion des dossiers techniques amiante (DTA) obligatoires pour les immeubles bâtis dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997, conformément aux articles R 1334-15 et suivants du Code de la Santé Publique.

Dès 2007, Foncière des Régions a mis en place, à l'attention de ses collaborateurs, une procédure « amiante » décrivant comment élaborer et communiquer le DTA, et également comment gérer la mise à jour du DTA et définir les plans d'actions des travaux et contrôles qui en découlent.

En 2008, Foncière des Régions a réalisé avec succès, pour les 43 sites EDF dont elle est propriétaire, en collaboration avec la direction immobilière d'EDF, un test de gestion informatisée et externalisée des DTA, sur la plateforme informatique avec accès internet sécurisé, gérée par la société PROVEXI. Cette gestion des DTA sera étendue en 2009 à l'ensemble du patrimoine Foncière des Régions, dans le but de :

- Mettre à niveau et homogénéiser tous les DTA ;
- Déterminer pour chaque immeuble un plan d'action des opérations à engager ;
- Faciliter l'exploitation des dossiers et leur mise à jour ;
- Mettre à disposition des occupants des immeubles et des entreprises appelées à y travailler l'information amiante réglementaire.

Le nombre des DTA des portefeuilles immobiliers de Foncière des Régions varie en fonction des cessions et des acquisitions. Ce nombre s'établit à 929 pour l'année 2008 et se décompose comme suit :

- Bureaux = 258 ; immeubles France Telecom = 504 ; logistique et activités = 77 ; logements = 90

2.4.5. LES LÉGIONELLES

Les installations de refroidissement d'air par voie humide appelées tours aéroréfrigérantes, qui servent à la climatisation des bâtiments peuvent, en cas de dysfonctionnement, être à l'origine de cas de légionellose. Ces installations sont soumises à la réglementation spécifique des installations classées pour la protection de l'environnement. Depuis le 8 décembre 2004, les tours humides font l'objet d'une déclaration ou d'une autorisation préfectorale selon leur capacité.

Foncière des Régions est vigilante au suivi de ces installations, notamment en termes de respect

réglementaire. L'objectif est de s'assurer du bon entretien des équipements, mais surtout de réduire le nombre de tours aéroréfrigérantes en fin de cycle en les remplaçant par des systèmes par voie sèche, supprimant ainsi le risque de légionellose.

Afin de suivre l'évolution du patrimoine, un inventaire des tours aéroréfrigérantes est régulièrement mis à jour.

Sur l'ensemble du patrimoine détenu par Foncière des Régions, à l'exception du portefeuille France Telecom dont les installations ICPE sont de la responsabilité de France Telecom en sa qualité d'exploitante, on dénombre :

- en 2007, 12 sites avec tours aéroréfrigérantes
- en 2008, 7 sites avec tours aéroréfrigérantes, mais Foncière des Régions n'est exploitante de ces tours que dans deux sites : Immeuble de bureaux Le Ponant Paris 15e, et la Tour CB21 actuellement en travaux, les autres sites sont sous la responsabilité du locataire ou du syndic des parties communes.

2.4.6. LE PCB OU PYRALÈNE

Les transformateurs au PCB doivent faire l'objet de la déclaration ICPE, rubrique 1180.

Le décret du 18 janvier 2001 impose un calendrier national d'élimination qui doit s'achever au plus tard le 31 décembre 2010. Le plan mis en place par l'arrêté du 26 février 2003 impose la décontamination et l'élimination des transformateurs contenant des PCB selon des échéances en rapport avec la date de fabrication de l'appareil.

Foncière des Régions respecte ces obligations réglementaires et procède à des recensements par portefeuille dans le but de supprimer ces transformateurs au PCB. Un accord a notamment été pris concernant le portefeuille EDF, afin que le locataire exploitant démantèle à sa charge tous les transformateurs au PCB restants.

En 2008, le portefeuille EDF comptabilise encore 4 sites sur 38 ayant des transformateurs au PCB, dont le démantèlement est programmé avant l'échéance de 2010. Une action similaire est entreprise sur le portefeuille France Telecom. Sur les autres portefeuilles de Foncière des Régions, tous les transformateurs au PCB ont été supprimés et remplacés.

2.4.7. LE PLOMB

Le diagnostic plomb est obligatoire, en cas de vente, dans les immeubles d'habitations construits avant le 1^{er} janvier 1949, et en cas de location, depuis le 12 août 2008. Cette obligation s'applique également en cas de travaux dans les parties communes.

Foncière des Régions a recensé tous ses immeubles concernés, et notamment les immeubles « mixtes » contenant logements et bureaux. Si quelques immeubles dits Haussmanniens sont concernés, la majorité est postérieure à 1949, donc exclue de cette obligation.

2.4.8. LE DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE (DPE)

Dans le cadre de la politique européenne pour l'économie d'énergie des bâtiments, le DPE (Diagnostic de Performance Énergétique) a été institué par la loi du 9 décembre 2004 de simplification du droit. Il s'agit d'un document qui présente la quantité d'énergie effectivement consommée ou estimée pour une utilisation standardisée du bâtiment ou de la partie de bâtiment et une classification en fonction d'un barème de référence.

Bien qu'obligatoire en cas de vente depuis le 1^{er} novembre 2006, le diagnostic de performance énergétique n'a qu'une valeur informative. Il permet au candidat acquéreur ou locataire d'être informé sur les caractéristiques thermiques du bien qu'il souhaite acheter ou louer et sur ses consommations d'énergie, d'être sensibilisé à la lutte contre l'effet de serre par les " étiquettes énergie " en fonction d'une échelle de A à G (jusqu'à I pour le tertiaire).

En cas de location, s'il est obligatoire pour le secteur résidentiel, il n'est pas imposé en 2008 dans le tertiaire. Néanmoins, Foncière des Régions a réalisé plusieurs DPE en prévision et à titre d'évaluation.

Un des objectifs de Foncière des Régions est d'optimiser la gestion de ses biens en utilisant les résultats de ces diagnostics, avec la mise en place d'une cartographie des valeurs énergétiques (consommations) et des émissions de CO₂ ou gaz à effet de serre (GES) par type d'immeuble et par type de patrimoine. Ceci est réalisé systématiquement lors des acquisitions d'immeubles.

Sur l'exercice 2008, le nombre de DPE réalisés pour le secteur résidentiel est de 1760, tandis que 160 ont été

réalisés pour le secteur tertiaire. Il est à noter que pour le résidentiel, le DPE est effectué à l'unité par logement, tandis que pour les bureaux, celui-ci est le plus souvent réalisé pour l'immeuble entier.

Les premières campagnes de DPE réalisées sur cette partie de notre patrimoine montrent globalement qu'une majorité des actifs tertiaires se situe dans la catégorie des lettres D à F et plus généralement entre A et F. Les notations concernant les émissions de CO₂ sont en règle générale plus favorables que celles attribuées au titre des consommations d'énergie. Cette observation est vérifiée sur les actifs de bureaux et de façon plus sensible sur la logistique, où les notes G, H et I sont très exceptionnelles. En logement en revanche, ce sont les notes de consommation qui profitent de meilleures appréciations que les émissions carbone.

Les travaux qui vont être menés dans le cadre de la réalisation de la cartographie énergétique exploiteront pour partie les DPE et devraient permettre d'en tirer une première synthèse.

Ces premiers DPE sont appelés à être complétés rapidement par de nouvelles campagnes, déjà engagées. Foncière des Régions estimant que ce type de document constitue un outil de connaissance de son patrimoine, leur suivi est organisé de façon à en tirer le meilleur parti.

2.4.9. TERMITES (ÉTATS PARASITAIRES)

La nécessité d'un état parasitaire de moins de 6 mois (décret n° 2006 - 1653 du 21 décembre 2006) est imposée dans le cadre de la vente d'un actif immobilier selon les termes de la loi n° 99-471 du 8 juin 1999 et des arrêtés préfectoraux pour les départements concernés (articles L 133-6 et R 133-7 et R 133-8 du code de la construction et de l'habitation).

La recherche est systématique lors des cessions et Foncière des Régions reste attentive au risque termites qui peut engendrer des dégâts structurels aux immeubles, notamment dans les régions infestées par ces insectes. En 2008, il n'y a pas eu de cas déclaré dans le secteur tertiaire.

2.5. UNE POLITIQUE RESSOURCES HUMAINES DYNAMIQUE ET FÉDÉRATRICE

Foncière des Régions est implantée en France, en Allemagne et en Italie. Au total, les effectifs globaux sont restés relativement stables en 2008, passant de 871 à 892 collaborateurs.

La stratégie de management et les valeurs Foncière des Régions

En 2007, Foncière des Régions a déterminé 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.

Professionnalisme : 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.

2.5.1. EN FRANCE

a. Accompagner l'évolution du groupe

Recrutements : consolider et structurer les équipes

Au total, 45 personnes ont été recrutées en 2008 en CDI. Toutes ont été accueillies lors de 5 séminaires d'intégration qui se sont déroulés à Metz, au siège social de la société.

Au 31 décembre 2008, l'effectif France de Foncière des Régions et de ses filiales était de 362 personnes.

Effectif total France

2006	2007	2008
324	349	362

Répartition des collaborateurs par statut et sexe

	TOTAL	H	F	
Cadres supérieurs	13	4 %	13	0
Cadres	220	60 %	128	92
Agents de Maîtrise	76	22 %	17	59
Employés	30	8 %	7	23
Agents d'immeuble	23	6 %	8	15
	362	100 %	173	189

Répartition des collaborateurs par sexe

Femmes	52 %
Hommes	48 %
	100 %

La quasi totalité des effectifs de Foncière des Régions et de ses filiales est sous contrat de travail à durée indéterminée (CDI). Il s'agit là d'une volonté stratégique permettant de fidéliser le personnel et de pérenniser des emplois à long terme.

Répartition des salariés par types de contrats de travail

CDI	98 %
CDD	2 %
	100 %

Développer le professionnalisme et le dynamisme des équipes

La formation : un développement continu des compétences

La politique de formation Foncière des Régions a pour objectif d'assurer de manière durable :

- La satisfaction de nos clients et de nos actionnaires
- L'implication et la professionnalisation du personnel
- L'adaptation à notre environnement financier et immobilier.

En 2008, l'effort de formation a représenté plus de 3,80 % de la masse salariale, dispensé sur 906 journées, ce qui représente 6 342 heures de formation. 408 actions en formation ont été dispensées, ce qui représente environ 2,7 journées de formation en moyenne par personne.

Au cours de l'année 2008, la mise en œuvre de formations collectives a été privilégiée : 333 actions, soit 82 % du total. Ainsi, au total, 230 personnes ont bénéficié d'un programme de formation (le plan de formation initial prévoyait 225 personnes bénéficiaires).

CSP	Employés	Agents de Maîtrise	Cadres	Total stagiaires
Stagiaires	13	40	177	230
	6 %	17 %	77 %	100 %

Le bilan qualitatif

5 axes de professionnalisation ont été définis et déployés :

Axe 1 : Professionnaliser les métiers du groupe en intégrant les identités propres de chaque structure

- Recherche à renforcer l'expertise dans nos métiers
- Connaissance de son environnement, de son marché, de son patrimoine
- Intégrer un service client (investisseur, locataire, exploitant, fonctionnel)

Axe 2 : Développer une culture de la gestion du risque (immobilier, financier, commercial, juridique)

Axe 3 : Accompagner la stabilisation de l'organisation par un ancrage du Management

Axe 4 : Optimiser les outils de gestion et améliorer la performance collective

Axe 5 : Poursuivre l'internationalisation en entretenant « l'ouverture » à l'égard de nos clients, de nos confrères et partenaires

En 2008, Foncière des Régions a également poursuivi sa démarche d'accompagnement et d'intégration des nouveaux embauchés dans les équipes. 5 séminaires d'intégration ont ainsi été organisés.

Préparer le management de demain

Le groupe a mis en place depuis 3 ans deux cycles de formation intensifs et novateurs à destination des collaborateurs de Foncière des Régions et de ses filiales. Ces programmes combinent à la fois le renforcement des savoir-faire, une ouverture vers la connaissance des métiers du groupe mais aussi le perfectionnement managérial et le développement du travail en équipe.

Le premier cycle à avoir vu le jour est « FDR Découverte » à destination des 25-30 ans. Pendant 18 mois, à raison de deux jours tous les 2 mois, ces quelques collaborateurs sont réunis autour de thèmes immobiliers, de gestion d'entreprise et de management. Ce programme de formations favorise la prise de recul, la réflexion sur de nouvelles problématiques et la mise en perspective de la vision professionnelle des participants. La deuxième promotion a achevé son cycle en 2008 par un voyage d'étude en Suède sur le thème du développement durable. La 3^{ème} promotion composée de 13 collaborateurs débutera en mars 2009.

Le second cycle, « FDR Université », réunit 16 managers Français, Italiens et Allemands âgés de 30 à 40 ans. Ce programme à dimension européenne permet l'ouverture vers de nouvelles cultures managériales très bénéfiques pour ces managers expérimentés. L'échange d'expériences et le travail en groupe lors des différentes sessions renforcent la culture de notre entreprise à l'échelle européenne.

Favoriser la mobilité interne

Foncière des Régions a choisi d'encourager et d'accompagner la mobilité interne. Les postes à pourvoir au sein des sociétés sont systématiquement diffusés en interne au moyen de l'intranet Ses@me.

Au cours de l'année 2008, 23 personnes ont bénéficié de mobilités internes, soit environ 7 % des effectifs globaux.

Intensifier la politique d'insertion professionnelle

Un nombre important de « stagiaires écoles » et de contrats d'apprentissage, ont été accueillis au sein des différentes structures de Foncière des Régions. A travers l'accueil de stagiaires et le développement de partenariats avec certaines formations spécifiques, l'entreprise a pour ambition de constituer un vivier de jeunes professionnels susceptibles de venir renforcer à terme les équipes.

De nombreux outils au service du développement personnel et des performances collectives

Entretiens Annuels d'Évaluation et de Développement (EAED)

Pour sa 3^{ème} campagne d'entretiens de fin d'année (Entretien Annuel d'Évaluation et de Développement – EAED), Foncière des Régions mesure l'implication croissante et structurante des collaborateurs du groupe à cet exercice, avec un taux de retour de 91 %.

People Review

Identifier les compétences, anticiper les évolutions professionnelles, déterminer les besoins en formations... tels sont les principaux objectifs des « People Review » mises en place en 2007. Outil de gestion et d'anticipation des carrières, ces réunions de managers s'inscrivent pleinement dans l'axe stratégique de Foncière des Régions en matière de Ressources Humaines.

Depuis leur création, les People Review, abordées métier par métier, ont concerné plus des 2/3 du groupe (soit 223 collaborateurs). Elles ont permis de mettre en avant les expertises métiers, la concrétisation de mobilités professionnelles mais aussi l'adaptation des compétences à l'environnement immobilier et des pistes de développement pour de nombreux collaborateurs.

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

Un dialogue social constructif

L'année 2008 a été marquée notamment par :

- L'amélioration des régimes de santé et de prévoyance pour les gardiens d'immeuble
- L'amélioration du contrat de couverture des frais de santé pour l'ensemble des collaborateurs

- La mise en application de l'accord d'intéressement et de PEE (Plan d'Épargne Entreprise)
- La poursuite du processus d'harmonisation des statuts des différentes populations du Groupe
- Le lancement de discussions pour un accord GPEC (Gestion Prévisionnelle des Emplois et des Compétences)
- La mise en place d'un accord d'astreinte pour organiser un système d'intervention d'urgence sur nos immeubles
- L'harmonisation et l'amélioration des avantages collectifs touchant les différentes catégories de personnel.

Éthique et lutte contre les discriminations

La direction des Ressources Humaines incarne également la politique anti-discrimination du groupe. Pour s'assurer de l'absence de pratiques inégalitaires, les Ressources Humaines s'appuient et respectent 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 et contrer les logiques discriminatoires. Politique que la direction des Ressources Humaines, 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 sur la société et 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.

c. Sécurité et conditions de travail

Au cours de l'année 2008, le CHSCT (Comité d'Hygiène, de Sécurité et des Conditions de Travail) s'est réuni régulièrement pour mettre en place un plan d'action centré sur la sécurité des locaux occupés par les collaborateurs du groupe, et notamment des 2 établissements parisiens dans un premier temps (les autres sites du Groupe seront concernés en 2009), en mettant en place plusieurs actions avec la participation d'un organisme habilité (CNPP).

Les membres du CHSCT ont aussi visité les sites parisiens et messins après chaque opération de déménagement, constatant la qualité des conditions de travail des collaborateurs du groupe.

Le plan d'actions 2009 prévoit quant à lui :

- Des visites des membres du CHSCT en Délégation Régionale afin d'identifier d'éventuelles actions
- La poursuite des formations « sécurité » à Paris
- L'organisation du cycle « Sécurité » dans les établissements de Metz

d. Partager la performance

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

La politique de rémunération

Foncière des Régions s'attache à proposer à l'ensemble de ses collaborateurs une politique salariale en ligne avec les pratiques du marché, qui sont recueillies et vérifiées dans le cadre d'enquêtes régulières menées par des cabinets spécialisés.

Pour le personnel, la stratégie de rémunération est fondée sur une politique salariale dynamique sur la partie fixe, à laquelle s'ajoute une part variable individuelle fondée sur le professionnalisme, les performances et le potentiel de chacun.

Le comité des rémunérations détermine les parts fixes des dirigeants, ainsi que les parts variables, attribuées en cas de réalisation des performances de gestion en matière de progression du cash-flow, ainsi que de la réalisation d'objectifs managériaux spécifiques.

Les actions gratuites

L'Assemblée Générale du 16 mai 2008 a autorisé l'attribution d'actions gratuites à certains salariés et mandataires sociaux de la société Foncière des Régions et des sociétés appartenant au groupe Foncière des Régions

Pour la première année en 2008, certains collaborateurs Italiens et Allemands se sont vus attribuer des actions gratuites. Afin d'adapter les conditions d'attribution de ces actions gratuites aux spécificités de chaque pays, et notamment compte tenu des régimes fiscaux applicables, les règles sont les suivantes :

■ En France, l'attribution des actions gratuites du plan 2008 sera définitive au terme d'une période d'acquisition d'une durée de trois ans, qui commence à courir à compter de la décision d'attribution, soit jusqu'au 21 novembre 2011. La période minimale de détention est elle fixée à 2 ans.

■ Attribution des actions gratuites aux membres du Directoire – 31/12/2008

		Actions gratuites 2006	Actions gratuites 2007	Actions gratuites 2008	Total
Christophe	Kullmann	2 000	2 500	3 500	8 000
Olivier	Esteve	1 000	1 500	1 500	4 000
Yan	Perchet	1 500	1 500	2 000	5 000
Denis	Moscovici	0	1 000	1 500	2 500
Aldo	Mazzocco	0	5 000	1 500	6 500
Total		4 500	11 500	10 000	26 000

■ Attribution d'actions gratuites définitives en 2008 au titre de l'année 2005 après période d'acquisition de trois ans.

Au titre de l'année 2005, 10 750 actions gratuites ont été attribuées en 2008 de façon définitive dont :

- Membres du Directoire : 4500
- Les autres Membres du Personnel : 6250

L'épargne salariale et l'actionnariat salarié

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

Le nouvel accord d'intéressement signé en 2007 pour l'ensemble des salariés attachés aux sociétés qui

■ En Allemagne et en Italie, l'attribution des actions sera définitive au terme d'une période d'acquisition d'une durée de quatre ans, qui commence à courir à compter de la décision d'attribution, soit jusqu'au 21 novembre 2012. Il n'y a pas dans ces 2 pays de période minimale de détention.

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

Au titre de 2008, 59 850 actions gratuites ont été ainsi attribuées dont :

- Membres du Directoire : 10 000
- Dix premiers attributaires : 12 300

Sur la base des effectifs présents au 31/12/2008, 113 550 titres sont exerçables.

composent l'Unité Economique et Sociale Foncière des Régions a été mis en œuvre en 2008 sur les bases des résultats 2007, soit 1 % du cash flow courant consolidé avant impôt de Foncière des Régions. Il est plafonné à titre collectif à 11,5 % de la masse salariale brute sociale 2007 et à titre individuel à 7 500 €.

Compte tenu des conditions d'ancienneté de 3 mois imposées par l'accord, 390 salariés sont entrés dans le champ d'application, représentant 321 bénéficiaires équivalent temps plein.

L'intéressement moyen a représenté 10,27 % d'un salaire annuel moyen, en amélioration par rapport à l'intéressement moyen 2006 versé en juin 2007 (6,34 % d'un salaire annuel moyen). Il s'élève à 6 146,91 € en moyenne.

Plan d'épargne entreprise et abondement

Afin d'associer davantage le personnel aux principes et avantages liés à l'épargne salariale et de lui permettre d'optimiser ses placements, les salariés qui perçoivent leur intéressement ont la possibilité d'en verser tout ou partie sur le Plan d'Epargne Entreprise. Tout versement sur ce PEE fait l'objet d'un abondement à hauteur de 100 % de la somme épargnée dans la limite de 2000 €.

Chaque salarié a la faculté de placer sa prime d'intéressement abondée sur les supports de son choix : fonds communs de placement BNP Paribas et / ou acquisition de titres Foncière des Régions dans le cadre d'augmentations de capital réservées, avec une décote de 15 %.

Intéressement 2008 intégré au Plan d'Epargne Entreprise Foncière des Régions

Année 2008	Bénéficiaires Intéressement	Nombre d'épargnants	% par rapport à l'effectif	Versements globaux Intéressés + abondt	Versements individuels moyens
Cadres	226	198	87,61 %	1 305 133,66	6 591,58
Employés – Agents de maîtrise	164	114	69,51 %	513 726,25	4 506,37
Total	390	312	80,00 %	1 818 859,91	5 829,68

2.5.2. ALLEMAGNE

Immeo Wohnen est la société allemande gestionnaire du parc logements de Foncière Développement Logements et des actifs logistiques détenus par Foncière Europe Logistique en Allemagne. La société Immeo Wohnen a intégré le périmètre de Foncière des Régions fin 2006. Les effectifs de cette société s'élevaient à 390 personnes au 31 décembre 2008.

a. Les effectifs

Mouvements de personnel

L'année 2008 a été marquée par d'importants mouvements de personnel. Ainsi, on note :

- 32 arrivées
- 25 départs
- et 17 mutations.

Cadres	19	5 %
Employés	317	81 %
Autres (stagiaires, étudiants, CDD...)	54	14 %
Total	390	100 %

Le fait marquant de l'année réside dans l'intégration des 26 salariés de la société GEWO Datteln qui s'est achevée le 1^{er} juillet 2008. A cela, s'ajoutent la mise en place d'une équipe dédiée à la location des logements

vacants, forte de quatre nouveaux salariés, et l'arrivée d'un nouvel auditeur interne, en lien avec l'équipe française de l'audit interne.

Ainsi, les effectifs d'Immeo Wohnen s'élevaient à 390 personnes à fin 2008, contre 383 à fin 2007.

Formation

Journées de formation :	128
Nombre de participants :	70
Participants aux cours de langues :	50
Nombre de formations :	69
Jeunes en formation professionnelle :	12

Les efforts de la société en matière de « Formation – Développement des compétences » se sont poursuivis en 2008. Cette année, l'accent a été mis sur le développement des compétences métiers et les formations linguistiques (Français et Anglais). Neuf salariés ont ainsi pu obtenir un diplôme de langue étrangère, d'autres examens étant prévus pour l'année en cours.

En fin d'année, un cycle de formation interne autour du thème « Encadrement et responsabilité » a été initié.

Trois collaborateurs d'Immeo ont également participé au programme de formation FDR Université.

Enfin en matière d'insertion professionnelle, cinq jeunes en apprentissage ont terminé avec succès leur formation chez Immeo et trois d'entre eux ont intégré la société.

b. Cultiver l'ouverture et le dynamisme

Dialogue social

En termes de dialogue social, outre la question de l'amélioration continue des conditions et du cadre de travail, l'année 2008 a été marquée par :

- L'adoption d'une nouvelle convention d'entreprise relative à la mise en place d'un centre d'appels
- Les discussions concernant l'évolution du système des retraites
- L'adoption d'un accord pour la mise en place d'un nouvel aménagement flexible du temps de travail.

Parallèlement aux échanges habituels entre les Ressources Humaines et le Comité d'Entreprise, des réunions ont lieu périodiquement. Partenaires sociaux et direction se retrouvent ainsi une semaine sur deux pour une discussion ouverte sur des sujets multiples.

Communication interne

Au niveau groupe, les effectifs allemands sont destinataires des supports de communication interne de Foncière des Régions : le magazine *Horizons*, traduit en langue allemande et auquel des employés allemands ont collaboré.

Au niveau national, outre l'intranet qui constitue une plateforme d'informations globale, de nombreuses manifestations permettent aux salariés d'Immeo de se retrouver et d'échanger sur l'actualité de la société. Chaque année, l'ensemble des salariés se retrouvent pour leur convention. Trois fois par an, les personnels d'encadrement se réunissent pour partager les actions et la stratégie du groupe en Allemagne.

Cette année 2008 a été marquée par le lancement du programme « 50 + », démarche de changement et de progrès, ou comment faire évoluer l'entreprise autour du chiffre 50. Ce dossier a été placé au cœur de chacun de ces séminaires.

c. Partager les performances

Politique de rémunération

2008 a vu l'aboutissement de nouvelles négociations sur l'indexation des niveaux de rémunération. Le contrat

relatif au niveau de rémunération de l'immobilier est entré en vigueur chez Immeo pour une période de 29 mois et une augmentation nominale annuelle de 3,12 %. Parallèlement, l'indexation de certains groupes de rémunération, comme les cadres supérieurs notamment, a été décidée en accord avec le CE.

Au sein d'Immeo, 23 cadres bénéficient d'un système de bonification. Ce dernier, qui a été simplifié en 2008, définit qu'en fonction des responsabilités exercées et des performances réalisées, le collaborateur concerné bénéficie d'une part variable qui peut représenter de 20 à 50 % de la rémunération annuelle fixe.

Actions gratuites

En fonction de critères de responsabilités et de performances, plusieurs salariés allemands ont pu cette année bénéficier du programme d'actions gratuites mis en place par Foncière des régions.

2.5.3. ITALIE

Beni Stabili est la filiale italienne de Foncière des Régions. Détenu à 68 % par Foncière des Régions, Beni Stabili dispose de sa propre plateforme de gestion immobilière et emploie à ce titre 140 personnes basées à Milan et à Rome.

Ainsi, les métiers exercés par les collaborateurs (asset management, property management, développement de grands projets, gestion de fonds...) permettent une gestion directe du portefeuille de Beni Stabili par ses propres équipes qui ont su développer toute l'expertise nécessaire aux spécificités de son patrimoine.

a. Les effectifs

Mouvements de personnel

Afin de consolider les équipes en place, d'améliorer la qualité des processus de gestion et de s'adapter à l'évolution de la stratégie de Beni Stabili, 25 personnes ont été recrutées au cours de l'année 2008. Les postes pourvus ont principalement aidé :

- à la consolidation de l'équipe dirigeante ;
- à la finalisation de la constitution de l'équipe en charge du portefeuille de développement ;
- au renforcement de l'équipe de gestion de fonds de Beni Stabili Gestioni, étant donnée la forte croissance de cette activité.

Par ailleurs, 12 employés ont quitté le groupe au cours de l'année 2008, que ce soit par démission ou départ à la retraite.

Parallèlement, un certain nombre de mobilités internes ont été opérées afin de faire face aux exigences dues à l'évolution de la stratégie du groupe :

- L'équipe en charge du portefeuille dynamique, constituée de deux personnes à fin 2007, compte à fin 2008 plus de quinze collaborateurs grâce à la disponibilité et à la volonté d'une dizaine d'employés de rejoindre cette équipe face aux enjeux qu'elle représente ;
- Plusieurs employés techniciens ou ingénieurs ont rejoint ponctuellement ou de manière plus durable l'équipe de gestion de projets de développement ;
- Des employés de fonctions supports ont rejoint les équipes immobilières afin de les assister dans le pilotage de leur activité.

Pour l'année 2009, les mobilités internes devraient se poursuivre sur le même rythme.

Le personnel italien est principalement employé dans le cadre de contrats à durée indéterminée : 95 % à fin 2008.

Répartition des effectifs

Dirigeants	Cadres	Employés	Concierges	TOTAL
21	37	72	10	140
15,0 %	26,4 %	51,4 %	7,2 %	100 %

NB : le droit italien reconnaît trois catégories de salariés : les employés, les cadres et les dirigeants.

Répartition par sexe

A fin 2008	Dirigeants	Cadres	Employés	Concierges	TOTAL
Nombre de femmes par catégorie	8	16	41	3	68
Répartition des femmes	12 %	24 %	60 %	4 %	100 %
Représentation des femmes par catégorie	38 %	43 %	57 %	30 %	49 %

Le taux de féminisation est stable par rapport à fin 2007 et s'élève à 49 %. Plus d'un tiers des dirigeants sont des femmes.

Formation

En 2008, l'effort d'insertion des futurs diplômés dans le monde du travail au travers de stages écoles-entreprises a été poursuivi (3 collaborateurs en contrats de qualification, une dizaine de stagiaires),

En termes de formation des collaborateurs italiens, l'année 2008 a été consacrée à l'évaluation des besoins.

Dans l'attente de la constitution de plans de formations métiers spécifiques, a été lancé dès la mi 2008 un large plan de formation d'anglais. A ce jour, 28 personnes (20 % des effectifs) y ont participé pour plus de 500 heures de formation. Ce plan se poursuivra en 2009, notamment avec des cours de perfectionnement mais aussi des cours de français.

Face au lancement de la nouvelle activité qu'est le développement pour les équipes de Beni Stabili, un cursus de formation spécifique a été mis en place au cours du dernier trimestre 2008. Ce cours exclusivement élaboré pour les collaborateurs de l'équipe de développement a regroupé plus de dix participants pour 48 heures de formation organisées en huit séances, en collaboration avec l'Université de Brescia.

Enfin, trois collaborateurs italiens ont participé au programme de formation FDR Université.

L'évaluation du personnel

Au cours de l'année 2008, a été initiée chez Beni Stabili une procédure d'évaluation des salariés qui s'est déroulée aux moyens de deux outils : le « skill inventory » et l'IVSP (entretien d'évaluation et de développement personnel).

Les skill inventory ont permis de dresser un inventaire des connaissances / compétences professionnelles de chaque collaborateur grâce à une auto-évaluation.

La campagne d'IVSP a quant à elle permis de conforter le dialogue collaborateur-manager dans le cadre d'une rencontre formelle. Cette évaluation, menée sur le modèle Foncière des Régions, était basée sur :

- Pour le collaborateur :
 - l'atteinte des objectifs de l'année
 - les compétences professionnelles et managériales
 - l'adéquation du comportement du collaborateur aux valeurs du groupe
 - la fixation des objectifs pour l'année suivante

- l'évaluation des besoins en formation
- Pour son manager : l'amélioration de sa relation de travail avec ce collaborateur.

Le taux de retour de ces évaluations a été de 60 %. Un suivi de ces objectifs sera programmé tout au long de l'année.

b. Cultiver l'ouverture et le dynamisme

Dialogue social

Lors de l'année 2008, de nombreuses réunions ont eu lieu avec les représentants syndicaux au sein de l'entreprise afin de leur expliquer la stratégie poursuivie par l'entreprise et de partager avec eux les évolutions d'organisation, ce qui a eu pour effet de renforcer la relation partenariale en place.

Communication interne

Au niveau groupe, les effectifs italiens sont destinataires des supports de communication interne de Foncière des Régions et notamment le magazine *Horizons*, traduit en langue italienne et auquel des employés italiens ont collaboré.

Au niveau national, plusieurs initiatives ont été menées au cours de l'année 2008 :

- La constitution du Comité Beni Stabili, regroupant une trentaine de Managers italiens, a permis un meilleur partage de la stratégie du groupe, de son actualité et de ses objectifs. Ce comité bi annuel devrait se réunir sur le même rythme en 2009.
- Suite à la diffusion du fascicule « *Foncière des Régions, une manière d'être* », une trentaine de collaborateurs italiens ont participé à des groupes de travail sur les valeurs, animés par des employés Foncière des Régions. Les résultats de ces réflexions ont été présentés lors du premier Comité Beni Stabili et ont été suivis de premières actions concrètes dès l'été.

Enfin, un certain nombre de réunions rassemblant l'ensemble du personnel ont permis de partager sur les résultats, les enjeux et les objectifs du groupe.

Au cours de l'année 2009, l'effort en matière de communication interne devrait être intensifié.

c. Partager la performance

Politique de rémunération

Beni Stabili développe une politique de rémunération dynamique et motivante qui comporte une partie fixe, à laquelle s'ajoute une part variable individuelle fondée sur le professionnalisme, les performances et le potentiel de chacun.

Le comité des rémunérations détermine les parts fixes des dirigeants, ainsi que les parts variables, attribuées en cas de réalisation des performances de gestion en matière de progression du cash-flow, ainsi que de la réalisation d'objectifs managériaux spécifiques.

Programme de stocks options / actions gratuites

Stock options

Au cours de l'année 2008, un large plan de stocks options a été mis en place pour les collaborateurs italiens.

En ligne avec la politique de rémunération du groupe, les plans de stock options initialement réservés aux hauts dirigeants du groupe en Italie ont bénéficié à l'ensemble des collaborateurs italiens.

A ce titre, deux plans de stock options ont été mis en place :

- Un plan de stock options Beni Stabili avec 103 bénéficiaires pour 21 010 000 stock options.
- Un plan de stock options de Beni Stabili Gestione avec 23 bénéficiaires pour 281 stock options.

L'attribution de ces stocks options s'effectue selon des critères de responsabilités et de niveau de performance.

Ces plans de stocks options sont d'une durée de 3 ans.

Actions gratuites Foncière des Régions

Afin de fidéliser le management italien ainsi que quelques hauts potentiels, le programme d'attribution d'actions gratuites Foncière des Régions a été étendu aux collaborateurs italiens.

Ainsi, 33 collaborateurs italiens ont reçu quelques 9 350 actions gratuites Foncière des Régions.

Pour le personnel italien, la période d'acquisition des titres a été portée à 4 ans pour des raisons fiscales, sans délais de conservation.

2.6. ENGAGEMENT SOCIÉTAL : MÉCÉNAT ARCHITECTURAL ET MÉCÉNAT DE COMPÉTENCES

2.6.1. 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 :

- 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)

- 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)

- 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, Foncière des Régions participe 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.

2.6.2. MÉCÉNAT ARCHITECTURAL : PROTÉGER ET VALORISER LE PATRIMOINE

En tant qu'acteur de la ville et investisseur long terme, Foncière des Régions attache une attention toute particulière à l'architecture, en tant qu'art, discipline et témoignage historique. Œuvrer pour la promotion et la diffusion de l'architecture contemporaine et la préservation de notre patrimoine historique : telle est l'ambition portée par Foncière des Régions à travers ses actions de mécénat.

Cité de l'architecture et du patrimoine

En 2008, Foncière des Régions s'est associée à la Cité de l'architecture et du patrimoine, avec laquelle une convention de mécénat a été initiée en 2007, pour présenter l'exposition des NAJAP, Nouveaux albums des jeunes architectes et des paysagistes 2007-2008. Cet engagement témoigne de la volonté du groupe de contribuer à la promotion du talent, des idées et du savoir-faire de ces jeunes architectes et paysagistes, dont les travaux participent aujourd'hui à la création de la ville de demain.

D'abord présentés à la Cité de l'architecture, les travaux des jeunes architectes et paysagistes circuleront ensuite en France et en Europe. Ce concours a pour objet de promouvoir les nouvelles idées architecturales et de favoriser les relations avec les maîtres d'ouvrage et les professionnels de l'immobilier.

Collège des Bernardins

En 2008, Foncière des Régions a apporté son soutien à la restauration du Collège des Bernardins, magnifique exemple d'architecture cistercienne situé au cœur de Paris. Joyau architectural du XIII^{ème} siècle, le Collège des Bernardins est l'un des plus vastes édifices médiévaux parisiens. La restauration de cet édifice, qui aura duré 4 ans et mobilisé l'Etat, la Région, la Ville et le Diocèse de Paris, n'avait qu'un seul objectif : restituer le Collège des Bernardins dans son état d'origine, tout en le dotant d'infrastructures modernes (amphithéâtre, salles de réunions...). Les partis pris esthétiques proposent une traduction contemporaine de la sobriété cistercienne par le choix de formes simples et de matériaux nobles.

Grâce au travail d'Hervé Baptiste, Architecte en Chef des Monuments Historiques, et de Jean-Michel Wilmotte, ce haut lieu historique est devenu un « haut lieu culturel » en proposant aux visiteurs un espace d'exposition, de recherche et de débats sur des questions de société.

2.6.3. PASSERELLE : UNE DÉMARCHE SOCIÉTALE AXÉE SUR LE MÉCÉNAT DE COMPÉTENCES

Depuis maintenant plusieurs années, Foncière des Régions est engagée dans divers programmes de mécénat (Cité de l'architecture, Collège des Bernardins). En 2008, Foncière des Régions a choisi d'élargir le

champ de ses actions sociétales en intégrant le dispositif « Lycée expérimental », développé par Sciences Po. Regroupées au sein d'un même programme-bannière intitulé PASSERELLE, ces actions s'inscrivent dans une démarche globale menée à l'échelle du groupe.

Les idées forces et objectifs de cette démarche sont :

- Renforcer les interactions entre l'entreprise et son environnement
- Développer le mécénat de compétences et d'expériences
- Valoriser les savoir-faire internes et diffuser les valeurs groupe.

Foncière des Régions s'engage aux côtés de lycéens pour leur redonner confiance et motivation

Le dispositif Lycée expérimental, initié par Sciences Po. en 2005, a un objectif simple : mettre en relation l'entreprise et l'école, et plus spécialement des classes de ZEP, dans un esprit d'ouverture pour donner aux

lycéens l'envie et les moyens de réussir. Foncière des Régions a fait le choix de s'impliquer dans ce dispositif efficace et reconnu en accompagnant une dizaine de classes au Lycée Louise Michel de Bobigny (93) et au Lycée Blaise Pascal de Forbach (57).

Les formes de collaboration sont nombreuses : organisation d'interviews métiers avec plusieurs collaborateurs volontaires du groupe, visites de sites, présentations en classe, accueil de stagiaires, tutorat.... Plus de 30 collaborateurs participent à ce programme.

Foncière des Régions a développé une politique Ressources Humaines dynamique, motivante et volontariste, basée sur 3 valeurs-clés que sont l'ouverture, l'esprit d'entreprise et le professionnalisme. Ce partenariat s'inscrit totalement dans la politique de Ressources Humaines déployée par le groupe, qui aspire à faire de PASSERELLE un vecteur de mobilisation pour ses collaborateurs et un outil de valorisation des compétences en interne.

2.7. NOTRE RÉPONSE À LA NRE

N° Art.	Éléments requis par la NRE ¹	Page/paragraphe du présent document de référence répondant à l'obligation NRE.
Social/Sociétal		
Art. 148-2.-1° a)	L'effectif total, les embauches en distinguant les contrats à durée déterminée et les contrats à durée indéterminée et en analysant les difficultés éventuelles de recrutement, les licenciements et leurs motifs, les heures supplémentaires, la main-d'oeuvre extérieure à la société ;	p. 101 - 102 p. 106 p. 107
Art. 148-2.-1° b)	Le cas échéant, les informations relatives aux plans de réduction des effectifs et de sauvegarde de l'emploi, aux efforts de reclassement, aux réembauches et aux mesures d'accompagnement ;	-
Art. 148-2.-2°	L'organisation du temps de travail, la durée de celui-ci pour les salariés à temps plein et les salariés à temps partiel, l'absentéisme et ses motifs ;	p. 102
Art. 148-2.-3°	Les rémunérations et leur évolution, les charges sociales, l'application des dispositions du titre IV du livre IV du code du travail, l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes	104 - 105
Art. 148-2.-4°	Les relations professionnelles et le bilan des accords collectifs	p. 103

N° Art.	Éléments requis par la NRE ¹	Page/paragraphe du présent document de référence répondant à l'obligation NRE.
Art. 148-2.-5°	Les conditions d'hygiène et de sécurité ;	p. 104
Art. 148-2.-6°	La formation ;	102 - 103
Art. 148-2.-7°	L'emploi et l'insertion des travailleurs handicapés ;	103
Art. 148-2.-8°	Les oeuvres sociales ;	-
Art. 148-2.-9°	Le rapport expose la manière dont la société prend en compte l'impact territorial de ses activités en matière d'emploi et de développement régional. Il décrit, le cas échéant, les relations entretenues par la société avec les associations d'insertion, les établissements d'enseignement, les associations de défense de l'environnement, les associations de consommateurs et les populations riveraines.	p. 109 - 110
	Il indique l'importance de la sous-traitance et la manière dont la société promeut auprès de ses sous-traitants et s'assure du respect par ses filiales des dispositions des conventions fondamentales de l'Organisation internationale du travail.	
	Il indique en outre la manière dont les filiales étrangères de l'entreprise prennent en compte l'impact de leurs activités sur le développement régional et les populations locales.	
Environnement ¹		
Art. 148-3.-1°	La consommation de ressources en eau, matières premières et énergie avec, le cas échéant, les mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables, les conditions d'utilisation des sols, les rejets dans l'air, l'eau et le sol affectant gravement l'environnement et dont la liste sera déterminée par arrêté des ministres chargés de l'environnement et de l'industrie, les nuisances sonores ou olfactives et les déchets ;	94 - 97
Art. 148-3.-2°	Les mesures prises pour limiter les atteintes à l'équilibre biologique, aux milieux naturels, aux espèces animales et végétales protégées ;	97 - 101
Art. 148-3.-3°	Les démarches d'évaluation ou de certification entreprises en matière d'environnement ;	96 - 97
Art. 148-3.-4°	Les mesures prises, le cas échéant, pour assurer la conformité de l'activité de la société aux dispositions législatives et réglementaires applicables en cette matière ;	97 - 101
Art. 148-3.-5°	Les dépenses engagées pour prévenir les conséquences de l'activité de la société sur l'environnement ;	95

N° Art.	Éléments requis par la NRE ¹	Page/paragraphe du présent document de référence répondant à l'obligation NRE.
Art. 148-3.-6°	L'existence au sein de la société de services internes de gestion de l'environnement, la formation et l'information des salariés sur celui-ci, les moyens consacrés à la réduction des risques pour l'environnement ainsi que l'organisation mise en place pour faire face aux accidents de pollution ayant des conséquences au-delà des établissements de la société ;	92 - 94
Art. 148-3.-7°	Le montant des provisions et garanties pour risques en matière d'environnement, sauf si cette information est de nature à causer un préjudice sérieux à la société dans un litige en cours ;	-
Art. 148-3.-8°	Le montant des indemnités versées au cours de l'exercice en exécution d'une décision judiciaire en matière d'environnement et les actions menées en réparation de dommages causés à celui-ci ;	-
Art. 148-3.-9°	Tous les éléments sur les objectifs que la société assigne à ses filiales à l'étranger sur les points 1° à 6° ci-dessus. »	-

LÉGENDE

¹ : Décret n° 2002-221 du 20 février 2002 pris pour l'application de l'article L. 225-102-1 du code de commerce et modifiant le décret n° 67-236 du 23 mars 1967 sur les sociétés commerciales

3. RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

3.1.	COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2008 ...	115
3.2.	ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2008	124
3.3.	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS	196
3.4.	COMPTES SOCIAUX AU 31 DÉCEMBRE 2008	197
3.5.	ANNEXE AUX COMPTES SOCIAUX	201
3.6.	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS	226
3.7.	RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS	228
3.8.	PROJET DE RÉSOLUTIONS	236
3.9.	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES AUGMENTATIONS DE CAPITAL	245
3.10.	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'AUGMENTATION DE CAPITAL RÉSERVÉE AUX SALARIÉS ADHÉRENTS D'UN PLAN D'ÉPARGNE ENTREPRISE AVEC SUPPRESSION DU DROIT PRÉFÉRENTIEL DE SOUSCRIPTION	246
3.11.	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LA RÉDUCTION DE CAPITAL	247

3. RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

3.1. COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2008

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

Enregistrée en France, Foncière des Régions est une société anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance. Elle est consolidée par mise en équivalence par Batipart.

BILAN CONSOLIDÉ AU 31 DÉCEMBRE 2008

En K€

	Note	Net 31/12/2008	Net 31/12/2007	Net 31/12/2006	Proforma 31/12/2007
ACTIFS NON-COURANTS					
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES					
Goodwill		0	0	0	0
Autres immobilisations incorporelles	3.2.3.1	140 746	35 547	30 335	35 547
IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Terrains	3.2.3.1	56 830	54 244	27 975	54 244
Constructions	3.2.3.1	113 880	208 682	172 696	208 682
Autres	3.2.3.1	8 077	6 152	3 507	6 152
Immobilisations en Cours	3.2.3.1	873 601	896 599	159 239	896 599
IMMEUBLES DE PLACEMENT	3.2.3.1	13 746 867	15 154 902	9 214 572	15 154 902
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES					
Autres actifs disponibles à la vente	3.2.3.1		192	9	192
Prêts	3.2.3.1	34 639	66 781	22 001	66 781
Autres actifs financiers	3.2.3.1	56 998		1 938	0
Instruments Financiers	3.2.3.8	908	155 313	0	155 313
Créances de crédit-bail	3.2.3.1	38 422	66 184	125 765	66 184
Participations dans les entreprises associées	3.2.4.5	190 624	321 428	238 009	321 428
IMPÔTS DIFFÉRÉS ACTIFS	3.2.3.2	110 122	83 120	55 279	83 120
TOTAL ACTIFS NON-COURANTS (I)		15 371 714	17 049 144	10 051 325	17 049 144
ACTIFS COURANTS					
PRÊTS À CT ET CRÉANCES CRÉDIT BAIL CT	3.2.3.4	30 645	48 060	58 834	48 060
STOCKS ET EN COURS	3.2.3.4	135 517	207 383	21 580	207 383
CRÉANCES CLIENTS	3.2.3.4	174 010	170 024	74 356	170 015
AUTRES CRÉANCES	3.2.3.4	188 422	245 051	126 891	245 051
CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	3.2.3.4	8 251	4 784	3 248	4 784
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE	3.2.3.4	199 460	300 501	174 563	340 895
TOTAL ACTIFS COURANTS (II)		736 305	975 803	459 472	1 016 188
ACTIFS NON COURANTS DISPONIBLES À LA VENTE (III)	3.2.3.1	1 338 733	948 626	171 792	948 626
TOTAL ACTIFS (I + II + III)		17 446 752	18 973 573	10 682 589	19 013 958

	Note	Exercice 31/12/2008	Exercice 31/12/2007	Exercice 31/12/2006	Proforma 31/12/2007
CAPITAUX PROPRES					
CAPITAL		123 263	124 824	85 625	124 824
PRIMES D'ÉMISSION, DE FUSION, D'APPORT		2 259 379	2 257 873	903 154	2 257 873
ACTIONS PROPRES		- 32 994	- 25 690	- 235	- 25 690
RÉSERVES CONSOLIDÉES		1 648 108	1 111 891	819 498	1 111 891
RÉSULTATS		- 556 524	792 669	576 164	805 061
TOTAL CAPITAUX PROPRES GROUPE		3 441 232	4 261 567	2 384 206	4 273 959
INTÉRÊTS MINORITAIRES		2 355 645	2 901 001	1 674 456	2 928 994
TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	3.2.3.5	5 796 877	7 162 568	4 058 662	7 202 953
TITRES PARTICIPATIFS ÉMIS (II)		0	0	0	0
PASSIFS NON-COURANTS (III)					
EMPRUNTS PORTANT INTÉRÊTS	3.2.3.8	9 463 516	9 279 294	4 777 779	9 279 294
INSTRUMENTS FINANCIERS	3.2.3.8	495 310	115 180	0	115 180
PASSIFS D'IMPÔTS DIFFÉRÉS	3.2.3.2	481 105	512 761	266 817	512 761
ENGAGEMENT DE RETRAITE ET AUTRES	3.2.3.6	37 197	37 748	33 358	37 748
AUTRES DETTES A L,T,		16 416	7 832	114 502	7 832
TOTAL PASSIFS NON-COURANTS (III)		10 493 544	9 952 815	5 192 456	9 952 815
PASSIFS COURANTS (IV)					
FOURNISSEURS & COMPTES RATTACHÉS	3.2.3.10	85 085	250 980	130 631	250 980
EMPRUNTS À COÛT TERME PORTANT INTÉRÊTS	3.2.3.8	697 523	1 245 931	1 116 996	1 245 931
DÉPÔTS DE GARANTIE DES LOCATAIRES	3.2.3.10	17 876	26 533	12 948	26 533
AVANCES & ACOMPTES REÇUS S/CDES EN COURS	3.2.3.10	142 356	122 523	37 714	122 523
PROVISIONS C.T.	3.2.3.7	41 500	41 810	36 547	41 810
IMPÔT COURANT	3.2.3.10	28 796	6 497	14 866	6 497
AUTRES DETTES	3.2.3.10	98 705	121 821	64 828	121 821
COMPTES DE RÉGULARISATION	3.2.3.10	44 490	42 095	16 941	42 095
TOTAL PASSIFS COURANTS (IV)		1 156 331	1 858 190	1 431 471	1 858 190
PASSIFS DESTINÉS À ÊTRE CÉDÉS (V)		0	0	0	0
TOTAL PASSIFS (I + II + III + IV+ V)		17 446 752	18 973 573	10 682 589	19 013 958

RÉSULTATS CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2008

	Note	Exercice 2008	Exercice 2007	Exercice 2006	Proforma 2007
PRODUITS DES ACTIVITÉS ORDINAIRES					
Recettes locatives		1 017 306	868 555	537 031	1 017 921
Cessions d'immeubles en stocks		58 026	19 478	4 815	37 653
Prestations		19 007	13 199	10 027	14 835
Montant net du chiffre d'affaires	3.2.4.1	1 094 339	901 232	551 873	1 070 409
Autres produits d'exploitation		1 939	3 533	656	3 533
Total produits opérationnels courants		1 096 278	904 765	552 529	1 073 942
CHARGES DES ACTIVITÉS ORDINAIRES					
Coûts des cessions de stocks	3.2.4.1	48 107	- 5 169	1 846	12 524
Autres achats et charges externes	3.2.4.1	110 266	129 936	60 288	147 806
Impôts, taxes et versements assimilés	3.2.4.1	25 191	24 492	10 142	28 352
Charges de personnel	3.2.4.1	66 742	61 649	31 270	66 841
Dotations aux amortissements et aux provisions	3.2.4.1	154 754	11 318	8 277	11 733
Charges nettes des provisions sur actif circulant	3.2.4.1	- 1 034	698	- 1 247	707
Charges nettes des provisions pour risques et charges	3.2.4.1	1 506	- 8 908	- 9 949	- 8 908
Autres charges d'exploitation	3.2.4.1	916	4 851	3 663	6 176
Total charges opérationnelles courantes		406 448	218 867	104 290	265 232
1. RÉSULTAT OPÉRATIONNEL AVANT CESSIONS DES ACTIFS DE PLACEMENT					
		689 830	685 898	448 239	808 710
Cessions nets d'actifs non-courants	3.2.4.2	30 986	26 261	94 730	26 781
Variation de juste valeur d'actifs de placement	3.2.3.1	- 497 779	959 086	525 151	1 008 701
Autres produits et charges non récurrents	3.2.4.3	- 69 184	- 241 731	- 174 094	- 268 836
Total autres produits et charges opérationnels		- 535 977	743 616	445 787	766 646
2. RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT					
		153 853	1 429 514	894 026	1 575 356
Produits d'intérêt sur opérations de trésorerie		55 599	31 087	10 497	31 995
Produits des opérations de location financement (CB)		8 662	15 942	18 637	15 942
Produits financiers d'actualisation		3 363	3 388	5 450	3 655
Variation positive de juste valeur actifs et passifs financiers		1 843	99 601	26 142	99 601
Total produits financiers	3.2.4.4	69 467	150 018	60 726	151 193
Charges d'intérêt sur opérations de financement		511 268	392 164	206 756	468 982
Charges des opérations de location financement (CB)		2 384	1 523	7 992	1 523
Charges financières d'actualisation		24 060	19 632	16 019	22 152
Variation négative de juste valeur actifs et passifs financiers		453 824	9 461	476	10 277
Charges nettes financières des provisions		23 630	7 007	- 6 462	7 007
Total charges financières	3.2.4.4	1 015 166	429 787	224 781	509 941

	Note	Exercice 2008	Exercice 2007	Exercice 2006	Proforma 2007
3. RÉSULTAT FINANCIER		- 945 699	- 279 769	- 164 055	- 358 748
Q.P. dans les résultats des entreprises associées	3.2.4.5	- 34 316	61 491	25 427	60 940
4. RÉSULTAT AVANT IMPÔTS		- 826 162	1 211 236	755 398	1 277 548
Impôts sur les résultats	3.2.4.6	45 185	13 013	37 147	19 620
Impôts différés	3.3	- 39 250	- 34 285	- 10 820	- 14 965
5. RÉSULTAT NET		- 832 097	1 232 508	729 071	1 272 893
Part revenant aux intérêts minoritaires		275 573	- 439 839	- 152 907	- 467 832
6. RÉSULTAT NET PART DU GROUPE		- 556 524	792 669	576 164	805 061
RÉSULTAT NET PAR ACTION	3.2.5.3	- 13,60	22,00	20,22	
RÉSULTAT NET DILUÉ PAR ACTION	3.2.5.3	- 13,56	21,95	20,08	

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

En K€	Capital	Prime d'émission	Actions propres
Au 31 décembre 2005	52 019	416 839	- 11
Distribution de dividendes		- 58 280	
Augmentation de capital	284	2 717	
Fusion GFR/Bail Investissement	33 322	551 403	
Frais sur opérations en capital		- 6 182	
Résultat de l'exercice			
Valorisations des options d'achat d'actions et des droits d'attribution d'actions gratuites			
Titres d'autocontrôle			- 224
Réévaluation des instruments financiers			
Entrée de périmètre			
Autres		- 3 343	
Au 31 Décembre 2006	85 625	903 154	- 235
Distribution de dividendes		- 140 249	
Augmentation de capital	151	2 169	
Opération Echanges Beni Stabili	39 048	1 493 019	
Frais sur opérations en capital		- 220	
Résultat de l'exercice			
Valorisations des options d'achat d'actions et des droits d'attribution d'actions gratuites			
Titres d'autocontrôle			- 25 455
Réévaluation des instruments financiers			
Entrée de périmètre			
Autres			
Au 31 décembre 2007	124 824	2 257 873	- 25 690
Distribution de dividendes			
Augmentation de capital	119	1 662	
Frais sur opérations en capital		- 156	
Réduction de Capital	- 1 680		
Résultat de l'exercice			
Valorisations des options d'achat d'actions et des droits d'attribution d'actions gratuites			
Titres d'autocontrôle			- 7 304
Variation pourcentage détention Beni Stabili			
Opération Altarea			
Réévaluation des instruments financiers			
Autres			
Au 31 décembre 2008	123 263	2 259 379	- 32 994

Réserves et résultats non distribués	Total Capitaux propres part du Groupe	Intérêts minoritaires	Total capitaux propres	Note
670 753	1 139 600	1 181 633	2 321 233	
- 46 070	- 104 350	- 14 874	- 119 224	
	3 001		3 001	
149 930	734 655		734 655	
	- 6 182		- 6 182	
576 164	576 164	152 907	729 071	
1 707	1 707		1 707	
	- 224		- 224	
36 072	36 072	21 472	57 544	
	0	163 623	163 623	
7 106	3 763	169 695	173 458	
1 395 662	2 384 206	1 674 456	4 058 662	
- 208 258	- 348 507	- 39 989	- 388 496	
	2 320		2 320	
	1 532 067		1 532 067	
	- 220		- 220	
792 669	792 669	439 839	1 232 508	
2 611	2 611		2 611	
	- 25 455		- 25 455	
- 34 245	- 34 245	- 24 499	- 58 744	
	0	825 065	825 065	
- 43 879	- 43 879	26 129	- 17 750	
1 904 560	4 261 567	2 901 001	7 162 568	
- 217 615	- 217 615	- 110 098	- 327 713	
	1 781		1 781	3.2.3.5
	- 156		- 156	
- 44 777	- 46 457		- 46 457	3.2.3.5
- 556 524	- 556 524	- 275 573	- 832 097	
3 711	3 711		3 711	
	- 7 304		- 7 304	
33 985	33 985	- 126 142	- 92 157	
8 033	8 033		8 033	
- 43 820	- 43 820	- 15 709	- 59 529	
4 031	4 031	- 17 834	- 13 803	
1 091 584	3 441 232	2 355 645	5 796 877	

TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE

En K€	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2006
Résultat net consolidé (y compris intérêts minoritaires)	- 832 097	1 232 508	729 071
Dotations nettes aux amortissements et provisions (à l'exclusion de celle lié à l'actif circulant)	203 441	170 979	148 348
Gains de pertes latents liés aux variations de juste valeur	949 760	- 1 049 226	- 550 817
Charges et produits calculés liés aux stock-options et assimilés	3 711	2 611	1 707
Autre produits et charges calculés	26 061	15 827	10 089
Plus et moins-value de cession	- 25 671	- 26 790	- 56 148
Profits et pertes de dilution	- 5 315	529	- 38 582
Quote-part de résultat liée aux sociétés mises en équivalence	34 316	- 61 491	- 25 427
Dividendes (titres non consolidés)			
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt	354 206	284 947	218 241
Coût de l'endettement financier net	449 391	346 658	196 259
Charge d'impôt (y compris impôt différés)	5 935	7 082	26 327
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt	809 532	638 687	440 827
Impôt versé	- 36 018	- 29 537	- 19 734
Variation du BFR lié à l'activité (y compris dette liée aux avantages au personnel)	130 537	- 31 237	- 24 030
FLUX NET DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉ PAR L'ACTIVITÉ	904 051	577 913	397 063
Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	- 681 846	- 2 612 670	- 574 560
Encaissements liés aux cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	889 918	311 277	468 307
Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations financières (titres non consolidés)			
Encaissements liés aux cessions d'immobilisations financières (titres non consolidés)		0	102
Incidence des variations de périmètre	8 218	- 710 438	- 1 194 698
Dividendes reçus (sociétés mises en équivalence, titres non consolidés)	11 028		
Variation des prêts et avances consentis	- 7 662	25 575	77 439
Subventions d'investissements reçues	1 192		
Autres flux liés aux opérations d'investissement (Sociétés sous déduction trésorerie)		283 579	66 638

	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2006
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT	220 848	- 2 702 677	- 1 156 772
Sommes reçues des actionnaires lors d'augmentations de capital	0		
Versées par les actionnaires de la société mère			
Versées par les minoritaires des sociétés intégrées	1 874		956 299
Sommes reçues lors de l'exercice des stock-options	1 781	2 320	3 011
Rachats et reventes d'actions propres	- 144 537	- 25 455	- 224
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	- 217 216	- 348 507	- 104 350
Dividendes versés aux minoritaires de sociétés intégrées	- 110 098	- 39 989	- 14 874
Encaissements liés aux nouveaux emprunts	24 481 812	12 712 660	1 286 800
Remboursement d'emprunts (y compris contrats de location financement)	- 24 678 568	- 9 830 600	- 1 423 700
Intérêts financiers nets versés (y compris contrats de location financement)	- 457 133	- 346 658	- 196 259
Autres flux liés aux opérations de financement	0	0	13
FLUX NET DE TRÉSORERIE AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT	- 1 122 085	2 123 771	506 716
VARIATION DE LA TRÉSORERIE NETTE	2 814	- 993	- 252 993
Trésorerie d'ouverture	61 167	62 160	315 153
Trésorerie de clôture ⁽¹⁾	63 981	61 167	62 160
Variation de trésorerie	2 814	- 993	- 252 993

(1) : La trésorerie de clôture au 31 décembre 2008 s'élève à 63 981 K€ correspondant aux postes Trésorerie et équivalents de trésorerie : 199 460 k€ sous déduction des comptes bancaires créditeurs : 135 479 K€ inclus dans le poste de passif "Emprunts à court terme portant intérêts".

Le détail des emprunts est identifié au point 3.8 – Etat des dettes.

3.2. ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2008

3.2.1. ÉVÉNEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'ANNÉE

3.2.1.1. Environnement économique

Nous notons que depuis septembre 2008 et l'accentuation des tensions sur les marchés financiers, l'Europe, marché d'exercice de Foncière des Régions, 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 2.3 et 2.5.3.

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.

La sensibilité aux taux de rendement est présentée en 2.6.

3.2.1.2. Activité Bureaux France

Variations de patrimoine

Opérations d'externalisation auprès d'Eiffage et ETDE

Acquisition en Janvier 2008 auprès d'Eiffage d'un portefeuille de 190 000 m² pour 102 M€. 75 % des sites

sont loués à Eiffage au travers de baux fermes de 9 ans. Le solde est constitué de bureaux loués à des tiers. Ce patrimoine génère un loyer annualisé de 8,7 M€.

Foncière des Régions a également procédé à l'acquisition auprès d'ETDE de 21 sites pour un montant de 7.5 M€ avec signature de baux de 6 ans ferme.

Cessions de Centraux Téléphoniques

A la suite de la signature d'accords avec France Telecom intervenus en 2008, Foncière des Régions a cédé au cours de l'année pour 244 M€ d'actifs à France Telecom.

En outre la signature de nouveaux baux sur une partie du patrimoine a permis à Foncière des Régions de céder pour 95 M€ d'actifs à une OPCI gérée par BNP Reim. Foncière des Régions détient 27 % de cette OPCI.

Cessions de PB22/23

Foncière des Régions a vendu à Groupama l'ensemble PB22/23 d'une surface de 18 300 m² de bureaux situé à La Défense pour un montant de 126,5 M€ hors droits.

Augmentation de capital Altaréa

Foncière des Régions a participé fin juin 2008 à hauteur de 10 M€ à l'augmentation de capital de Altaréa de 375 M€. Foncière des Régions est directement actionnaire d'Altaréa et se dilue ainsi de 15 % à 12 % du capital.

Renforcement de notre participation dans le Groupe CORTON et livraison de Vélizy Campus

Foncière des Régions a porté sa participation de 25 % à 50 % en 2008 dans le Groupe CORTON porteuse des actifs situés à Vélizy et Meudon (Dassault Systèmes et Thalès) pour un montant total de 37 M€.

La SNC Latécoère a livré le 30 juin 2008 l'actif « Vélizy Campus » loué à 100 % à Dassault Systèmes. Cet actif totalise une surface de 60 000 m². Le montant des travaux effectués s'élève à environ 190 M€ et le loyer annuel (bail de 12 ans ferme) s'élève à 18,6 M€.

Contrôles fiscaux

Foncière des Régions a fait l'objet d'un contrôle fiscal portant sur les exercices 2005 et 2006. Ce contrôle a débouché sur une proposition de rectification en-cours de contestation à ce jour.

Une nouvelle proposition de rectification a été adressée à la SAS Technical, réduisant l'impact du redressement adressé initialement. La provision de 2 M€ correspondant à la franchise de la convention de garantie a été maintenue au 31 décembre 2008 dans l'attente de l'aboutissement des discussions en-cours. Le contrôle fiscal portait sur les exercices 2005 et 2006.

3.2.1.3. Activité Bureaux Italie

Nouvelles acquisitions de la période

- Acquisition en Janvier d'un immeuble de commerce dans le centre de Milan pour un montant total de 29,1 M€.
- Acquisition en Avril 2008 via RGD d'un centre commercial à Beinasco, pour un montant de 21,3 M€ (en part BS). L'acquisition d'une partie actuellement restructurée est prévue pour Mars 2009 à un prix qui sera calculé sur la base des loyers.
- En mai, la joint venture Beni Stabili Development Milano Greenway S.p.A. (80 % BS, 20 % Greenway Costruzioni) a acquis un terrain de 17,000 m² situé à Milan (Schievano), dans le but de réaliser un immeuble de bureaux. Le prix d'acquisition s'élève à 19.1 M€.

Cessions de la période

- Immeuble Via Vittoria Colonna le 12 en décembre 2008 pour 31.8 M€
- Immeuble Via Giuseppe Mazzini le 2 en juin 2008 pour 46 M€
- Immeuble Via Santa Margherita 6, en juillet 2008, pour un montant total de 35 M€
- Immeuble Corso Di Porta Nuova 1, situé à Milan, en décembre 2008 pour un montant HD de 73.5 M€. Cet actif fait l'objet d'un paiement échelonné.

3.2.1.4. Activité Murs

- Acquisition d'un village de vacances exploité par Pierre & Vacances le 4 juillet 2008, pour un montant de 41,9 M€ droits inclus.
- Acquisition de 3 jardineries Jardiland le 18 décembre 2008, pour un montant total de 11,7 M€ droits inclus.
- Acquisition d'un hôtel exploité par Metha à Florence, hôtel en cours de rénovation sous l'enseigne Holiday Inn, le 30 juin 2008 pour un montant global de 10,2 M€ droits inclus.

- Acquisition d'une résidence pour personnes âgées à Sassari (Italie), le 14 mars 2008 pour un montant de 8,9 M€ droits inclus.
- Acquisitions d'une clinique psychiatrique de 51 lits à Narosse (Dax), exploitée par Korian le 31 mars 2008 pour un montant de 4,3 M€ droits inclus.
- Levée anticipée d'option de crédit bail sur 10 actifs Korian et 1 actif Quick en janvier 2008 pour un montant de 29,7 M€ droits inclus.
- Levée anticipée d'options de crédit bail sur 15 actifs Jardiland le 18 décembre 2008, pour un montant de 29,3 M€ droits inclus.

3.2.1.5. Activité Logements

Nouvelle réglementation fiscale en Allemagne applicable à compter du 1er janvier 2008

Cette nouvelle réglementation entraîne l'abaissement du taux d'I.S. de 26.38 % à 15.825 % et limite les critères de déductibilité des charges financières provenant des prêts d'associés ou de prêts bancaires à 30 % de l'EBITDA. Cette limitation n'est pas applicable aux sociétés dont la LTV est inférieure à la LTV du groupe auquel elle appartient.

L'impact de cette réforme fiscale dans les comptes consolidés de FDL au 31 décembre 2008 se décompose en :

- Une charge fiscale supplémentaire sur les sociétés bénéficiaires
- Une diminution des impôts différés actifs sur les sociétés déficitaires.

Imméo a réintégré fiscalement 54 M€ suite à cette nouvelle réglementation.

Contrôle fiscal sur la société Immeo Wohnen, portant sur les exercices 2001 à 2004, clos au 31 décembre 2007

Les principaux chefs de redressement portaient sur la remise en cause du prix de cession retenu dans le cadre d'un transfert d'actifs effectué par Thyssen Krupp au profit de trois autres filiales d'Imméo.

Le redressement s'est traduit par la prise en compte d'un ajustement de la fiscalité latente dans les comptes arrêtés au 31 décembre 2007 pour 29 M€.

Au cours de l'exercice 2008, un protocole tripartite a été signé. Il porte sur une indemnisation à hauteur de 12,3 M€ versée à IMMEO par Thyssen Krupp, Morgan Stanley et Corpus (vendeurs).

3.2.1.6. Activité Logistique

Cession

L'actif logistique de Metz Trémery a été vendu le 6 juin 2008 pour 7,1 M€.

Développement

Foncière Europe Logistique a achevé les quatre grosses opérations de développement débutées en 2007 :

- à Dunkerque, actif porté par la société Impropora, 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 en 22 octobre 2008.
- à Chalon sur Saône avec la réalisation du dernier bâtiment d'environ 11 500 m², immeuble livré le 8 décembre 2008.

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, Impropora (Dunkerque) et Bollène.

La dette nette au 31 décembre 2008 ressort à 809 M€, soit 60 % de la valeur des actifs, en légère hausse par rapport à celle de fin 2007. Sa maturité moyenne est de 5,4 ans.

Le taux de couverture de la dette est de 96,7 %, dont 73,9 % de couverture ferme, pour une maturité moyenne de 7,4 années.

3.2.1.7. Evènements postérieurs à la clôture

Rénovation et Location de CB 21

Foncière des Régions a signé le 6 Février 2009 un bail avec Suez Environnement portant sur la location de 41.500 m² de la Tour CB21. Le bail d'une durée de 10 ans et 3 mois et d'un montant de loyer de 21.4 M€ prendra effet pour partie en Octobre 2009 et le solde en Juin 2010. Foncière des Régions a entrepris la rénovation complète de la tour pour un budget travaux de l'ordre de 120 M€.

Activité Logements

Un contrôle fiscal sera effectué à partir du mois de mars 2009. Il portera sur les exercices 2006 et 2007.

3.2.2. PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES

3.2.2.1 Principes généraux – Référentiel comptable

Les comptes consolidés sont établis en conformité avec les normes et interprétations comptables internationales édictées par l'IASB (International Accounting Standards Board) et adoptées par l'Union Européenne à la date d'arrêté. Ces normes comprennent les IFRS (International Financial Reporting Standards) et IAS (International Accounting Standards) ainsi que leurs interprétations. Ils ont été arrêtés par le Directoire 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 adoptées, entrant en vigueur au 1^{er} janvier 2008 et parues au Journal Officiel de l'Union Européenne à la date d'arrêté des comptes ont été appliquées. Il s'agit des normes :

- IFRIC 11 « IFRS 2 – actions propres et transactions intra-groupes » sans impact sur les comptes ;

- IFRIC 12 « Contrats de concession » avec un impact sur les comptes, décrit en 2.5.2 (C) et en 3.1.1
- 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 »

Foncière des Régions 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 :

- 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’acquisitions 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

En cas d’application anticipée, ces normes n’auraient pas eu d’impact sur les comptes arrêtés au 31 décembre 2008.

3.2.2.2. Principes de consolidation

Les sociétés pour lesquelles Foncière des Régions exerce directement ou indirectement un contrôle majoritaire sont consolidées par intégration globale. Les sociétés détenues à moins de 50 %, mais sur lesquelles Foncière des Régions exerce un contrôle en substance, c’est à dire le pouvoir de diriger les politiques financières et opérationnelles afin d’en obtenir des avantages, sont consolidées selon cette même méthode.

Les sociétés sur lesquelles Foncière des Régions exerce une influence notable sont consolidées par mise en équivalence, ce qui est présumé quand le pourcentage des droits de vote est supérieur ou égal à 20 %. Les sociétés contrôlées conjointement sont consolidées par la méthode de mise en équivalence.

Les règles et méthodes appliquées par les filiales sont homogènes avec celles de la Société Mère et les opérations réciproques de l’ensemble consolidé ont été éliminées.

3.2.2.3. 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 des Régions pour l’établissement des états financiers portent principalement sur :

- les évaluations retenues pour les tests des pertes de valeur notamment de la valeur recouvrable des écarts d’acquisition et des immobilisations incorporelles,
- l’évaluation de la juste valeur des immeubles de placement et des instruments financiers,
- l’évaluation des provisions,
- l’évaluation des engagements de retraite et assimilés.
- la valorisation des options issues des plans de stock options

En raison des incertitudes inhérentes à tout processus d’évaluation, Foncière des Régions révisé ses estimations sur la base des informations régulièrement mises à jour. Il est possible que les résultats futurs des opérations concernées diffèrent de ces estimations.

Outre l’utilisation d’estimations, la direction du Groupe fait usage de jugements pour définir le traitement comptable adéquat de certaines activités et transactions lorsque les normes et interprétations IFRS en vigueur ne traitent pas de manière précise des problématiques comptables concernées. En particulier, la direction exerce son jugement pour la classification des contrats de location (location simple et location-financement).

3.2.2.4. Information sectorielle

Foncière des Régions détient un patrimoine immobilier diversifié, en vue d’en retirer des loyers et de valoriser les actifs détenus. L’information sectorielle a été organisée autour du type de clientèle et de la nature des biens. En conséquence, le niveau d’information sectoriel

primaire est réalisé par branche d'activité ; le niveau d'information secondaire par zone géographique.

- *Activité Bureaux* : les bureaux et les commerces
- *Activité Logement* : le patrimoine logement du Groupe.
- *Activité Logistique* : les entrepôts et autres locaux d'activité.
- *Activité Murs d'exploitation* : les murs d'exploitation dans l'hôtellerie, les loisirs et la santé.
- *Activité Parcs de stationnement* : les parkings détenus en propre ou en concession.

Chacun des secteurs d'activité forme un ensemble cohérent exposé à des risques qui lui sont propres.

3.2.2.5. Règles et méthodes d'évaluation appliquées par Foncière des Régions pour les principaux postes du bilan

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 des Régions à leur juste valeur. L'écart constaté entre le coût d'acquisition des titres des sociétés consolidées et la quote-part d'intérêt du Groupe dans l'évaluation à la juste valeur des actifs et passifs identifiés à la date d'acquisition constitue un écart d'acquisition.

L'écart d'acquisition :

- Positif, est inscrit à l'actif du bilan et fait l'objet d'un test de dépréciation, détaillé ci-dessous.
- Négatif, est comptabilisé directement en produit.

Si l'écart d'acquisition constaté, est constitué intégralement de droits d'enregistrement et de frais d'acquisition, il fait l'objet d'une dépréciation en diminution de la variation de juste valeur des actifs de placement.

Les écarts d'acquisition, constitués d'éléments autres que les droits d'enregistrement et les frais d'acquisition font l'objet d'un test de valeur au minimum une fois par an et à chaque fois qu'apparaît un indice de perte de

valeur. Après la comptabilisation initiale, les écarts d'acquisition sont donc évalués à leur coût diminué des pertes de valeur éventuelles. Les pertes de valeur ainsi constatées sont considérées comme définitives et ne peuvent faire l'objet d'une reprise ultérieure.

Les écarts d'acquisition des sociétés mises en équivalence sont inclus dans la valeur des titres mis en équivalence au bilan. En cas de perte de valeur, la dépréciation est intégrée au compte de résultat dans la quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence.

Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles identifiables sont comptabilisées à l'actif du bilan. Elles sont amorties linéairement sur leur durée d'utilité. Les immobilisations incorporelles acquises figurent au bilan pour leur coût d'acquisition. Elles comprennent principalement des droits d'entrées (baux emphytéotiques et droits d'occupation des parcs de stationnement) et des logiciels informatiques.

Les immobilisations incorporelles sont amorties selon le mode linéaire, comme suit :

- Logiciels sur une période de 1 à 3 ans,
- Droits d'occupation : 30 ans.

Immobilisations du domaine concédé – Activité de concession

Première application d'IFRIC 12 dans les comptes consolidés au premier janvier 2008.

L'interprétation d'IFRIC 12 a des effets sur la comptabilisation des contrats de délégation de service public, tels que notamment les concessions et les affermages. Foncière des Régions via sa filiale PARCS GFR exploite en pleine propriété, en concession ou en affermage des parkings dans plusieurs villes de France.

En application de cette interprétation, et quelque soit le contrat de concession ou d'affermage, les équipements construits par l'opérateur privé pour le compte de l'autorité publique ne seront plus classés en immobilisations corporelles mais soit en immobilisation incorporelle, soit en actif financier voire même les deux, selon la distinction suivante :

- Le contrat est un actif incorporel : l'actif concédé est comptabilisé comme un actif incorporel quand le concessionnaire est payé directement par les usagers.

- Le contrat est un actif financier : l'actif concédé est une créance financière amortissable portant intérêts dès lors que le concessionnaire serait rémunéré directement par le concédant et non par l'utilisateur.

L'analyse des contrats de concession du groupe conduit à classer les contrats en actif incorporel puisque le groupe est directement payé par les usagers pour l'ensemble des parkings exploités sans contribution de l'autorité publique.

Les parkings détenus en pleine propriété restent classés en actifs corporels.

Impact sur les comptes consolidés

L'application d'IFRIC 12 conduit à reclasser en immobilisations incorporelles les constructions, agencements et matériel d'exploitation comptabilisés jusqu'alors en actifs corporels dans les actifs d'exploitation du bilan consolidé. L'impact net de ce reclassement au 31 décembre 2008 s'élève à 127 M€. Cette opération n'a pas d'impact sur le passif du bilan.

Compte tenu du caractère non significatif de ce reclassement, il est considéré que la première application d'IFRIC 12 ne constitue pas un changement de méthode

Immobilisations corporelles et immeubles de placement

A – Immeubles de placement

Les immeubles de placement sont les biens immobiliers détenus pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital, ou les deux, plutôt que pour :

- les utiliser dans la production ou la fourniture de biens ou de services ou à des fins administratives ;
- les vendre dans le cadre de l'activité ordinaire.

Les immeubles de placement représentent l'essentiel du patrimoine du groupe. Les immeubles occupés par Foncière des Régions sont comptabilisés en immobilisations corporelles.

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 des Régions est expertisé par des experts indépendants selon un rythme semestriel, avec deux campagnes réalisées, l'une au 30 juin, l'autre au 31 décembre. Les modalités de calcul des expertises sont fixées par un Cahier des Charges Interne, fondé sur les directives des instances de tutelle :

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

Les immeubles de placement détenus (directement et indirectement) par Foncière des Régions a été intégralement évalué au 31 décembre 2008 par des experts immobiliers membres de l'AFREXIM : DTZ Eurexi, Foncier Expertise, Lasalle, Atis Real, CBRE, notamment, sur la base d'un cahier des charges commun élaboré par Foncière des Régions 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.

Méthode de valorisation des Bureaux – Logistique

Les estimations sont réalisées sur la base de la méthode de capitalisation des loyers, de la méthode de l'actualisation des flux futurs (discounted cash-flows) et de la méthode comparative.

■ 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 ;

- 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 donnée (en fonction de l'actif) ;
- 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 ;
- 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 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.

Pour la logistique et les bureaux, 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 de valorisation des Logements

Les actifs ont été estimés en valeur vénale bloc hors droits et droits inclus et en valeur détail libre et/ou en valeur locative, la valeur bloc, correspondant à la valeur bloc occupée de l'actif et la valeur détail, correspondant à la valeur libre de l'actif.

Les méthodes d'évaluation qui ont été utilisées sont les suivantes :

■ **Méthode dite par comparaison**

Elle se réfère aux prix pratiqués dans le secteur géographique considéré pour des locaux similaires ou comparables. La comparaison s'effectue par le truchement d'une unité de mesure pertinente pour le bien considéré (surface, nombre de locaux).

■ **Méthode dite par capitalisation du revenu**

Elle consiste à appliquer au revenu, préalablement apprécié, un taux de capitalisation raisonné conduisant à une valeur hors droits et frais. L'utilisation du taux de rendement aboutit en revanche à une valeur « acte en mains » intégrant les droits et frais de la mutation ; en vue de l'obtention d'une valeur hors droits, les experts déduisent un montant forfaitisé de droits s'élevant à 6,2 % en France et à 4,5 % en Allemagne.

La totalité des actifs Logements est concernée par ces deux méthodes (méthode couplée par capitalisation du revenu et par comparaison).

Méthode de valorisation des Murs d'exploitation

Pour les murs d'exploitation, les méthodes de valorisation sont les suivantes :

■ **Valorisation des maisons de retraite**

Les maisons de retraite sont évaluées par capitalisation du revenu locatif qu'elles sont susceptibles de générer.

■ **Valorisation des hôtels**

La valeur des hôtels a été déterminée en actualisant les revenus nets annuels futurs sur la base des principes suivants :

- la valorisation des projections de cash flow a été faite majoritairement sur 10 années,
- les cash flow sont déterminés en fonction des loyers, eux-mêmes fonction du chiffre d'affaires des hôtels, et les investissements directs du Groupe Foncière des Murs sont déduits du cash flow.
- les loyers sont calculés en appliquant un taux fixe au chiffre d'affaires des hôtels. Les taux varient en fonction de l'enseigne et de la localisation de l'actif
- les taux d'actualisation et de capitalisation appliqués ont été définis par marque et par type de ville,

■ **Valorisation des villages de vacances Sunparks**

Les villages de vacances sont évalués par actualisation de l'ensemble des revenus locatifs sur une période de 15 ans. Les taux d'actualisation sont estimés en tenant compte de la prime de risque d'illiquidité propre de chaque immeuble, en fonction de sa situation et de ses caractéristiques ainsi que de sa situation locative propre. La valeur résiduelle est établie à la fin de la période de 15 ans et actualisée à la date d'expertise.

■ **Valorisation du village de vacances Club Méditerranée**

Le village de vacances a été évalué par capitalisation du revenu locatif qu'il est susceptible de générer, ainsi que par actualisation de l'ensemble des revenus locatifs sur une période de 15 ans.

■ **Valorisation des jardineries**

Les jardineries ont été évaluées par capitalisation du revenu locatif qu'elles sont susceptibles de générer (en tenant compte du niveau estimé du loyer normatif que l'actif est susceptible de supporter) ainsi que par actualisation de l'ensemble des revenus locatifs sur une période de 12 ans.

■ **Valorisation des restaurants Quick**

Les restaurants ont été évalués par capitalisation du revenu locatif qu'ils sont susceptibles de générer (en tenant compte du niveau estimé du loyer normatif que l'actif est

susceptible de supporter), par actualisation de l'ensemble des revenus locatifs sur une période de 12 ans.

■ Valorisation des restaurants Courtepaille

Les restaurants ont été évalués par capitalisation du revenu locatif qu'ils sont susceptibles de générer (en tenant compte du niveau estimé du loyer normatif que l'actif est susceptible de supporter) ainsi que par actualisation de l'ensemble des revenus locatifs sur une période de 10 ans.

■ Valorisation des cliniques Générale de Santé

Les cliniques ont été évaluées par capitalisation du revenu locatif qu'elles sont susceptibles de générer (en tenant compte du niveau estimé du loyer normatif que l'actif est susceptible de supporter) ainsi que par actualisation de l'ensemble des revenus locatifs sur une durée correspondant à l'échéance moyenne des baux, et enfin par comparaison, à titre de recoupement.

Les immeubles de placement sont enregistrés dans les comptes à leur valeur hors-droits.

B – Immobilisations corporelles

Ces immobilisations correspondent essentiellement aux immeubles d'exploitation, occupés par Foncière des Régions, aux matériels informatiques, mobilier et aux immobilisations spécifiques des parcs de stationnement.

Les immobilisations corporelles sont comptabilisées à leur coût d'acquisition diminué du cumul des amortissements et des pertes éventuelles de valeur.

Décomposition et amortissement des immobilisations corporelles – Modalité

En application des règles IFRS, les actifs d'exploitation sont évalués en coût amorti.

Les composants utilisés pour les immeubles d'exploitation utilisés par Foncière des Régions sont les suivants :

Ventilation	Durées d'amortissement
Terrain	-
Gros œuvre	80 ans
Façade et menuiserie extérieure	30 ans
Installations techniques	20 ans
Agencements intérieurs	10 ans

C – Immobilisations 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. En l'absence d'expertise, la valeur recouvrable de ces actifs est appréciée par comparaison de leur prix de revient à terminaison et de leur valeur estimée sur la base des flux attendus. Le cas échéant, la perte latente, ainsi calculée est intégralement enregistrée dans les comptes à la clôture de l'exercice.

Actifs non courants destinés à la vente

Conformément à la norme IFRS 5, lorsque Foncière des Régions a décidé de céder un actif ou un groupe d'actif, il le classe en tant qu'actif 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 des Régions, seuls les immeubles répondant aux critères ci-dessus et faisant partie du plan de vente arrêté par le conseil de surveillance sont classés en actifs non courants destinés à être cédés.

Les modalités d'évaluation de ces biens sont identiques à celles exprimées ci-dessus pour les immeubles de placement si aucune promesse de vente n'est signée. En cas d'existence d'une promesse de vente à la date de clôture des comptes, c'est le prix de la promesse qui constitue la juste valeur du bien destiné à être cédé.

Créances

Les créances comprennent principalement les créances de crédit-bail et les créances de location simple. Ces éléments sont évalués au coût amorti.

Les créances font l'objet d'un test de dépréciation lorsqu'il existe un indice que l'actif a pu perdre de la valeur.

A – Créances d'opérations de location simple

Pour les créances de location simple, dès le premier impayé, une provision est constituée. Les taux de dépréciation appliqués par Foncière des Régions sont les suivants :

- 10 % du montant total de la créance pour les locataires dont la créance est inférieure à 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, des provisions à caractère général sont constituées sur l'ensemble de l'encours clients (provisions de 5 % de l'encours).

Des provisions sur la base de critères individuels sont constituées pour les locataires considérés comme douteux quoiqu'encore en place.

Pour les locataires sortis, les provisions s'établissent à 80 % de l'encours.

B – Créances d'opérations de crédit-bail

Les créances sont comptabilisées à leur coût amorti. Lorsque la situation financière du débiteur laisse apparaître une probabilité de non-recouvrement, une provision est constituée.

Les créances impayées douteuses concernant des contrats financiers sont provisionnées au minimum à hauteur des intérêts facturés selon les termes du contrat.

Les indemnités de résiliation contractuelles sont comptabilisées lors de leur facturation. Compte tenu des perspectives importantes de non-recouvrement, ces produits font l'objet en général d'une dépréciation d'un montant identique.

Par ailleurs, les immeubles de crédit-bail, sous-jacents de contrats douteux présentant des risques de résiliation jugés importants, font l'objet d'une évaluation à la valeur de marché sur la base d'une expertise indépendante. Lorsque les valeurs, hors droits de mutation, et ligne à ligne, sont inférieures à la valeur nette financière, une provision pour dépréciation, égale à la différence constatée, est comptabilisée.

Stocks

Les stocks détenus par Foncière des Régions concernent les immeubles des structures Marchand de Biens, le portefeuille « Trading » de Beni Stabili et les projets de développement immobilier du portefeuille Logements Allemagne. Ils sont destinés à être vendus dans le cours normal de l'activité. Ils sont enregistrés pour leur prix d'acquisition et font le cas échéant l'objet de dépréciation par rapport à la valeur de réalisation (valeur d'expertise indépendante).

Actifs financiers

A – Titres disponibles à la vente et autres actifs financiers

Ces immobilisations financières sont constituées des participations et les valeurs mobilières ne satisfaisant pas aux critères de classement en tant qu'équivalent de trésorerie.

Ces titres sont comptabilisés lors de leur acquisition à leur coût d'acquisition majoré des coûts de transaction. Ils sont ensuite évalués à leur juste valeur en compte de résultat à la date de clôture. Pour les actions de sociétés cotées, la juste valeur est constituée par l'Actif Net Réévalué des dites sociétés. Pour les titres non cotés, la juste valeur est appréhendée à partir des techniques d'évaluation reconnues (références à des transactions récentes, actualisation des cash flows futurs...). Certains titres qui n'ont pas de prix cotés sur un marché actif et dont la juste valeur ne peut pas être évaluée de manière fiable sont évalués au coût d'acquisition.

Lorsqu'un test de perte de valeur conduit à reconnaître une moins value latente par rapport au coût d'acquisition et que celle-ci est assimilée à une perte de valeur significative ou durable, la perte de valeur est comptabilisée en résultat. Elle ne peut pas être reprise ultérieurement en résultat pour les actions et les autres titres à revenus variables.

Un indicateur de perte de valeur peut être, soit une baisse de la valeur de marché des titres, soit un changement dans l'environnement économique ou technique des actifs sous-jacents.

Les dividendes perçus sont enregistrés lorsqu'ils ont été votés. Les intérêts sont enregistrés en résultat sur la base d'un taux d'intérêt effectif.

B – Prêts

Lors de leur comptabilisation initiale, les prêts sont mesurés à leur juste valeur augmentée des coûts de transaction qui leurs sont directement imputables.

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 événement intervenu après la comptabilisation initiale de l'actif.

C – Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent les disponibilités, les dépôts à court terme et les SICAV monétaires.

Actions d'autocontrôle

Les actions de la société mère détenues par elle-même sont comptabilisées en réduction des capitaux propres.

Provisions

A – Engagements de retraite

Les engagements de retraite sont comptabilisés selon la norme IAS 19. Les engagements résultant de régimes de retraites à prestations définies sont provisionnés au bilan pour le personnel en activité à la date de clôture. Ils sont déterminés selon la méthode des unités de crédit projetées sur la base d'évaluations effectuées lors de chaque clôture.

Le coût des services passés correspond aux avantages octroyés, soit lorsque l'entreprise adopte un nouveau régime à prestations définies, soit lorsqu'elle modifie le niveau de prestations d'un régime existant. Lorsque les nouveaux droits sont acquis dès l'adoption du nouveau

régime ou le changement d'un régime existant, le coût des services passés est immédiatement comptabilisé en résultat. A l'inverse, lorsque l'adoption d'un nouveau régime ou le changement d'un régime existant donne lieu à l'acquisition de droits postérieurement à sa date de mise en place, les coûts des services passés sont comptabilisés en charge, selon un mode linéaire, sur la durée moyenne restant à courir jusqu'à ce que les droits correspondants soient entièrement acquis.

Les écarts actuariels résultent des effets des changements d'hypothèses actuarielles et des ajustements liés à l'expérience (différences entre les hypothèses actuarielles retenues et la réalité constatée).

La charge comptabilisée en résultat opérationnel comprend le coût des services rendus au cours de l'exercice, l'amortissement du coût des services passés, l'amortissement des écarts actuariels éventuels ainsi que les effets de toute réduction ou liquidation de régime ; le coût de l'actualisation est comptabilisé en résultat financier.

Les évaluations sont réalisées en tenant compte des Conventions Collectives applicables dans chaque société, compte tenu des différentes activités du groupe.

L'âge de départ à la retraite est, pour chaque salarié, l'âge d'obtention du taux plein Sécurité Sociale.

B – Provisions pour autres avantages du personnel

Les engagements relatifs aux médailles du travail sont provisionnés au bilan. Cette provision est évaluée selon la méthode actuarielle prospective (méthode des crédits projetés).

Les provisions pour engagement de retraite et pour autres avantages du personnel sont évaluées par un actuaire externe. Elles concernent essentiellement l'activité Logements Allemagne.

Passifs financiers

Les passifs financiers comprennent les emprunts et autres dettes porteuses d'intérêt.

Lors de leur comptabilisation initiale, ils sont évalués à leur juste valeur sur laquelle sont imputés les coûts de transaction qui sont directement attribuables à l'émission du passif. Ils sont ensuite comptabilisés au

coût amorti sur la base du taux d'intérêt effectif. Le taux effectif comprend le taux facial et l'amortissement actuariel des frais d'émission et des primes d'émission et de remboursement.

La part à moins d'un an des dettes financières est classée dans le poste dettes financières courantes.

Dans le cas des dettes financières issues de la comptabilisation des contrats de location financement, la dette financière constatée en contrepartie de l'immobilisation corporelle est initialement comptabilisée à la juste valeur du bien loué ou, si celle-ci est inférieure, à la valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location.

Instrument dérivé et instruments de couverture

Foncière des Régions utilise des instruments dérivés pour la couverture de ses dettes à taux variable contre le risque de taux (couverture de flux de trésorerie futurs). A compter du 1^{er} janvier 2007, compte tenu des caractéristiques de son endettement, Foncière des Régions (hors Beni Stabili) ne qualifie plus à la 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. L'écart de réévaluation des instruments financiers constaté en capitaux propres jusqu'au 31/12/2006 est repris sur la durée restant à courir des instruments de couverture.

Beni Stabili utilise des instruments dérivés pour la couverture de ses dettes à taux variable contre le risque de taux (couverture de flux de trésorerie futurs) et applique la comptabilité de couverture lorsque les conditions de documentation et d'efficacité (a priori et a posteriori) sont remplies. Dans ce cas, les variations de juste valeur de l'instrument financier dérivé sont comptabilisées nettes d'impôt en capitaux propres, jusqu'à ce que la transaction couverte se produise pour la part efficace de la couverture. La part inefficace est enregistrée en résultat.

Les instruments financiers dérivés sont enregistrés au bilan à la juste valeur. La juste valeur est déterminée à partir de techniques de valorisation faisant appel à des méthodes de calcul mathématiques fondées sur des théories financières reconnues et des paramètres dont la

valeur est déterminée à partir des prix d'instruments traités sur des marchés d'actifs. Cette valorisation est réalisée par un prestataire extérieur.

Impôts exigibles et impôts différés (y compris Exit tax)

A – Régime fiscal SIIC

L'option au régime SIIC entraîne l'exigibilité immédiate d'un impôt de sortie au taux réduit de 16,5 % sur les plus-values latentes relatives aux immeubles et aux titres de sociétés de personnes non soumises à l'impôt sur les sociétés. Le taux de cet impôt passe à 19 % au 1^{er} janvier 2009. 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.

Dans le cas où une société prévoit d'opter directement ou indirectement pour le régime SIIC dans un avenir proche, une dérogation au régime de droit commun est réalisée via l'anticipation du taux réduit (taux de l'Exit Tax) dans l'évaluation des impôts différés.

Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires consolidé comprend essentiellement les revenus liés aux activités suivantes :

- les recettes locatives ;
- les recettes des parcs de stationnement ;
- les cessions d'immeubles en stock ;
- les prestations de services.

En règle générale, le quittancement est trimestriel pour les biens de nature tertiaire (bureaux,...) et mensuel pour les actifs résidentiels.

Les revenus locatifs des immeubles de placement sont comptabilisés de façon linéaire sur la durée des baux en cours.

Les éventuels avantages octroyés aux locataires (franchises de loyer, paliers, travaux) font l'objet d'un étalement linéaire sur la durée du contrat de location.

Pour les prestations de service, le chiffre d'affaires est comptabilisé à l'avancement de la prestation.

Pour les cessions se rapportant aux structures Marchand de Biens, le chiffre d'affaires est comptabilisé à la date où la majorité des risques et avantages inhérents à la propriété sont transférés (date de transfert de propriété).

Paiements en actions

L'application de la norme IFRS 2 a pour conséquence de constater une charge correspondant aux avantages octroyés aux salariés sous la forme de paiement en actions. Cette charge est constatée en résultat non récurrent de l'exercice.

Les options sont évaluées par Foncière des Régions à la date d'octroi en utilisant un modèle de valorisation de type binomial. Ce modèle permet de tenir compte des caractéristiques du plan (prix et période d'exercice), des données de marché lors de l'attribution (taux sans risque, cours de l'action, volatilité et dividendes attendus) et d'une hypothèse comportementale des bénéficiaires. Les avantages ainsi accordés sont comptabilisés en charge sur la période d'acquisition des droits, en contrepartie d'une augmentation des capitaux propres.

Au 31 décembre 2008, des actions gratuites ont été attribuées à certains membres du personnel, pour un total de 59 850 actions. Cette charge est constatée en résultat financier de la période.

IFRS 7 – Table de correspondance

Risque de crédit	§ 3.2.2.6
Risque de marché	§ 3.2.2.6
Risque de liquidité	§ 3.2.2.6
Sensibilité aux taux de rendement	§ 3.2.2.6
Sensibilité aux frais financiers	§ 3.2.3.8
Covenants	§ 3.2.3.8

3.2.2.6. Gestion des risques financiers

Les activités opérationnelles et financières du groupe l'exposent aux risques suivants :

■ Les risques de marché

La détention d'actifs immobiliers destinés à la location expose le Groupe Foncière des Régions au risque de fluctuation de la valeur des actifs immobiliers et des

loyers. Cette exposition est limitée dans la mesure où les loyers facturés sont issus d'engagements de location dont la durée et la dispersion lissent l'effet des fluctuations du marché locatif.

Toutefois, il importe de prendre en considération les spécificités liées à certaines activités du Groupe, notamment :

- 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 % ;

- l'évolution des loyers de l'activité Murs d'exploitation repose sur des indices servant de base à l'indexation des loyers et de l'évolution du chiffre d'affaires Accor pour les hôtels concernés. En cas de dégradation du marché de l'investissement immobilier, Foncière des Murs pourrait toutefois subir des corrections de valeur dont l'ampleur serait limitée du fait de la protection apportée par les conventions conclues avec ses locataires ;
- la spécificité de l'activité Logement est détaillée ci-dessous (i.e. *risque de contreparties locatives*).

Sensibilité aux taux de rendement par activité

Au niveau du Groupe Foncière des Régions :

M€	- 50bps		+ 50bps		+ 100bps	
	Groupe	PdG	Groupe	PdG	Groupe	PdG
Bureaux France	211	211	- 186	- 186	- 352	- 352
Bureaux Italie	433	316	- 358	- 262	- 659	- 482
Murs d'exploitation	274	80	- 234	- 68	- 436	- 127
Logements	310	119	- 263	- 101	- 490	- 187
Logistique	87	52	- 77	- 46	- 146	- 87
TOTAL	1 315	778	- 1 119	- 663	- 2 083	- 1 235

■ 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, le groupe ne doit faire face à aucune échéance majeure de sa dette au cours de 4 prochaines années (les échéances annuelles représentant de l'ordre de 5 % maximum de la dette totale entre 2009 et 2011 et moins de 10 % en 2012).

■ Taux

La politique de gestion du risque de taux d'intérêt de Foncière des Régions décrite dans la partie ci-dessus, a pour but de limiter l'impact d'une variation de taux d'intérêt sur le résultat, ainsi que de sécuriser le coût global de la dette. Pour ce faire, le Groupe utilise des produits dérivés (principalement des swaps et des caps) et couvre ainsi son exposition au risque de taux de façon globale.

■ Contreparties financières

Le Groupe suit de manière continue son exposition au risque de contreparties financières. La politique du Groupe est de ne contracter qu'avec des contreparties de premier rang.

Lehman Brothers était au 31/12/2007 une contrepartie du Groupe, via la titrisation IMSER chez Beni Stabili, pour des instruments dérivés de taux d'inflation et de taux d'intérêts. Au moment de la faillite de cette institution, le mark to market de ces instruments correspondait à une exposition de Lehman sur le Groupe et non l'inverse. La décision a néanmoins été prise de remplacer immédiatement la contrepartie défaillante sur ces instruments par des établissements financiers de tout premier plan, sans aucun impact sur le Groupe.

■ Concentration de crédit

Les revenus des loyers du Groupe sont sujets à un certain degré de concentration, dans la mesure où les principaux locataires (France Télécom, EDF, Accor, Korian) génèrent l'essentiel des revenus annuels de

loyers. Malgré cela, Foncière des Régions considère ne pas être exposé de manière significative au risque de crédit, étant donné que les locataires sont sélectionnés sur la base de leurs qualités de signature et sur les perspectives économiques offertes dans leurs branches de marché. Les performances opérationnelles et financières des principaux locataires sont suivies de manière permanente.

■ Contreparties locatives

Bénéficiant d'un portefeuille diversifié de clients dont les principaux en termes de revenus locatifs sont de tout premier rang, généralement leaders dans leurs secteurs respectifs (France Telecom et Telecom Italia, EDF, Accor, Korian), le groupe Foncière des Régions n'est pas exposé à des risques significatifs dans ce domaine.

Sur l'activité Logements, le portefeuille diversifié, et donc mutualisant, de locataires, garantit l'absence de risques significatifs dans ce domaine.

Pas de défaut locatif ou d'impayé significatif sur le Groupe.

■ Valeur de patrimoine

Les investissements immobiliers sont comptabilisés au compte de résultat à leur juste valeur. Des changements dans les prix des immeubles peuvent en conséquence avoir un impact significatif sur la performance opérationnelle du groupe.

De plus, une partie des résultats opérationnels du groupe proviennent de l'activité d'arbitrage, activité également impactée par les valeurs des biens immobiliers et le volume de transactions potentielles.

Les loyers et les prix des biens immobiliers sont cycliques par nature ; la durée des cycles est variable mais en général, ils sont toujours de long terme. Les différents marchés nationaux ont des cycles différents, qui varient les uns par rapport aux autres, en fonction d'environnements économiques et commerciaux spécifiques. De plus, au sein de chaque marché national, les prix suivent le cycle de différentes manières et avec des degrés d'intensité différents, en fonction de la localisation et de la catégorie des biens.

Les facteurs macroéconomiques ayant le plus d'influence sur la valeur des biens immobiliers qui, par voie de conséquence, déterminent les différentes tendances cycliques, sont les suivants :

- les taux d'intérêts ;
- la liquidité sur le marché et la disponibilité d'autres investissements profitables alternatifs ;
- la croissance économique.

De faibles taux d'intérêts, une forte liquidité sur le marché et un manque d'investissements profitables alternatifs entraînent généralement une hausse de valeur des biens immobiliers.

La croissance économique entraîne généralement la hausse de la demande pour les espaces loués et favorise la hausse des niveaux de loyers, particulièrement dans le secteur des bureaux. Ces deux conséquences induisent une hausse sur les prix des actifs immobiliers. Néanmoins, à moyen terme, une croissance économique conduit normalement à une hausse de l'inflation et donc une hausse des taux d'intérêts, ce qui accroît l'existence d'investissements alternatifs profitables. De tels facteurs exercent des pressions à la baisse sur les prix de l'immobilier.

La politique d'investissement du groupe a eu pour but de minimiser l'impact des différentes étapes du cycle, en choisissant des investissements :

- comportant des baux de longue durée et des locataires de qualité, permettant d'atténuer l'impact des baisses de loyers de marché et le déclin des prix de l'immobilier qui s'en suit ;
- situés dans les principales agglomérations ;
- avec de faibles taux de vacance afin d'éviter le risque d'avoir à relouer les espaces vacants dans un environnement où la demande peut être limitée.

■ Taux de change

Le Groupe opère en zone Euro et n'est par conséquent pas exposé au risque de taux de change.

Les investissements réalisés à titre exceptionnel dans des monnaies autres que l'euro sont généralement financés par emprunt dans ces mêmes monnaies.

■ Action

Les actions détenues sont les titres de filiales cotées de statut SCA dont Foncière des Régions est l'associé commandité. Par nature, Foncière des Régions intègre globalement les résultats de ces sociétés dans ses propres comptes quel que soit son pourcentage de détention et n'est donc pas sensible à une variation du cours de bourse des actions des filiales au niveau des comptes consolidés. Ce sont les variations du contenu

patrimonial des filiales cotées et de leurs résultats qui sont intégralement répercutées dans les résultats consolidés publiés et ce en permanence et en totalité.

Seuls les comptes sociaux pourraient être affectés mais il ne s'agit pas de titres de placement, il s'agit d'un mode d'investissement qui identifie des responsabilités et des contributions aux résultats du groupe ce qui donne plus de lisibilité à son organisation.

3.2.3. NOTES RELATIVES AU BILAN CONSOLIDÉ

3.2.3.1. Actifs non courants

Tableau de variations des actifs non courants bruts

En K€	Valeur au 31/12/2006	Augmentations				Diminutions				Valeur au 31/12/2007
		Variation de périmètre	Changement de présentation des IFT	Exercice	Variation de Juste Valeur	Transfert	Cessions	Exercice	Variation de Juste Valeur	
Immobilisations incorporelles	237 915	206 078		350	0	0	- 49	0	0	444 294
Goodwill	200 572	193 604		0	0	0	0	0	0	394 176
Autres immobilisations incorporelles	37 343	12 474		350	0	0	- 49	0	0	50 118
Immobilisations corporelles	395 828	60 505		583 548	0	175 249	- 2 014	0	0	1 213 116
Terrains	27 975	24 523		5 155	0	- 3 409	0	0	0	54 244
Constructions	199 866	28 529		11 029	0	4 577	- 204	0	0	243 797
Autres immobilisations corporelles	8 748	5 092		2 432	0	3 292	- 1 088	0	0	18 476
Immobilisations en cours	159 239	2 361		564 932	0	170 789	- 722	0	0	896 599
Immeubles de placement	9 214 572	4 594 536		1 299 511	916 520	- 756 740	- 57 379	- 56 118	0	15 154 902
Immobilisations financières	387 915	48 466	155 313	82 700	0	- 1 938	- 10 591	- 51 939	0	609 926
Autres actifs disponibles à la vente	202	33 426		5 586	0	- 38 974	- 20	0	0	220
Prêts	22 001	32		8 703	0	38 974	- 2 929	0	0	66 781
Instruments financiers	0		155 313		0					155 313
Autres immobilisations financières	1 938				0	- 1 938			0	0
Créances de crédit-bail	125 765				0		- 7 642	- 51 939	0	66 184
Participations dans les entreprises associées	238 009	15 008		68 411	0	0	0	0	0	321 428
TOTAL ACTIFS NON COURANTS	10 236 230	4 909 585	155 313	1 966 109	916 520	- 583 429	- 70 033	- 51 939	- 56 118	17 422 238
Actifs non courants disponibles à la vente	171 792	407 521		41 907	99 290	416 810	- 188 088	- 606	0	948 626
TOTAL DES ACTIFS NON COURANTS DISPONIBLES À LA VENTE	171 792	407 521	0	41 907	99 290	416 810	- 188 088	0	- 606	948 626

En K€	Augmentations						Diminutions			Valeur au 31/12/2008
	Valeur au 31/12/2007	Variation de périmètre	Variations taux d'intérêt	Exercice	Variation de Juste		Cessions Exercice	Variation de Juste Valeur		
					Valeur	Transfert				
Immobilisations incorporelles	444 294	24	744	2 701	0	157 977	0	- 116	0	605 624
Goodwill	394 176	24	744							394 944
Autres immobilisations incorporelles	50 118			2 701		157 977		- 116		210 680
Immobilisations corporelles	1 213 116	0		220 305	0	- 219 212	- 810	- 12 869	0	1 200 530
Terrains	54 244					2 586			0	56 830
Constructions	243 797					- 116 673			0	127 124
Autres immobilisations corporelles	18 476			2 885		2 040	- 810		0	22 591
Immobilisations en cours	896 599			217 420		- 107 165		- 12 869	0	993 985
Immeubles de placement	15 154 902			295 288	146 735	- 1 180 693	- 51 035		- 618 330	13 746 867
Immobilisations financières	609 926	8 158	10 826	24 664	0	0	- 105 646	- 37 552	- 188 757	321 619
Titres non courants	220			18 555		38 251				57 026
Prêts	66 781			6 109		- 38 251		0		34 639
Instruments financiers	155 313							- 154 405		908
Créances de crédit-bail	66 184							- 27 762		38 422
Participations dans les entreprises associées	321 428	8 158	10 826				- 105 646	- 9 790	- 34 352	190 624
TOTAL ACTIFS NON COURANTS	17 422 238	8 182	11 570	542 958	146 735	- 1 241 928	- 157 491	- 50 537	- 807 087	15 874 640
Immeubles non courants disponibles à la vente	948 626			4 775	93 436	1 263 908	- 852 374		- 119 638	1 338 733
TOTAL DES ACTIFS NON COURANTS DISPONIBLES À LA VENTE	948 626	0	0	4 775	93 436	1 263 908	- 852 374	0	- 119 638	1 338 733

La colonne "Transfert" présente un solde de 22 M€, correspondant principalement à des actifs détenus par Beni Stabili (pour 8 M€) et Telimob Transactions (pour 14 M€) reclassés en cours d'exercice du poste stocks au poste immeubles de placement.

(A) Immobilisations incorporelles

Les transferts réalisés au niveau des immobilisations incorporelles matérialisent l'impact d'IFRIC 12 dans la classification des parkings de Parcs GFR.

En effet, l'ensemble des éléments relatifs aux parkings détenus en affermage et concessions est transféré en actifs incorporels. Seuls les parkings détenus en pleine propriété restent classés en actifs corporels. Par conséquent, ce reclassement concerne les parking messins, bordelais, versaillais et BP 3000.

(B) Immobilisations corporelles (évaluées en coût historique)

Les immobilisations corporelles sont principalement constituées des :

- Immeubles d'exploitation du Groupe (Bossuet, 10 et 30 Kléber, sièges allemand à Oberhausen et italien à Rome : valeur nette de 95,5 M€)
- Parcs de stationnement détenus en pleine propriété (Kléber, Saint Germain et Trinité, valeur nette de 75,3 M€)

(C) Immobilisations en-cours (évaluées en coût historique)

Les immeubles en travaux au 31 décembre 2008 sont les suivants :

■ Tour CB21	400 M€
■ Beni Stabili	263,9 M€ (notamment la Torre Garibaldi)
■ Carré Suffren	161,8 M€
■ FEL (principalement Triname)	14,4 M€
■ FDL	13,9 M€ (dont VEFA de Manosque et Lyon pour 9,5 M€)
■ Bagnolet	10,8 M€

La comparaison entre la valeur de marché et les immobilisations en cours, nous ont amené à constater une dépréciation de 115 M€ sur CB21 et de 5,7 M€ sur Bagnolet.

Les augmentations représentent les travaux ainsi que les frais financiers immobilisés, avant mise en service notamment :

- Tour CB21 : pour 22,8 M€ (net de la perte à terminaison constatée)
- Beni Stabili : pour 44,2 M€ (principalement Torre Garibaldi)
- Carre Suffren : pour 31,3 M€
- FEL : pour 44,9 M€ (notamment Corbas Mérieux, Châlon, Dunkerque et Bollène Logistique)
- Parkings : pour 19 M€
- FDL : pour 21,5 M€ (notamment relatifs aux VEFA)

Les transferts correspondent aux **projets mis en service** sur la période, à savoir principalement :

■ Dans le périmètre FDL

– Livraison de la VEFA de Villenave d'Ornon pour un montant de 13,4 M€

■ Dans le périmètre FEL :

– Livraison du site Dunkerque I pour une valeur de 11,2 M€
– Livraison des sites Corbas Mérieux, Châlon et Bollène pour une valeur totale de 37,5 M€

■ Dans le périmètre PARKINGS :

– Livraison des parkings Lyon Pathé (12,7 M€) et Amphithéâtre (12,8 M€)

■ Quai de Dion Bouton pour une valeur de 6,7 M€

Conformément à IAS 23.29, 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. Ils s'élèvent à 30,4 M€ sur la période et se répartissent de la manière suivante :

- Tour CB21 (société FDR 4) : 22,8 M€
- Carré Suffren (société FEDERIMMO) : 6,2 M€

- Bagnolet (société SCI 32/40 rue des Parmentiers) : 0,3 M€
- FDL (VEFA de Villenave d'Ornon, Manosque et Lyon) : 0,6 M€
- FEL (Bollène Logistique, Corbas Mérieux et Châlon) : 0,5 M€

(D) Immeubles de placement (évalués en juste valeur)

Les augmentations de la période concernent les acquisitions suivantes :

- Acquisition par Foncière des Régions des actifs Eiffage et ETDE : + 108.5 M€
- Acquisition chez Beni Stabili pour un montant de 57.9 M€ (principalement immeuble Via Verri à Milan pour 29.1 M€, centre commercial à Beinasco pour 21.3 M€)
- Acquisition chez Foncière des Murs pour un montant total de 85.7 M€ :
 - Kempense Meren (via sa filiale belge Sunparks) pour 42.3 M€
 - 3 Actifs Jardiland pour 11.6 M€
 - Hôtel Metha Scandicci et une maison de retraite Segesta en Italie pour respectivement 10 M€ et 8.8 M€ (via le fonds italien H1)
 - 4 Actifs Quick (dont 1 en crédit bail) pour 8.7 M€
 - Une clinique à Dax pour 4.3 M€

Les diminutions de la période concernent les cessions suivantes (valeur d'expertise 31.12.2007):

- Actifs EDF : 38,8 M€
- Autres actifs bureaux France : 10,6 M€

Les transferts concernent principalement des transferts entre les actifs de placement et les actifs cessibles.

La variation nette de juste valeur s'élèvent à -497,8 M€ sur les actifs de placement et les cessibles. Elle se décompose de la manière suivante :

- Bureaux France : - 128,1 M€
- Bureaux Italie : + 38,3 M€¹
- Logements Allemagne : - 187,1 M€
- Logements France : + 5,1 M€
- Murs : - 77,2 M€
- Logistique : - 148,8 M€

¹ Intègre une dépréciation sur stocks et sur immobilisations en-cours (-9,4 M€)

(E) Immeubles cessibles

Les actifs destinés à la vente s'élèvent à 1 338,7 M€ et répondent au plan de vente 2008 décidé au sein des conseils de surveillance. Ce plan concerne principalement les bureaux, les logements, la logistique et les murs d'exploitation et se répartit principalement de la manière suivante :

- Bureaux France : 913,6 M€ (dont notamment 406,6 M€ sur Technical, 142,8 M€ sur le portefeuille Telimob, 120,7 M€ sur l'ancien portefeuille BIF, 34 M€ sur le portefeuille Quatuor, 13,2 M€ sur le portefeuille Azur et 3,6 M€ sur le portefeuille EDF)
- Bureaux Italie : 180,3 M€
- Logements Allemagne : 47,6 M€
- Logements France : 100,4 M€
- Logistique : 57,1 M€
- Murs d'exploitation : 39,5 M€

Les principales cessions sur l'exercice sont les suivantes (valeur d'expertise au 31.12.2007):

- Cession d'actifs bureaux France : 523,5 M€
- Cessions d'actifs bureaux Italie : 215,3 M€
- Cession d'actifs de logements : 104,7 M€ (dont Allemagne pour 35,3 M€ et France pour 69,5 M€)
- Cessions d'actifs logistiques : 7,1 M€ (Metz Tremery)

(F) Immobilisations financières

Les immobilisations financières se détaillent de la manière suivante :

- Les prêts sont constitués de prêts ordinaires (11 M€) et de prêts subordonnés octroyés aux sociétés mises en équivalence, à savoir Corton (16,8 M€), IBM (6,3 M€) et Cœur d'Orly (0,9 M€).
- Les autres actifs financiers correspondent aux titres non courants suivants :
 - titres de l'OPCI Technical Fund sont comptabilisés à la valeur liquidative de l'OPCI, soit 18,5 M€.
 - participations détenues par Beni Stabili dans des fonds immobiliers (38,2 M€, évaluées à leur coût historique). Il s'agit des fonds suivants : Beni Stabili Italian Real Estate Fund (27 M€), Securfondo (3,2 M€), Invest Real Security (2,8 M€), Immobilium 2001 (2,6 M€) et Vesta (2,5).

(G) Instruments financiers

Les instruments financiers nets s'élèvent à -494,4 M€. Ils sont évalués en juste valeur et présentés à l'actif (0,9 M€) et au passif (495,3 M€) du bilan (i.e. § 3.8).

Tableau de variations des amortissements / provisions des actifs non courants

En K€	Valeur au 31/12/2006	Augmentations			Diminutions		Valeur au 31/12/2007
		Variation de périètre	Exercice	Transfert	Variation de périètre	Cessions	
Immobilisations incorporelles	207 580	199 033	2 977	-	-	843	408 747
Goodwill	200 572	193 604					394 176
Autres immobilisations incorporelles	7 008	5 429	2 977			843	14 571
Immobilisations corporelles	32 411	4 401	8 341	3 325	-	1 039	47 439
Terrains							
Constructions	27 170	1 256	6 845			156	35 115
Autres immobilisations corporelles	5 241	3 145	1 496	3 325		883	12 324
Immobilisations financières	193	-	- 33	-	-	132	28
Autres actifs disponible à la vente	193		- 33			132	28
Prêts	-						
TOTAL ACTIFS NON COURANTS	240 184	203 434	11 285	3 325	-	2 014	456 214

En K€	Valeur au 31/12/2007	Augmentations			Diminutions		Valeur au 31/12/2008
		Variation de périmètre	Exercice	Transfert	Variation de périmètre	Cessions	
Immobilisations incorporelles	408 747	24	24 818	31 319	0	- 30	464 938
Goodwill	394 176	24	744				394 944
Autres immobilisations incorporelles	14 571		24 074	31 319		- 30	69 934
Immobilisations corporelles	47 439	207	131 843	31 319	0	- 28	148 142
Terrains	0			0		0	0
Constructions	35 115	150	9 832	31 825		- 28	13 244
Autres immobilisations corporelles	12 324	57	1 627	506			14 514
Immobilisations en-cours	0		120 384				120 384
Immobilisations financières	28	0	0	0	0	0	28
Autres actifs disponible à la vente	28						28
Prêts							0
TOTAL ACTIFS NON COURANTS	456 214	231	156 661	0	0	- 58	613 108

Conformément aux normes IAS 16 & 23 relatives aux biens en construction, ces derniers sont retenus dans les comptes à leur coût historique (acquisition+travaux) augmentés des frais de portage.

Lorsque la valeur de marché est inférieure au cout historique, l'actif est déprécié à hauteur de la différence.

Compte tenu de l'évolution du plan de rénovation de la Tour CB 21 faisant suite à la signature du bail Suez Environnement, il a été procédé à une évaluation de la Tour suivant une méthodologie de calcul de perte à terminaison.

Ainsi la perte estimée compte tenu du Budget Travaux et du portage financier anticipé s'élève à 115 M€ (pour rappel : une provision de 29 M€ avait été passée dans les comptes du 30 juin).

Provision Tour CB21	Provision – M€	Commentaires
Coût d'acquisition	490	
Coût des travaux	121	montant fondé sur le budget établi par FDR et ses conseils
Coût de portage 2007/2008	23	
Coût de portage 2009/2010	36	montant fondé sur le budget établi par FDR et ses conseils
Soit Total de l'investissement	670	
Valeur de livraison	555	déterminée à partir des Loyers Suez + Loyer Tiers (décote de 40 € / m ²) avec un taux de rendement de 5.65% (fourchette de marché définie par expert)
Soit Perte estimée	- 115	

Par ailleurs les frais et honoraires pour 13 M€ relatifs au plan initial ont été passés en charge.

3.2.3.2. Impôts différés 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.

Impôts différés Actif

En K€	BILAN								IMPACT RÉSULTAT			
	Augmentation				Diminution				Charges d'impôts différés	Produits d'impôts différés	Charges exception- nelles	
	Variations de 31-déc.-06	périmètre	Exercice	Transfert	Reprises	Cession	Différentiel taux	Autres				31-déc.-07
IDA sur acquisition de titres	51 924	73 103	18 668	0	44 706	0	17 380	6 999	74 610	11 353	2 536	34 753
Bureaux Italie		72 494	2 178		7 029		5 501	6 067	56 075	10 352		
Bureaux France	71							71	0			
Logements												
Allemagne	51 852	609	16 490	0	37 677	0	11 879	861	18 534	1 001	2 536	34 753
Murs												
d'exploitation	1							0	1			
IDA sur écart temporaires	3 355	6 236	5 848	0	4 792	0	1 941	196	8 510	2 351	1 466	0
Bureaux Italie		6 017	3 476		3 324		688	1 426	4 055	536		
Bureaux France	644	0	1 034	0	0	0	0	-521	2 199	0	1 034	0
Logements												
Allemagne	2 711	0	1 183	0	1 468	0	1 253	-709	1 882	1 815	277	0
Murs												
d'exploitation		219	155						374		155	
TOTAL	55 279	79 339	24 516	0	49 498	0	19 321	7 195	83 120	13 704	4 002	34 753

K€	BILAN								IMPACT RÉSULTAT		
	Augmentation				Diminution				Charges d'impôts différés	Produits d'impôts différés	
	Variations de 31-déc.-07	périmètre	Exercice	Transfert	Reprises	Différentiel taux	Autres	31-déc.-08			
IDA sur report déficitaire	74 610	3 132	50 693	- 490	39 338	9	- 4	88 602	14 851	63	
Bureaux Italie	56 075	3 132	50 630	124	35 997			-4	73 968	11 501	
Murs d'exploitation	1								1		
Logements Allemagne	18 534	0	63	-614	3 341	9	0	14 633	3 350	63	
IDA sur IFT	0	0	6 873	0	0	0	0	6 873	0	6 873	
Logements Allemagne	0	0	6 873	0	0	0	0	6 873	0	6 873	
IDA sur écart temporaires	8 510	0	10 577	- 1 417	2 950	44	29	14 647	957	7 939	
Bureaux France	2 199	0	192	-2 031	0	0	5	355	0	192	
Bureaux Italie	4 055		9 641		2 002				11 694		7 039
Murs d'exploitation	374		199					24	549		199
Logements Allemagne	1 882	0	36	614	948	44	0	1 540	957	0	
Logistique Allemagne	0		509						509		509
TOTAL	83 120	3 132	68 143	- 1 907	42 288	53	25	110 122	15 808	14 875	

Impôts différés Passif

En K€	BILAN									IMPACT RÉSULTAT		
	Augmentation					Diminution				Charges d'impôts différés	Produits d'impôts différés	Produits exceptionnels
	Variations de		Différentiel			31-déc.-07	31-déc.-07	31-déc.-07				
	31-déc.-06	périmètre	Exercice	Transfert	Reprises				Cession			
IDP sur écart de réévaluation	266 154	248 534	91 432	- 3 008	12 773	0	137 894	1 739	450 706	15 261	68 097	6 399
Bureaux Italie	0	191 007	32 140		3 851		22 091	1 737	195 468	6 198		
Bureaux France	2 141	0	0	0	464	0	0	0	1 677	0	464	0
Logements												
Allemagne	249 396	6 682	50 475	- 3 008	6 654	0	115 803	0	181 088	246	65 829	6 399
Murs												
d'exploitation	1 758	1 088							2	2 844		
Logistique France		43 203	7 012		1 176				49 039	7 012	1 176	
Logistique												
Allemagne		6 554							6 554			
Parkings	12 859	0	1 805	0	628	0	0	0	14 036	1 805	628	0
IDP sur écart temporaires	663	54 771	20 460	3 008	2 637	0	8 974	5 236	62 055	12 985	4 136	0
Bureaux Italie		29 965	398		2 129		2 300	5 762	20 172		4 031	
Bureaux France	866	0	0	0		0		- 526	1 412	0	0	0
Logements												
Allemagne	- 93	0	14 186	3 008	403	0	6 674	0	10 024	7 109	0	0
Murs												
d'exploitation	- 111	24 806	5 876						30 571	5 876		
Parkings	- 19		0		105				- 124		105	
TOTAL	266 817	303 305	111 892	0	15 410	0	146 868	6 975	512 761	28 246	72 233	6 399

En K€	BILAN									IMPACT RÉSULTAT		
	Augmentation					Diminution				Charges d'impôts différés	Produits d'impôts différés	
	Variations de		Différentiel			31-déc.-08	31-déc.-08	31-déc.-08				
	31-déc.-07	périmètre	Exercice	Transfert	Reprises				taux			Autres
IDP sur écart de réévaluation	450 706	6 209	29 104	30 198	58 794	- 6 450	973	462 900	7 280	35 782		
Bureaux France	1 677	0	0	- 750	0	0	1 472	- 545	0	0		
Bureaux Italie	195 468	5 869	23 746	0	20 748		- 168	204 503		2 493		
Murs d'exploitation	2 844	340	4 343	31 176				38 703	4 343			
Logements Allemagne	181 088	0	425	- 104	21 442	543	- 229	159 653	83	21 414		
Logistique France	49 039	0	0	0	5 685	- 6 993	0	50 347	2 264	956		
Logistique Allemagne	6 554		590					7 144	590			
Parkings	14 036	0	0	- 124	10 919	0	- 102	3 095	0	10 919		
IDP sur écart temporaires	62 055	0	7 501	- 32 211	19 174	3	- 37	18 205	499	12 180		
Bureaux France	1 412	0	0	- 1 387	312	0	4	- 291	0	316		
Bureaux Italie	20 172		6 492	124	10 678			- 22	16 132	4 186		
Murs d'exploitation	30 571		- 1 782	- 31 176				- 19	- 2 368	0		
Logistique	0		1					1				
Logements Allemagne	10 024	0	2 495	104	8 184	3	0	4 436	204	5 896		
Parkings	- 124	0	295	124	0	0	0	295	295	0		
TOTAL	512 761	6 209	36 605	- 2 013	77 968	- 6 447	936	481 105	7 779	47 962		

3.2.3.3. Contrats de locations simples entreprise bailleur

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, voire 10 ou 12 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

TYPOLOGIE DES BAUX	MURS D'EXPLOITATION						
	Maisons de retraite	Hôtels	Club Med	Restaurants Courtepaille	Générale de santé	Restaurants Quick	Jardiland
Base de détermination des loyers conditionnels	Suivant bail	Suivant CA de l'hotel	Suivant bail	Suivant Bail	Suivant Bail	Suivant Bail	Suivant Bail
Conditions d'options de renouvellement ou d'achat	Proposition de renouvellement 6 mois avant l'échéance du bail	Proposition de renouvellement 6 mois avant l'échéance du bail	Proposition de renouvellement 9 mois avant l'expiration de la durée de validité. Le renouvellement sera aux mêmes clauses et conditions que le bail actuel – 15 ans dont 8 ans fermes et irrévocables	Renouvellement à l'expiration du bail	Renouvellement à l'expiration du bail	Renouvellement à l'expiration du bail aux mêmes conditions et charges que le bail initial	Renouvellement pour une durée de neuf ans Pour le 1er renouvellement, le preneur s'engage pour une durée ferme et incompressible de 6 ans. A compter du second renouvellement, faculté au preneur de donner congé après chaque période triennale.
Clauses d'indexation	En fonction de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL)	En fonction du CA de l'Hotel	En fonction de la valeur de l'indice Eurostat CPI	En fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC)	En fonction de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) ; de l'indice du coût de la construction (ICC) de l'indice du Bâtiment (BT01)	En fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC)	En fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC)
Terme	12 ans ferme	12 ans ferme	15 ans ferme	12 Ans Ferme	-Sté NOUVELLE LACEPEDE : 12 ans fermes -SCI MILAUMA : 12 ans fermes -SCI NOUVELLE V. Hugo : Bail à construction de 30 ans, SANS RENOUVELLEMENT	12 ans Ferme	12 ans Ferme

TYPOLOGIE DES BAUX	TERTIAIRE				
	France Telecom	EDF	Autres bureaux	LOGISTIQUE	LOGEMENTS
Base de détermination des loyers conditionnels	Suivant Bail	Suivant Bail	Suivant Bail	Suivant Bail	n.a
Conditions d'options de renouvellement ou d'achat	Proposition de renouvellement 6 mois avant l'échéance du bail	Proposition de renouvellement 6 mois avant l'échéance du bail	Proposition de renouvellement 6 mois avant l'échéance du bail	Proposition de renouvellement 6 mois avant l'échéance du bail	Renouvellement tacite ou proposition de renouvellement 6 mois avant l'échéance du bail
Clauses d'indexation	Combinaison ICC / IPC	Indice du coût de la construction	Indice du coût de la construction sauf CB21 pour 17,7 M€	Indice du coût de la construction	En fonction de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL)
Terme	6-9-12 ans	6-9 ans	3-6-9 ans	3-6-9 ans	6 ans

Paielements minimum à recevoir au titre des contrats de location simple non résiliables

en M€	Murs d'exploitation	Bureaux France *	Logistique
à moins 1 an	83,9	243,3	81,8
entre 1 et 5 ans	341,3	547,4	131,0
à plus de 5 ans	547,4	109,4	25,3
TOTAL	972,6	900,1	238,1

* Hors Portefeuilles IBM et CORTON détenus en partenariat

- **Activité murs d'exploitation** : loyers correspondant à la part sur les durées résiduelles des baux initiaux généralement conclus sur une durée ferme de 12 ans.
- **Activité bureaux et logistique** : loyers fixes correspondant à la part non résiliable des baux supérieurs à 3 ans.
- **Activité logements** : les baux étant résiliables avec un préavis de 3 mois, aucun loyer n'est pris en recette.
- **Activité parking** : Les contrats de location étant résiliables à tout moment, aucun loyer n'est pris en recette.

Contrat de crédit bail

Caractéristiques des contrats de crédit-bail

La durée des contrats de crédit-bail est de façon générale de 15 ans avec une période irrévocable de sept ans minimum. Tous les contrats contiennent une option d'achat de l'immeuble financé, au terme de la durée du bail. Le crédit-preneur, en cas de levée d'option, devient propriétaire du bien à condition d'acquitter le montant d'une valeur de rachat qui, de façon générale, reste faible et intéressante. Le crédit-preneur est responsable de l'entretien, de la sécurité et de la mise aux normes réglementaires de l'immeuble financé. Les contrats prévoient des pénalités significatives en cas de résiliation anticipée.

Les échéanciers des contrats sont conçus pour financer la totalité du bien immobilier sur la durée du contrat et les loyers sont composés de l'amortissement des capitaux engagés par le crédit-bailleur et du montant des intérêts constituant sa rémunération. Divers types d'échéanciers sont appliqués : loyers et intérêts d'avance, loyers d'avance et intérêts post-comptés à terme échu, loyers et intérêts post comptés à terme échu, loyers d'avance et intérêts calculs en post compté mais payés d'avance. Par ailleurs, le portefeuille de Foncière des Régions se compose de contrats appartenant aux régimes suivants : régime Sicomi (exonéré), régime général (imposable), régime de faveur (depuis 1996, imposable).

A – Paiements minimaux restant a recevoir des contrats de crédit-bail - crédit bailleur

En K€	Au 31 décembre 2008
Valeurs brutes des contrats de crédit-bail	414 037
Amortissements financiers	– 347 496
Valeurs nettes financières des contrats de crédit-bail ou paiements minimaux restants à recevoir actualisées au taux des contrats)	66 541
Ajustements IFRS des encours de crédit-bail	– 702
Valeurs nettes financières des contrats de crédit-bail au bilan IFRS	65 839
<i>Dont à moins d'un an</i>	<i>27 417</i>
<i>Dont à plus d'un an</i>	<i>38 422</i>

B – Paiements minimaux au titre des contrats de crédit bail – crédit preneur

MURS D'EXPLOITATION

En K€	31-Dec-08		
	Part Capital	Part intérêts	Total
CBI Foncière des murs			
A moins d'un an	1 511,5	1 317,1	2 828,6
De un an à cinq ans	4 470,8	4 496,9	8 967,8
Au delà de cinq ans	19 722,9	3 543,5	23 266,4
Loyers minimum à payer	25 705,2	9 357,5	35 062,8
A moins d'un an	2 107,1	1 296,3	3 403,5
De un an à cinq ans	6 788,9	4 111,8	10 900,6
Au delà de cinq ans	16 809,3	2 792,6	19 601,9
Valeur actualisée des paiements au titre des contrats de location-financement	25 705,2	8 200,8	33 906,0

PARKINGS

En K€	31-Dec-08		
	Part Capital	Part intérêts	Total
Location-financement du parc Trinité			
A moins d'un an	266,2	322,8	589,0
De un an à cinq ans	1 064,8	1 482,1	2 546,9
Au delà de cinq ans	8 200,6	2 206,1	10 406,7
Loyers minimum à payer	9 531,6	4 011,0	13 542,7
A moins d'un an	262,0	317,9	579,8
De un an à cinq ans	971,2	1 349,6	2 320,8
Au delà de cinq ans	5 597,0	1 665,5	7 262,5
Valeur actualisée des paiements au titre des contrats de location-financement	6 830,1	3 333,0	10 163,1

3.2.3.4. Actifs courants

Prêt et créances de crédit bail court terme

Les prêts et créances de crédit bail sont répartis selon le référentiel IFRS en actif non courant pour la partie à plus d'un an et en actif courant pour la partie à moins d'un an. Le résultat relatif aux prêts est comptabilisé selon la méthode du réescompte.

La part dont l'échéance est exclusivement inférieure à 1 an est constituée de la manière suivante :

Valeurs brutes

En K€	Valeur au 31/12/2006	Augmentations				Diminutions			Valeur au 31/12/2007
		Variation de périmètre	Exercice	Variation de Juste Valeur	Transfert	Cessions	Exercice	Variation de Juste Valeur	
Prêts	4 355		721		1 938	- 2	- 5 478		1 534
Créances de crédit-bail	55 905		10			- 1 471	- 6 523		47 921
TOTAL ACTIFS COURANTS	60 260	0	731	0	1 938	- 1 473	- 12 001	0	49 455

En K€	Valeur au 31/12/2007	Augmentations				Diminutions			Valeur au 31/12/2008
		Variation de périmètre	Exercice	Variation de Juste Valeur	Transfert	Cessions	Exercice	Variation de Juste Valeur	
Prêts	1 534		2 998						4 532
Créances de crédit-bail	47 921						- 20 504		27 417
TOTAL ACTIFS COURANTS	49 455	0	2 998	0	0	0	- 20 504	0	31 949

Amortissements

En K€	Valeur au 31/12/2006	Augmentations			Diminutions		Valeur au 31/12/2007
		Variation de périmètre	Exercice	Transfert	Variation de périmètre	Cessions	
Prêts	1 426		13			44	1 395
TOTAL ACTIFS COURANTS	1 426	13	0	0	0	44	1 395

En K€	Valeur au 31/12/2007	Augmentations			Diminutions		Valeur au 31/12/2008
		Variation de périmètre	Exercice	Transfert	Variation de périmètre	Cessions	
Prêts	1 395					- 91	1 304
TOTAL ACTIFS COURANTS	1 395	0	0	0	0	- 91	1 304

Stocks

Les stocks correspondent principalement aux actifs détenus dans les structures de Marchand de Biens du Groupe et au portefeuille Trading de Beni Stabili.

En K€	31-déc.-08			31-déc.-07	31-déc.-06
	Bureaux	Logements	Total		
Répartition par activités					
SARL Ravinelle		6 988	6 988	7 529	1 267
SNC Télimob Transactions	258		258	17 257	21 661
Beni Stabili	118 344		118 344	171 317	0
Total Marchand de Biens	118 602	6 988	125 590	196 103	22 928
Gewo Datteln		12 580	12 580	14 992	0
Total Développement immobilier	0	12 580	12 580	14 992	0
Total brut	118 602	19 568	138 170	211 095	22 928
Provisions SNC Télimob Transactions			0	- 43	- 1 282
Provisions Ravinelle			0	0	- 66
Provisions Gewo Datteln		- 2 653	- 2 653	- 3 669	
	0	- 2 653	- 2 653	- 3 712	- 1 348
Total net	118 602	16 915	135 517	207 383	21 580

Les stocks sont constitués principalement des actifs dédiés à l'activité trading de Beni Stabili (118,3 M€), des en-cours de production liés à l'activité de développement immobilier de Gewo Datteln (9,9 M€) et des actifs « marchands de biens » de GFR Ravinelle (7 M€)

La forte baisse par rapport au 31 décembre 2007 repose essentiellement sur le reclassement des principaux actifs de Telimob Transactions en immeubles de placement (et valorisés à leur valeur d'expertise), suite changement d'objet social (option au régime SIIC) et sur les cessions de stocks réalisés par Beni Stabili au courant de la période (46,5 M€).

Les stocks de Gewo font l'objet d'un provisionnement de 2,7 M€, provision déjà constituée lors de l'acquisition de la société.

Clients et autres créances

En K€	31-déc.-08		31-déc.-07	31-déc.-06
	Valeur brute	Provision	Valeur nette	Valeur nette
Créances clients et comptes rattachés ordinaires	197 649	- 23 639	174 010	170 025
Autres créances	189 520	- 1 098	188 422	126 891
Créances sur personnel / organismes sociaux	36		36	156
Etat, impôts sur les bénéfices	3 049		3 049	14 970
Créances sur l'état (hors IS)	47 313		47 313	62 421
Comptes courants actif	4 300		4 300	2 435
Créances sur cession immobilisations	82 640		82 640	98 100
Autres créances	52 182	- 1 098	51 084	66 977
TOTAL	387 169	- 24 737	362 432	415 084

Au 31 décembre 2008, les créances clients (valeur nette) s'élèvent à 174 M€, principalement des créances de l'activité Logement (58 % du total client).

Elles se composent principalement de charges à refacturer aux locataires à mettre en rapport avec les avances reçues des locataires (passif) pour un montant total de 142,4 M€.

La ventilation des créances par activité est la suivante :

- Bureaux Italie : 9,4 M€
- Bureaux France : 32,1 M€
- Logements Allemagne : 88,5 M€
- Logements France : 11,3 M€
- Logistique : 18 M€
- Murs : 12,9 M€

Les provisions sur créances clients et comptes rattachés correspondent essentiellement au provisionnement des indemnités de résiliation. Il ne s'agit pas d'un risque sur une défaillance d'un locataire. Toutes les créances âgées de plus de six mois font l'objet d'une dépréciation à 100% (i.e. méthode de provisionnement décrite dans le paragraphe 2.2.5).

Foncière des Régions ne dispose pas à ce jour des moyens informatiques suffisants pour extraire une balance âgée des créances. Cependant, compte tenu du fait que les pertes sur créances irrécouvrables sont comprises entre 0,1% et 0,2% du chiffre d'affaires, le risque de constatation de pertes sur les créances est faible.

Les créances sur l'état sont constituées de créances d'impôt sur les bénéfices, de crédit de TVA et de TVA déductible : principalement chez Beni Stabili (17,2 M€), FDM (7,1 M€), Foncière des Régions (5,3 M€) FEL (3 M€) et Parcs GFR (2 M€).

Au 31 décembre 2008, les créances sur cessions sont principalement constituées des ventes réalisées chez Beni Stabili (64,5 M€) et FDL Allemagne (17 M€).

Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie brute s'élève à 199,5 M€ dont 187,5 M€ de disponibilités et 12 M€ de valeurs mobilières de placement.

En K€	31-déc.-08		31-déc.-07	31-déc.-06
	Brut	Valeur de marché		
SICAV	7 254	7 254	74 500	31 447
CDN	3 993	3 993		28 140
Autres	641	641		774
Intérêts courus non échus sur VMP	126	126		
TOTAL	12 014	12 014	74 500	60 361

Au 31 décembre 2008, le portefeuille de Valeurs Mobilières de Placement est principalement constitué de SICAV monétaires classiques et de certificats de dépôts négociables. Les sociétés du Groupe ne détiennent aucun placement présentant un risque en capital.

3.2.3.5. Tableau de variation des capitaux propres

Les réserves correspondent aux réserves sociales et report à nouveau de la société mère, ainsi qu'aux réserves issues de la consolidation.

Le capital s'élève à 123 263 163 € au 31 décembre 2008 contre 124 824 468 € au 31 décembre 2007.

Au cours de l'exercice, le capital a évolué suite à l'annulation de titres d'autocontrôle pour un montant de 1,7 M€ et à l'augmentation réservée aux salariés pour un montant total de 0,1 M€.

Au 31 décembre 2008, le capital social est composé de 41 087 721 actions, toutes de même catégorie, au nominal de 3 euros soit 123 263 163 €.

Au 31 décembre 2008, le capital est composé comme suit :

– nombre d'actions autorisées :	41 087 721
– nombre d'actions émises et entièrement libérées :	41 087 721
– nombre d'actions émises et non entièrement libérées :	0
– valeur nominale des actions :	3,00 €
– les actions sont de même catégorie	
– Aucune restriction à la distribution de dividendes	
– Actions détenues par la société ou ses filiales :	494 008
(dont 409 776 actions en vue d'une réduction de capital)	

Foncière des Régions est soumise aux obligations du régime SIIIC, telles que décrites en paragraphe 4.3.1.

Variations du nombre d'actions sur la période

	Actions émises	Actions propres	Actions en circulation
1-janv.-08	41 608 156	– 289 442	41 318 714
Rachat d'actions		– 764 566	– 764 566
Cessions d'actions			
Annulation des titres d'autocontrôle	– 560 000	560 000	-
Exercice des Options	39 565		39 565
31-déc.-08	41 087 721	– 494 008	40 593 713

3.2.3.6. Engagements retraites et autres

En K€	31-déc.-06	Augmentation		Diminution		31-déc.-07
		Variation de périmètre	Dotations	Reprises provisions utilisées	non utilisées	
Provisions médailles du travail	413		419	5		827
Provision retraite	32 945	3 243	3 229	2 496		36 921
Total Provisions – passifs non courants	33 358	3 243	3 648	2 501	-	37 748

En K€	31-déc.-07	Augmentations			Diminutions		31-déc.-08
		Variation de périmètre	Dotation	Transferts	Reprises de provisions utilisées	non utilisées	
Provisions médailles du travail	827		222		449		600
Provision retraite	36 921		3 752		4 156	– 80	36 597
Total Provisions – passifs non courants	37 748	0	3 974	0	4 605	– 80	37 197

Les provisions retraite et médailles du travail sont principalement constituées sur l'activité Logement en Allemagne.

Avantages au personnel : principales hypothèses retenues pour le 31 décembre 2008

Hypothèses IDR	2008		2007	
	France	Allemagne	France	Allemagne
Taux d'actualisation	3,75 %	6,15 %	4,50 %	5,50 %
Évolution annuelle des salaires				
<i>Cadres</i>	4 %	2 %	2 %	2 %
<i>Non-cadres</i>	3 %		1 %	
Taux de charges sociales	47,96 %	3 %	45 %	3 %
Turnover		25 ans : 7 %		25 ans : 7 %
	20 ans : 12 %	30 ans : 6 %	20 ans : 12 %	30 ans : 6 %
	30 ans : 5,33 %	35 ans : 4,5 %	30 ans : 5,33 %	35 ans : 4,5 %
	40 ans : 2 %	45 ans : 2,5 %	40 ans : 2 %	45 ans : 2,5 %
	50 ans : 0 %	50 ans : 1 %	50 ans : 0 %	50 ans : 1 %
Nature du départ en retraite	à l'initiative du salarié	à l'initiative du salarié	à l'initiative du salarié	à l'initiative du salarié
Table de mortalité	TGF05/TGH05		INSEE 98 générationnelle	

Détail du passage des provisions IDR et médailles du travail

Valeur actuarielle de l'obligation comptabilisée au bilan au titre des prestations accordées (début de période)	36 921
Charge nette de retraite enregistrée au courant de la période	- 324
Valeur actuarielle de l'obligation comptabilisée au bilan au titre des prestations accordées (fin de période)	36 597

En K€	31-Dec-08						
	France		Allemagne		Italie	TOTAL	
	IFC	MDT	IFC	MDT	IFC	IFC	MDT
Coût de services rendus au cours de l'exercice	137	125	311	40	312	759	165
Coût financier	72	39	1 619	50	28	1 718	89
Amortissement des écarts actuariels	- 1	- 387	- 485	- 93		- 486	- 480
Effets des réductions / liquidations de régime			- 1 875	0	- 441	- 2 316	0
TOTAL impact Compte de résultat	207	- 223	- 431	- 3	- 101	- 324	- 227

■ Valeur actuarielle des prestations futures

Il s'agit de la valeur actualisée au 31 décembre 2008 de l'ensemble des prestations à verser à chacun des participants. Elle est basée sur :

- les caractéristiques connues de chacun des participants (âge, ancienneté, rémunération, ...)
- les prestations à verser à chaque participant (indemnités de fin de carrière, médailles du travail)
- Les probabilités de survenance de chaque évènement : décès, survie jusqu'à la retraite, survie jusqu'à l'âge de perception des prestations, départ de la société.
- La valorisation de chacun des facteurs entrant dans le calcul des prestations (évolution de salaires, ...)
- Le taux d'intérêt qui permet d'escompter les prestations futures à la date d'évaluation

3.2.3.7. Tableau de variation des provisions passif

En K€	Augmentations				Diminutions		31-déc.-07
	31-déc.-06	Variation de		Transferts	Reprises de provisions non		
		périmètre	Dotation		utilisées	utilisées	
Provisions pour risques sur immeubles	507		8		392	0	123
Autres provisions pour litiges	11 272	2 760	5 602	- 106	6 523	994	12 011
Provisions pour impôts	18 472	2 184	120	- 8 864	1 578	0	10 334
Provisions pour développement durable	353		500		265	52	536
Provisions sur titres et participations	161			- 161		0	0
Autres provisions	5 782	14 178	2 096	267	3 517	0	18 806
Total Provisions – passifs courants	36 547	19 122	8 326	- 8 864	12 275	1 046	41 810

En K€	Augmentations				Diminutions		31-déc.-08
	31-déc.-07	Variation de		Transferts	Reprises de provisions non		
		périmètre	Dotation		utilisées	utilisées	
Provisions pour risques sur immeubles	123		0		63	0	60
Autres provisions pour litiges	12 012		2 082	0	2 426	0	11 668
Provisions pour impôts	10 334	0	12	- 1 537	95		8 714
Provisions pour développement durable	536		415	95	97	0	949
Autres provisions	18 805	5	2 488	- 412	781	- 4	20 109
Total Provisions – passifs courants	41 810	5	4 997	- 1 854	3 462	- 4	41 500

Les provisions pour risque et charge se détaillent comme suit à la clôture :

Provisions pour litige

- provisions liées au patrimoine (dont immeuble Sophia Mougins) : 1,9 M€
- provisions contentieux immobiliers (activité bureaux) : 2,2 M€
- provisions pour risque d'impayés (activité logistique) : 2,2 M€
- provisions pour contrôle fiscal Technical : 2 M€
- provisions pour contrôle fiscal (bureaux Italie, titres Telemaco) : 3,5 M€

Provisions pour impôts

- Logements Allemagne : 5,8 m€
- Opération apport – activité Parking : 2,3 M€

Provisions pour développement durable

- Logements France : 0,9 M€

Autres provisions

- Provision pour risque de baisse de valeur sur des immeubles susceptible de n'être vendus/loués qu'à une institution publique (bureaux Italie) : 13,2 M€
- Provisions pour renouvellement et travaux (activité Parking) : 3,2 M€
- Provisions pour taxes foncières (activité Parking) : 1 M€

Les dotations et reprises de l'exercice sont détaillées au point 4.1.6, dans les notes relatives au compte de résultat.

Les transferts reposent sur les événements suivants :

- reclassement de la provision pour impôts en dettes fiscales (Logements Allemagne) : 1,5 M€
- reclassement de provisions pour charges en dettes fournisseurs (Logistique Allemagne) : 0,4 M€.

3.2.3.8. État des dettes 31 décembre 2008

(en M€)	31/12/2006	Variation de périmètre	Variation	31/12/2007	Reclassement de périmètre	Variation	31/12/2008
Emprunts auprès des établissements de crédit	4 863,7	2 311,0	2 903,8	10 078,5	146,3	- 220,7	10 004,1
Crédit-bail	791,3	-	- 699,7	91,7	-	- 47,5	44,2
Indexation des Valeurs résiduelles de Crédit Bail et valeur de marché des dettes de crédit-bail à taux fixe	86,5	-	- 86,5	-	-	-	-
Etalement des frais de mise en place des emprunts bancaires	- 19,2	-	- 42,3	- 61,5	-	14,1	- 47,4
ICNE	21,8	-	9,3	31,1	-	- 7,6	23,5
Valorisation des instruments financiers	- 40,6	87,0	- 86,6	- 40,1	-	534,5	494,4
Banques créditrices	111,9	-	127,2	239,1	-	- 103,6	135,5
Comptes Courants	-	-	-	-	-	1,2	1,2
Autres	79,5	-	66,8	146,3	- 146,3	-	-
TOTAL DETTE AU BILAN	5 895,0	2 398,0	2 192,0	10 485,1	-	170,4	10 655,5
Trésorerie Positive	174,6	-	125,9	300,5	-	- 101,0	199,5
TOTAL ENDETTEMENT NET	5 720,4	2 398,0	2 066,1	10 184,6	-	271,4	10 456,0

Les principales caractéristiques des dettes financières du Groupe Foncière des Régions au 31 décembre 2008 sont les suivantes :

- Taux part du groupe moyen sur 2008 : 4,88 %
- Maturité de la dette consolidée : 5 ans

Les dettes de crédit-bail s'élèvent à 44,2 M€.

(en M€)	31/12/2006	Variation	31/12/2007	Variation	31/12/2008
Foncière des Murs	865,7	- 783,4	82,3	- 56,6	25,7
Foncière des Régions	12,1	- 2,8	9,4	0,2	9,6
Beni Stabili	-	-	-	8,9	8,9
Total	877,8	- 786,2	91,7	- 47,5	44,2

En M€	Encours à taux fixe	Encours à taux variable	Maturité moyenne
Foncière des Régions (*)	23,9	2 982,5	4,0 ans
Foncière des Murs	24,5	1 860,6	5,2 ans
Foncière Développement Logements	-	2 091,2	5,1 ans
Foncière Europe Logistique	-	812,0	5,4 ans
Beni Stabili	491,4	1 762,2	5,4 ans
Groupe Foncière des Régions	539,8	9 508,5	5,0 ans

(*) y compris Fédérismo, Parcs GFR

La valeur de marché de la dette à taux fixe est présentée ci-dessous.

En M€	Valeur nominale	Valeur de marché
Emprunts à taux fixe	539,4	563,5

CARACTÉRISTIQUES DES EMPRUNTS CONTRACTÉS PAR FONCIÈRE DES RÉGIONS (SUPÉRIEURS À 300 M€)

Intitulés	Taux	Date de mise en place	Nominal Initial en M€	Echéance	Utilisation au	Clauses actionnariat	Sûretés principales	Ratios
					31/12/2008			
					Montant en M€			
Titrisation Lyndon (FDL)	Variable - Euribor 3 mois	1/12/2006	1 430,0	15/12/2013	1 354,4	Perte de contrôle par FDL	Hypothèques conventionnelles des actifs Immeo	LTV périmètre < 75 % ICR > 1,10
Refinancement Crédit Bail Accor / Jardiland (FdM)	Variable – Euribor 3 mois	3/7/2007	1 175,0	30/6/2014	1 167,3	Perte du contrôle par FdR	Hypothèques conventionnelles 1er rang Cession Dailly des Loyers	LTV Conso <= 70 %, 65 % après 30 Juin 2012 LTV Portefeuille <= 75 % ICR >= 1,65
Titrisation Imser (Beni Stabili)	Variable – Euribor 3 mois	19/6/2006	1 039,8	20/9/2021	956,8	Oui	Hypothèques conventionnelles 1er rang	LTV <= 80 % ICR > 133 % au 30/06/07 puis croissant avec le temps
FT Technical (FdR)	Variable – Euribor 3 mois	18/1/2006	950,0	18/1/2013	730,0	Oui (détention BIF ou FdR)	Hypothèques conventionnelles 1er rang Promesses d'affectation hypothécaire Nantissements des titres Technical	ICR Technical > 1,7 DSCR Technical > 1,15 % LTV Technical < 62,5 %
Crédit corporate sécurisé (FdR)	Variable – Euribor 3 mois	15/10/2006	850,0	18/10/2013	795,0	Oui	Nantissement des titres FdM et FdL Hypothèques conventionnelles Nantissement des titres de SCI	LTV Périmètre <= 75 % LTV consolidée <= 65 % ICR >= 1,9
Crédit adossé aux actifs Korian / Quick (FdM)	Variable – Euribor 3 mois	27/9/2007	500,0	27/9/2014	378,0	Perte du contrôle par FdR	Hypothèques conventionnelles 1er rang Cession Dailly des Loyers	LTV Conso <= 70 %, 65 % après 30 Juin 2012 LTV Portefeuille <= 75 %, 70% après 30 juin 2012 ICR >= 1,65
Crédit syndiqué adossé aux titres Beni Stabili (FdR)	Variable – Euribor 3 mois	20/12/2007	450,0	20/12/2012	325,0	Oui	Nantissement de 45,9% du capital et des DDV de Beni Stabili	LTV PdG < 65 % ICR PdG > 1,9
Financement initial de FEL (FEL)	Variable – Euribor 3 mois	3/5/2007	663,4	25/4/2014	473,6	Oui	Hypothèques conventionnelles 1er rang formalisées à hauteur de 5% Nantissement des SCI	LTV conso <= 70 % puis 65 % LTV crédit <= 70 % puis 65 % ICR conso >= 125 % ICR crédit >= 150 %

Intitulés	Taux	Date de mise en place	Nominal Initial en M€	Echéance	Utilisation au	Clauses actionnariat	Sûretés principales	Ratios
					31/12/2008 Montant en M€			
Crédit d'acquisition du portefeuille Garonor (FEL)	Variable – Euribor 3 mois	31/7/2007	396,0	31/7/2014	254,0	Perte du contrôle par FdR	Hypothèques conventionnelles 1er rang Cession Dailly des Loyers	LTV Conso <= 70 %, 65 % après 30 Juin 2012 LTV Périmètre <= 70 %, 65 % après 30 Juin 2012 ICR >= 1,25 ICR Périmètre >= 1,50
Titrisation FT Telimob (FdR)	Variable – Euribor 3 mois	10/1/2004	355,5	10/1/2014	173,9	Non tant que FdR est cotée	Hypothèques conventionnelles 1er rang	LTV portefeuille < 65 % puis dégressive DSCR portefeuille > 1,05 ICR portefeuille > 1,65
Beni Stabili Immobiliare Garibaldi Srl (Beni Stabili)	Variable – Euribor 3 mois	14/12/2005	350,0	31/12/2012	322,9	Oui	Hypothèques conventionnelles 1er rang	LTV <= 70 % DSCR >= 110 %
Crédit Relais CB21 (FdR)	Variable – Euribor 3 mois	12/12/2007	340,0	28/11/2009	239,3	Oui	Cautionnement de FdR PPD sur la tour	LTV < 65 % ICR >= 1,9 LTV CB21 < 60 %
Milano Zerosei Srl (Beni Stabili)	Variable – Euribor 3 mois	19/12/2006	339,7	19/12/2013	277,4	Oui	Hypothèques conventionnelles 1er rang	LTV <= 80 % ICR > 110 %
Crédit adossé aux apports Cardif / FdR Logement / Generali / GMF (FDL)	Variable – Euribor 3 mois	30/11/2007	327,2	30/11/2013	272,2	Oui	PPD sur les actifs acquis Hypothèques formalisées ou non formalisées sur les actifs apportés en direct Nantissement sur les titres des SCI refinancés	LTV conso et périmètre <= 65 % ICR conso >= 1,25 ICR conso France >= 1,25
Crédit adossé aux apports Sovaklé / Prédica (FDL)	Variable – Euribor 3 mois	21/12/2005	300,0	31/3/2014	190,1	Oui	Hypothèques conventionnelles des actifs Sovaklé Nantissement des titres des SCI détenues par FdL Hypothèque conventionnelle sur les actifs Saint cloud et Vincennes	LTV conso et périmètre < 65 % ICR conso > 1,25
Autres dettes					2 138,4			
Total Emprunts portant intérêts					10 048,3			

Amortissement de la Titrisation Lyndon (FDL)

- Amortissement périodique sur base trimestrielle, à hauteur de :
 - 1,0 % par an de l'encours initial, de l'année 2 à l'année 5,
 - 1,5 % par an de l'encours initial, en année 6, et
 - 2,0 % par an de l'encours de la dette, en année 7.
- En cas de cession d'actif : remboursement à hauteur de 74 % de la valeur d'acquisition.

Amortissement du crédit de refinancement des CBI Accor et actifs Jardiland (FdM)

- Amortissement in fine,
- En cas de cession d'actif : pas de remboursement obligatoire (sous réserve du respect du ratio LTV périmètre).

Amortissement de la Titrisation IMSER (Beni Stabili)

- Amortissement annuel (sur rythme trimestriel) à hauteur de :
 - 4,64 % par an en 2009
 - 4,97 % par an en 2010
 - 5,51 % par an en 2011
 - 5,96 % par an en 2012
 - 6,23 % par an en 2013
 - 6,18 % par an en 2014
 - 6,78 % par an en 2015
 - 7,26 % par an en 2016
 - 7,65 % par an en 2017
 - 8,12 % par an en 2018
 - 8,34 % par an en 2019
 - 2,47 % par an en 2020
 - 15,17 % par an en 2021
- En cas de cession d'actif : remboursement à hauteur de 115 % de la quotité financée initiale.

Amortissement de l'emprunt Technical (Foncière des Régions)

Cet emprunt est amortissable selon les règles suivantes :
Tranche A : 800 M€ (titrisée)

- Amortissement trimestriel égal à 0,8 % de l'encours de la dette,
- En cas de cession d'actifs : remboursement à hauteur de 105 % ou 110 % de la quotité financée résiduelle en fonction de la catégorie des actifs cédés.

Tranche B : 150 M€

- Amortissement in fine,
- En cas de cession d'actifs : remboursement à hauteur de 105 % ou 110 % de la quotité financée résiduelle en fonction de la catégorie des actifs cédés.

Amortissement du crédit corporate sécurisé (Foncière des Régions)

- Amortissement in fine,
- En cas de cession d'actif : pas de remboursement obligatoire (sous réserve du respect du ratio LTV périmètre).

Amortissement de la dette adossée aux actifs Korian / Quick (FdM)

- Amortissement contractuel de 1 790 K€ par trimestre à compter du 31 décembre 2007.
- En cas de cession d'actif : remboursement à hauteur de 100% ou 110 % de la quotité financée initiale.

Amortissement du crédit syndiqué adossé aux titres de Beni Stabili (Foncière des Régions)

- Amortissement périodique sur base trimestrielle à hauteur 5 % de l'encours initial à compter de 2009 ;

Amortissement du Financement initial de FEL (FEL)

- Amortissement in fine ;
- En cas de cession d'actif : remboursement à hauteur de 110 % de la quotité financée initiale.

Amortissement du crédit d'acquisition du portefeuille George (FEL)

- Amortissement in fine ;
- En cas de cession d'actif : remboursement à hauteur de 110 % de la quotité financée initiale.

Amortissement de la Titrisation FT Telimob (Foncière des Régions)

L'emprunt relatif au financement de l'acquisition du portefeuille France Télécom est amortissable trimestriellement selon les règles suivantes :

- 1,625 % par trimestre de l'encours résiduel,
- En cas de cession d'actif : remboursement entre 104 et 113 % de la quotité financée initiale en fonction de la catégorie de l'actif cédé,

■ Sur-amortissement au cas où le rapport entre le capital restant dû et la valeur d'expertise des actifs est supérieur à un seuil contractuel. Au 31 décembre 2008, le ratio contractuel est égal à 43 %. Aucun sur-amortissement lié à ce mécanisme n'a été effectué sur l'exercice 2008.

Amortissement de la dette Beni Stabili Immobiliare Garibaldi Srl (Beni Stabili)

- Amortissement à hauteur de 0,5 % par trimestre de l'encours de la dette pendant les six premières années.
- En cas de cession d'actif : remboursement à hauteur de 120 % de la quotité financée initiale.

Amortissement de la dette Milano Zerosei Srl (Beni Stabili)

- Amortissement in fine ;
- En cas de cession d'actif : remboursement à hauteur de 110% de la quotité financée initiale.

Amortissement du Crédit adossé aux apports Cardif / FdR Logement / Generali / GMF (FDL)

- Amortissement à hauteur de 1 636 K€ par trimestre à compter du 31 décembre 2010 ;
- En cas de cession d'actif : remboursement déterminé en fonction du produit net vendeur réalisé lors de la cession et du levier existant sur le portefeuille.

Amortissement du Crédit adossé aux apports Sovaklé / Prédica (FDL)

- Amortissement contractuel de 1,5 % de l'encours résiduel de la dette à compter du 1er janvier 2009
- En cas de cession d'actif : remboursement à hauteur de 105 % à 110 % de
 - 83 200 € pour un actif Sovaklé,
 - 169 000 € pour un actif Prédica situé en Ile de France,
 - 107 000 € pour un actif Prédica situé en province.

TAUX D'INTÉRÊT EFFECTIF

Les emprunts sont évalués après leur comptabilisation initiale au coût amorti sur la base du taux d'intérêt effectif. Les taux d'intérêt effectifs des emprunts dont le nominal est supérieur à 300 M€ sont les suivants :

Emprunt titrisé Lyndon (FDL) :	4,36 %
Emprunt bancaire – Refinancement Crédit Bail Accor / Jardiland (FdM) :	4,86 %
Titrisation Imser (Beni Stabili) :	entre 4,45 % et 7,50 % suivant les tranches
Emprunt bancaire Technical – 950 M€ (FdR) :	4,07 %
Crédit syndiqué – Corporate de 850 M€ (FdR) :	4,80 %
Emprunt bancaire – Refinancement Actifs Korian + Financement Quick (FdM) :	4,76 %
Crédit syndiqué – Refinancement des titres de Beni Stabili (FdR) :	5,66 %
Crédit syndiqué – Financement initial de FEL :	5,16 %
Crédit syndiqué – Acquisition du portefeuille Garonor (FEL) :	5,44 %
Emprunt titrisé France Télécom 355 M€ (FdR) :	5,44 %
Dette Beni Stabili Immobiliare Garibaldi Srl (Beni Stabili) :	4,21 %
Crédit syndiqué – Crédit Relais Tour GAN (FdR) :	6,20 %
Dette Milano Zerosei Srl (Beni Stabili) :	4,50 %
Crédit – Refinancement Orangerie et apport FdR Logement, Generali et GMF (FDL)	5,40 %
Crédit – Refinancement Sovaklé et apport Prédica (FDL) :	3,88 %

VENTILATION SELON LA DURÉE RESTANT À COURIR DES DETTES FINANCIÈRES (EN K€)

M€	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	379,1	3 885,7	4 494,1	8 758,9
Emprunts à la clientèle	-	-	-	-
Dettes représentées par des titres	137,3	513,3	638,7	1 289,4
TOTAL	516,4	4 399,0	5 132,9	10 048,3
Valorisation des instruments de couverture (net) :				
Valorisation des Swaps en juste valeur	- 21,9	- 186,7	- 217,9	- 426,6
Valorisation des achats de Caps en juste valeur	- 0,5	- 4,4	- 5,1	- 10,0
Valorisation des ventes de Caps en juste valeur	0,0	0,1	0,1	0,2
Valorisation des ventes de Floors en juste valeur	- 3,0	- 25,3	- 29,5	- 57,8
Valorisation des ventes de Swaption en juste valeur				0,2
Intérêts courus s/Swaps				
Intérêts courus s/Floors				
dont valorisation Passif				495,3
dont valorisation Actif				- 0,9

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).

VENTILATION SELON LA DURÉE RESTANT À COURIR DES INSTRUMENTS DÉRIVÉS (EN K€)

En M€	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	223,3	1 477,0	5 398,5	7 098,7
SWAP d'inflation en EUROS	- 0,3	- 1,3	27,7	26,2
ACHAT DE CAP en EUROS	- 24,5	775,5	2 001,5	2 752,4
VENTE DE CAP en EUROS	0,0	200,0	0,0	200,0
VENTE FLOOR en EUROS	- 24,5	570,7	971,5	1 517,7
VENTE DE CALL SWAPTION	0,0	0,0	20,0	20,0
TOTAL	174,0	3 021,9	8 419,1	11 615,0

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	6 260,9	54 %	5 973,9	54 %
Catégorie A	5 354,1	46 %	5 146,8	46 %
Catégorie BBB	0,0	0 %	0,0	0 %
Société du groupe	0,0	0 %	0,0	0 %
Non coté	0,0	0 %	0,0	0 %
TOTAL	11 615,0	100 %	11 120,6	100 %

RISQUE DE TAUX D'INTÉRÊT – DONNÉES CHIFFRÉES

Encours au 31 décembre 2008 (M€)

	Taux fixe	Taux variable
Emprunts et dettes financières	539,4	9 508,9
Actifs financiers		- 199,5
Passif financier net avant gestion	539,4	9 309,4
Couverture		
Swaps (*)	6 898,7	- 6 898,7
Caps (*)	2 552,4	- 2 552,4
Total couverture	9 451,2	- 9 451,2
Passif financier net après gestion	9 990,6	- 141,8

(*) Hors départ forward

Les nominaux des instruments de couverture représentent l'ensemble des instruments de couverture du Groupe, que ceux-ci soient qualifiés à la comptabilité de couverture ou pas.

Les sensibilités présentées ci-dessous correspondent à la sensibilité des taux d'intérêts au global, comprenant les emprunts à taux fixe et variable.

L'impact d'une hausse de 100 bps sur les taux au 31 décembre 2008 est de -6,1 M€ sur le cash-flow courant consolidé du groupe de 2009.

L'impact d'une baisse de 100 bps sur les taux au 31 décembre 2008 est de +3,4 M€ sur le cash-flow courant consolidé du groupe de 2009.

L'impact d'une hausse de 100 bps sur les taux au 31 décembre 2008 est de -3,7 M€ sur le cash-flow courant part du groupe de 2009.

L'impact d'une baisse de 100 bps sur les taux au 31 décembre 2008 est de +2 M€ sur le cash-flow courant part du groupe de 2009.

au 31 décembre 2007

Montant stocké en capitaux propres au titre des exercices précédents	40,6
Montant stocké en capitaux propres au titre de Beni Stabili	- 87,0
Montant enregistré en résultat au titre de la couverture de flux de l'exercice	86,6
TOTAL	40,2

au 31 décembre 2008

Valeur des instruments financiers à l'ouverture	40,2
Montant enregistré en résultat au titre de la couverture de flux de l'exercice	- 451,9
Montant stocké en capitaux propres par un impact sur les réserves	- 82,9
TOTAL	- 494,7

COVENANTS BANCAIRES

A l'exclusion des dettes titrisées, les dettes de Foncière des Régions, Foncière des Murs, Foncière Développement Logements et Foncière Europe Logistique sont assorties de covenants bancaires portant sur les états financiers consolidés qui, en cas de non respect, seraient susceptibles de constituer un cas d'exigibilité anticipé de la dette :

- ratio dette par rapport à la valeur de marché des actifs (LTV) : ce ratio correspond au rapport entre la valeur réévaluée de la totalité des actifs du Groupe, hors disponibilités, et l'endettement net ;
- ratio de couverture des intérêts (ICR) : il est calculé à partir du compte de résultat consolidé, en divisant le résultat opérationnel courant avant cession des actifs de placement retraité des dotations et reprises de provisions par les frais financiers nets.

Ces covenants sont établis en consolidé part du groupe sur Foncière des Régions et en consolidé sur les filiales de Foncière des Régions.

Les seuils en sont variables d'une foncière à l'autre (plafond de LTV fixé à 65 % pour Foncière des Régions et Foncière Développement Logements et à 70 % pour Foncière des Murs et Foncière Europe Logistique) mais ils sont homogènes d'une dette à l'autre pour une même foncière.

LTV Conso

Dette	31 décembre 2008	
	Périmètre	Seuil covenant
Refinancement Crédit Bail Accor / Jardiland	FdM	70 %
Crédit corporate sécurisé	FdR	65 %
Crédit adossé aux actifs Korian / Quick	FdM	70 %
Crédit syndiqué adossé aux titres Beni Stabili	FdR	65 %
Financement initial de FEL	FEL	70 %
Crédit d'acquisition du portefeuille Garonor	FEL	70 %
Crédit relais CB21	FdR	65 %
Crédit adossé aux apports Cardif / FdR Logement / Generali / GMF	FDL	65 %
Crédit adossé aux apports Sovaklé / Prédica	FDL	65 %

ICR Conso

Dette	31 décembre 2008	
	Périmètre	Seuil covenant
Refinancement Crédit Bail Accor / Jardiland	FdM	165 %
Crédit corporate sécurisé	FdR	190 %
Crédit adossé aux actifs Korian / Quick	FdM	165 %
Crédit syndiqué adossé aux titres Beni Stabili	FdR	190 %
Financement initial de FEL	FEL	125 %
Crédit d'acquisition du portefeuille Garonor	FEL	125 %
Crédit relais CB21	FdR	190 %
Crédit adossé aux apports Cardif / FdR Logement / Generali / GMF	FDL	125 %
Crédit adossé aux apports Sovaklé / Prédica	FDL	125 %

L'ensemble de ces covenants financiers est respecté au 31 décembre 2008.

Les ratios consolidés de Foncière des Régions s'établissent au 31/12/08 à 58,8 % pour la LTV consolidée pdg et à 202 % pour l'ICR consolidé pdg (contre 57,6 % et 210 % respectivement en 2007).

Les niveaux de ratios des filiales cotées sont disponibles dans leurs documents de références respectifs.

Ces covenants, de nature comptable et consolidée, sont par ailleurs et le plus souvent assortis de covenants spécifiques aux périmètres financés (l'essentiel de la dette du groupe étant adossé à des portefeuilles).

Ces covenants « Périmètres » (ratio de couverture ou plus notablement de « LTV Périmètre ») présentent s'agissant des LTV Périmètres des seuils systématiquement moins contraignants pour les sociétés du groupe que les seuils des covenants consolidés. Ils ont pour vocation essentielle d'encadrer l'utilisation des lignes de financement en la corrélant à la valeur des sous-jacents donnés en garantie.

A ce titre, notons que le crédit corporate sécurisé de 850 M€ était mobilisé à hauteur de 795 M€ au 31/12/08 portant le ratio à 77,6 % pour un seuil à 75 %. Le montant de tirage a été réduit en dessous du nouveau plafond mobilisable de 768,6 M€ dès janvier 2009 en conformité avec la documentation de crédit et de manière à rétablir un ratio inférieur ou égal à 75 %. L'écart entre 795 M€ et 768,6 M€ a été classé en passifs courants dans les comptes 31/12/08.

Par ailleurs, au cours du premier trimestre 2009, des inscriptions d'hypothèques complémentaires ont été formalisées sur les actifs du financement initial de FEL pour être en mesure de respecter le Ratio de Couverture de Sûretés Hypothécaire de ce financement (ratio rapportant le montant total des hypothèques au montant tiré du crédit) conformément aux dispositions figurant dans ce dernier.

3.2.3.9. 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 :

En K€	Catégorie en application de IAS 39	Valeur comptable décembre 2007	Montants du bilan selon IAS 39			
			Coût amorti	Juste valeur enregistrée en capitaux propres	Juste valeur enregistrée en compte de résultat	Juste valeur
Actifs						
Prêts (hors CBI)	P§C	66 781	66 781			66 781
Dérivés à la juste valeur	AJVPR	155 313		7 809	147 504	155 313
Clients et créances rattachées	P§ C	170 024	170 024			170 024
Créances et prêts (CBI)	P§ C	114 244	114 244			114 244
Autres créances	P§ C	245 051	245 051			245 051
Autres actifs disponibles à la vente	ADV	192				192
Trésorerie et équivalents	ADV	300 501				300 501
		1 052 106	596 100	7 809	147 504	1 052 106
Passifs						
Emprunts et dettes/établissements de crédit	DACA	10 525 225	10 525 225			10 513 025
Dérivés à la juste valeur	PJVPR	115 180		94 831	20 349	115 180
Dépôts de garantie	DACA	26 533	26 533			26 533
Dettes fournisseurs et autres dettes	DACA	372 801	372 801			372 801
		11 039 739	10 924 559	94 831	20 349	11 027 539

En K€	Catégorie en application de IAS 39	Valeur comptable décembre 2008	Montants du bilan selon IAS 39			
			Coût amorti	Juste valeur enregistrée en capitaux propres	Juste valeur enregistrée en compte de résultat	Juste valeur
Actifs						
Prêts (non courants, hors CB)	P§C	34 639	34 639			34 639
Dérivés à la juste valeur	AJVPR	908		0	908	908
Clients et créances rattachées	P§ C	174 010	174 010			174 010
Créances et prêts (courants & non courant CB)	P§ C	69 067	69 067			69 067
Autres créances	P§ C	188 422	188 422			188 422
Autres actifs disponibles à la vente	ADV	0	0			0
Trésorerie et équivalents	ADV	199 460	199 460			199 460
		666 506	665 598	0	908	666 506
Passifs						
Emprunts et dettes/établissements de crédit	DACA	10 161 039	10 161 039			10 185 139
Dérivés à la juste valeur	PJVPR	495 310		173 025	322 285	495 310
Dépôts de garantie	DACA	17 876	17 876			17 876
Dettes fournisseurs et autres dettes	DACA	183 790	183 790			183 790
		10 858 015	9 691 545	173 025	322 285	10 882 115

La valorisation mark to market de la dette à taux fixe est détaillée au point 3.8- Etat des dettes (valeur nominale de 539,4 M€ contre une valeur de marché de 563,5 M€).

3.2.3.10. Dettes fournisseurs et autres dettes

Les dettes fournisseurs sont principalement constituées des dettes sur travaux ACCOR chez FDM, (24,4 M€), chez Beni Stabili (16,3 M€).

Les autres dettes courantes se détaillent de la manière suivante :

En K€	31-déc.-08	31-déc.-07	31-déc.-06
Dépôts de garantie des locataires (CT)	17 876	26 533	12 948
Avances et acomptes reçus	142 356	122 523	37 714
Dettes d'impôt courant	28 796	6 497	14 866
Total Autres dettes	98 654	121 821	64 828
Comptes de régularisation	44 490	42 095	16 941
TOTAL	332 172	319 469	147 297

La hausse de la dette d'impôt est situé principalement chez Beni Stabili (+ 21 M€)

Au 31 décembre 2008, les autres dettes sont principalement constituées des :

- dettes fiscales correspondent principalement aux dettes de TVA, de taxes foncières, ORGANIC et autres (33,9 M€)
- dettes d'exit tax (4,2 M€)
- dettes sociales (13,3 M€)

La baisse des autres dettes est principalement liée au reclassement en 2008 chez Beni Stabili des avances et acomptes clients pour 30,6 M€, classées en autres dettes à fin décembre 2007.

Les avances et acomptes clients sont composées principalement des appels de fonds (i.e. revue des créances clients) chez FDL (97,7 M€), FEL (6,4) et Foncière des Régions (11,5 M€) et chez Beni Stabili (22,6 M€).

Les comptes de régularisation sont principalement constitués de produits constatés d'avance sur vente d'actifs chez Beni Stabili (28 M€) et des amodiations et subventions perçues d'avance chez Parcs GFR (14 M€).

3.2.4. NOTES SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT

3.2.4.1. Résultat opérationnel

CHIFFRE D'AFFAIRES

En K€	31-Dec-08		31-Dec-07		TOTAL	Variations dont Variation de périmètre		dont Autres variations		31-Dec-06	
Bureaux France & Italie	485 981	44 %	424 834	47 %	61 147	80 311	- 19 164	293 052	53 %		
Logements France & Allemagne	212 799	19 %	192 931	21 %	19 868	18 516	1 352	62 610	11 %		
Logistique	98 258	9 %	66 629	7 %	31 629	27 648	3 981	49 945	9 %		
Murs d'exploitation	200 270	18 %	163 837	18 %	36 433	4 576	31 857	115 795	21 %		
Parcs de stationnement	19 998	2 %	20 326	2 %	- 328	0	- 328	15 629	3 %		
Total Recettes locatives	1 017 306	93 %	868 557	96 %	148 749	131 051	17 698	537 031	97 %		
Cessions d'immeubles en stock	58 026	5 %	19 478	2 %	38 548	7 139	31 409	4 815	1 %		
Prestations de services	19 007	2 %	13 199	1 %	5 808	4 185	1 623	10 027	2 %		
Total	77 033	7 %	32 677	4 %	44 356	11 324	33 032	14 842	3 %		
TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES	1 094 339	100 %	901 234	100 %	193 105	142 375	50 730	551 873	100 %		

Bureaux France et Italie

Les variations de périmètre sont constituées principalement des évènements suivants :

- Bureaux France : intégration des loyers des actifs Eiffage acquis en janvier 2008 (impact : 8,8 M€)
- Bureaux Italie : intégration sur 12 mois plein de Beni Stabili (contre 8 mois à fin décembre 2007, impact +71,5 M€)

Les autres variations sont étroitement liées aux ventes d'actifs réalisées sur la période (i.e. plan de vente dans § 3), notamment portefeuilles de centraux téléphoniques et autres bureaux France).

Logements France et Allemagne

Les variations de périmètre sont constituées des évènements suivants :

- Logements Allemagne : intégration de Gewo Datteln sur une année pleine (impact : +5,7 M€)
- Logements France : intégration des loyers des logements GMF et Generali sur 12 mois plein (impact respectif : +9,8 M€ et +3,1 M€).

Logistique

Les variations de périmètre sont constituées de la prise en compte sur 12 mois plein des loyers du portefeuille Garonor et des plateformes allemandes acquises fin 2007 auprès de Morgan Stanley (impact respectif : + 15,2 M€ et + 12,5 M€).

Murs d'exploitation

Le chiffre d'affaires de l'activité Murs d'exploitation est constitué de recettes locatives liées aux activités hôtellerie, santé, restauration et loisirs de la filiale Foncière des Murs. Les variations se répartissent de la manière suivante :

- Variations de périmètre
 - Activité Loisirs : +2,4 M€ relatifs aux loyers des villages de vacances Sunparks (acquis en septembre 2007) pris sur 12 mois plein
 - Activité hôtellerie : + 1,6 M€ relatifs aux loyers des trois hôtels acquis en Italie en décembre 2007 et juin 2008

■ Autres variations

- Activité hôtellerie : hausse reposant sur la croissance du chiffre d'affaires des hôtels ACCOR (indexation du loyer sur chiffre d'affaires)
- Activité Loisirs : prise en compte sur 12 mois plein des loyers du Club Med au Portugal (acquis en mai 2007), des actifs Jardiland (acquis en juillet/août et septembre 2007)
- Activité santé : relatifs à la prise en compte sur 12 mois plein des loyers des 4 cliniques Générale de Santé acquises en juillet 2007
- Activité restauration : légère hausse des loyers Courtepaille (+à 0,2 M€) et intégration des loyers Quick sur une année pleine (acquis en septembre et novembre 2007)

Parcs de stationnement

Les recettes locatives des parcs de stationnement sont stables sur la période.

Cessions d'immeubles en stocks

Les cessions d'immeubles en stocks correspondent principalement aux ventes réalisées par Beni Stabili (activité tertiaire) et Gewo Datteln (activité de promotion immobilière logement).

Prestations de services

Ce poste enregistre la quote-part des prestations réalisées avec des tiers. Les variations de périmètres correspondent à l'intégration de Beni Stabili.

AUTRES ACHATS ET IMPÔTS ET TAXES

En K€	31-déc.-08	31-déc.-07	31-déc.-06
Achats de fournitures / marchandises	3 544	28 400	1 266
Contrats de sous traitance	5 994	6 100	5 251
Locations et charges locatives non refacturées	9 559	8 000	7 311
Entretien et réparations	29 653	25 400	13 843
Primes d'assurance	3 302	3 900	3 809
Personnel extérieur à l'entreprise	3 559	2 900	2 186
Rémunération d'intermédiaire et honoraires	40 464	39 400	14 473
Autres charges	14 191	15 800	12 149
TOTAL	110 266	129 900	60 288

Les achats de marchandises en 2007 concernent une acquisition d'immeuble par GFR Ravinelle (Villeurbanne, 6,7M€) et par Beni Stabili pour 17,3 M€ (relative à son activité Trading).

Les charges d'entretien et de réparation sont principalement constatées sur le patrimoine logement allemand (16 M€) et sur le patrimoine Beni Stabili (5,2 M€). La hausse par rapport à 2007 repose principalement sur l'intégration de Beni Stabili sur 12 mois en 2008.

Les charges d'honoraires se répartissent de la manière suivante : Beni stabili (18 M€), Foncière des Régions (10,1 M€), FDL (4,1 M€), FDM (2,2 M€), FEL (2,3 M€)

En K€	31-déc.-08	31-déc.-07	31-déc.-06
Impôts et taxes sur rémunérations	685	3 134	1 776
Taxe professionnelle	1 147	653	507
Taxes foncières	16 123	12 227	4 059
Autres impôts et taxes	7 236	8 478	3 800
TOTAL	25 191	24 492	10 142

Les impôts et taxes s'élèvent à 25,2 M€ au 31 décembre 2008 et sont constitués principalement des taxes foncières et taxes sur bureau non refacturées aux locataires, notamment

- 11 M€ chez Beni Stabili,
- 2,9 M€ chez FDL
- et 2,3 M€ chez FEL.

CHARGES DE PERSONNEL

En K€	31-déc.-08	31-déc.-07	31-déc.-06
Rémunération du personnel	47 151	42 173	20 151
Charges de Sécurité sociale	16 943	14 220	8 955
Autres charges de personnel	2 648	5 256	2 164
TOTAL	66 742	61 649	31 270

Les charges de personnel de 66,7 M€ sont en hausse par rapport au 31 décembre 2007, notamment du fait de l'acquisition de Gewo Datteln en Allemagne et de l'effet année pleine de Beni Stabili (8 mois en 2007).

Répartition géographique des charges de personnel

En K€	31-déc.-08	31-déc.-07	31-déc.-06
France	31 678	31 949	28 708
Allemagne	22 900	20 100	2 562
Italie	12 164	9 600	0
TOTAL	66 742	61 649	31 270

DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS

En K€	31-déc.-08	31-déc.-07	31-déc.-06
Dotations aux amortissements incorporels	20 073	2 977	2 486
Dotations aux amortissements corporels	131 815	6 108	4 205
Amortissements de caducité	2 866	2 233	1 586
TOTAL	154 754	11 318	8 277

Les dotations aux amortissements incorporels intègre une dotation relative à la dépréciation des parking de Bordeaux (19,4 M€).

Les dotations aux amortissements corporels se détaillent de la manière suivante :

- Dépréciation des projets Tour CB21 (115 M€) et Bagnolet (5,7 M€)
- Amortissements des parkings détenus en pleine propriété (5,9 M€)
- Amortissements des immeubles d’exploitation (2,8 M€)

Les amortissements de caducité correspondent aux amortissements des parkings détenus en concessions.

CHARGES NETTES DES PROVISIONS SUR ACTIF CIRCULANT

En K€	31-déc.-08	31-déc.-07	31-déc.-06
Dotations aux provisions	4 107	4 168	1 629
Provision pour dépréciation des stocks	15	85	13
Provisions pour créances douteuses	4 092	4 083	1 616
Reprises de provisions	5 141	3 470	2 876
Provision pour dépréciation des stocks	43	1 390	1 281
Reprises de provisions sur créances locataires	5 098	2 080	1 595
TOTAL CHARGES NETTES SUR ACTIF CIRCULANT	- 1 034	698	- 1 247

CHARGES NETTES DE PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

En K€	31-déc.-08	31-déc.-07	31-déc.-06
Charges nettes de provision IFC-MDT	- 630	1 104	- 994
Charges nettes de risques loyers			- 2 750
Charges nettes de risques sur immeuble			- 5 429
Charges nettes de provision travaux et autres	350	868	- 854
Charges nettes de provision pour litiges	1 814	- 2 655	78
Charges nettes de provision pour contrôle fiscal	67	- 6 500	0
Charges nettes de provision pour impôts	- 95	- 1 725	0
TOTAL CHARGES NETTES DES PROVISIONS	1 506	- 8 908	- 9 949

Les charges nettes de provisions pour risques et charges proviennent essentiellement des éléments suivants :

- Reprise sur provision d’indemnité de fin de carrière (4,2 M€) sous déduction de la dotation (3,8 M€) soit une reprise nette de 0,4 M€
- Reprise sur provision de médailles du travail (0,4 M€) sous déduction de la dotation (0,2 M€), soit une reprise nette de 0,2 M€
- Dotations aux provisions pour taxes foncières (activité Parkings) : 0,6 M€
- Dotations aux provisions renouvellement et travaux (activité Parkings) : 0,7 M€
- Dotation nette aux provisions pour développement durable (Logements France) : 0,3 M€
- Dotation nette aux provisions pour risque d’impayés : 0,7 M€
- Reprise de provisions pour contentieux immobiliers (bureaux France) : 1,4 M€
- Reprise de provisions sur pertes fiscales du GIE : 0,2 M€

AUTRES PRODUITS ET CHARGES OPÉRATIONNELS

En K€	31-déc.-08	31-déc.-07	31-déc.-06
Redevance (parking)	449	1 848	1 538
Pertes créances irrécouvrables		942	1 257
Autres charges opérationnelles	467	2 061	868
Total Autres Charges d'Exploitation	916	4 851	3 663

Les autres produits et charges d'exploitation sont constitués principalement de charges diverses (dont TVA non récupérable) engagées par le Fonds H1 et les sociétés belges du périmètre FDM et des redevances dues aux villes de Metz et Bordeaux (du fait des concessions sur les parkings). La forte baisse de ces redevances repose sur le changement de méthode de la redevance du parkings République (Metz) : en 2008, celle-ci correspond à 15 % du chiffre d'affaires du parking, contre 75 % en 2007.

Au 31 décembre 2008, les pertes sur créances irrécouvrables sont reclassées au sein des autres produits et charges non récurrents.

3.2.4.2. Cessions nettes des actifs non courants

Les cessions d'actifs non courants sont constituées à la fois de cessions de titres, d'immeubles de placement et d'immeubles cessibles. Au 31 décembre 2008, ces cessions se détaillent de la manière suivante :

Cessions 2008 En M€	Prix de vente	VNC	Frais sur cessions	Marge nette
Bureaux Italie	185,1	- 176,5	- 1,9	6,7
Bureaux France	601,8	- 577,0	- 13,0	11,8
Logements France et Allemagne	124,5	- 105,0	- 5,3	14,2
Logistique France	7,1	- 7,1	- 0,1	- 0,1
Total cessions immeubles	918,5	- 865,7	- 20,2	32,6
VUC & ALMACIE	105,6	- 103,5		2,0
Bureaux France & Italie	16,4	- 12,5		3,9
Logements	0,4	- 0,5		- 0,2
Total cessions titres	122,3	- 116,5		5,8
VNC autres éléments d'actifs		- 7,4		- 7,4
TOTAL CESSIONS ACTIFS NON COURANTS	1 040,8	- 989,6	- 20,2	31,0

3.2.4.3. Autres produits et charges non récurrents

En K€	31-déc.-08	31-déc.-07	31-déc.-06
Charges non récurrentes	96 492	264 583	184 240
Dotations aux amortissements et provisions	1 018	3 338	585
Dotation provision pour dépréciation Goodwill	47 252	184 754	151 980
Goodwill Bail – Addvim	0	0	25 668
Autres charges opérationnelles	25 168	13 527	2 316
Opération abandonnée – indemnité rupture contrat	562	2 887	2 464
Frais de levée d'option de crédit-bail (Murs d'exploitation)	6 842		
Reprise indexation dette crédit bail ACCOR	- 511	23 672	
Travaux du plan A – Tour CB21	12 869		
Perte sur créances irrécouvrables	3 292	0	
Reclassement impôts différés (IMMEO)		34 753	
Evaluation avantage stock option		1 652	1 227
Produits non récurrents	27 308	22 852	10 146
Produits sur exercices antérieurs	23 070	10 946	
Produits sur opérations de gestion	4 238	3 439	1 139
Reversement titres ALTAREA		1 263	
Reclassement impôts différés (KENNEDY)		6 399	
Reprise provision pour charges IPB		435	2 735
Reprise provisions impôts BIF / contrôles fiscaux SELECTIBAIL			5 872
Reprise provision litiges – travaux		370	400
TOTAL Résultat non récurrent	- 69 184	- 241 731	- 174 094

Les autres produits et charges opérationnels sont constitués, pour l'essentiel :

- de l'amortissement du Goodwill CORTON : - 23,8 M€
- de l'amortissement du Goodwill ALTAREA : - 23,1 M€
- de l'indemnité reçue par IMMEO suite au protocole signé entre Thyssen Krupp & Morgan Stanley : + 12,3 M€
- de la constatation en charges des travaux immobilisés dans le cadre du Plan A sur le projet CB 21 : - 12,9 M€
- des charges sur exercices antérieures : 11,7 M€ (i.e. autres charges opérationnelles)

Remarque : l'évaluation des stocks options sont reclassés en résultat financier (charges financières d'actualisation, montant 2,1 M€). Les actions gratuites et les stocks options suivant ainsi le même traitement.

3.2.4.4. Résultat financier

En K€	31-déc.-08	31-déc.-07	31-déc.-06
Coût de l'endettement financier net	- 449 391	- 346 658	- 185 614
Financement	- 455 669	- 361 077	- 196 259
Produits d'intérêts sur opérations de trésorerie	55 599	31 087	10 497
Charges d'intérêts sur opérations de financement	- 511 268	- 392 164	- 206 756
Crédit-bail	6 278	14 419	10 645
Produits des opérations de location financement (CB)	8 662	15 942	18 637
Charges des opérations de location financement (CB)	- 2 384	- 1 523	- 7 992
Effets IFRS	- 472 678	73 896	15 097
Variation de juste valeur	- 451 981	90 140	25 666
Variation positive de juste valeur actifs et passifs financiers	1 843	90 140	26 142
Variation négative de juste valeur actifs et passifs financiers	- 453 824	0	- 476
Actualisation	- 20 697	- 16 244	- 10 569
Produits financiers d'actualisation	3 363	3 388	5 450
Charges financières d'actualisation	- 24 060	- 19 632	- 16 019
Autres (provisions)	- 23 630	- 7 007	6 462
Charges nettes des provisions financières	- 23 630	- 7 007	6 462
TOTAL	- 945 699	- 279 769	- 164 055

La variation de juste valeur des actifs et passifs financiers de -452 M€ est répartie de la manière suivante :

- Bureaux Italie : - 7,9 M€, la majeure partie étant constaté directement en capitaux propres (-56,8 M€ après impôts)
- Bureaux France : - 147,4 M€
- Logements : - 111 M€
- Murs : - 122,2 M€
- Logistique : -52,7 M€
- Parkings : - 11,9 M€

Les charges et produits d'actualisation concernent essentiellement le calcul du TIE chez Beni stabili, l'actualisation des dépôts de garantie chez Foncière des Régions et FEL et l'évaluation des avantages de stocks option et d'actions gratuites (3,7 M€).

Les charges nettes des provisions financières concernent principalement les amortissements des frais de financement (selon le TEG)

3.2.4.5. Entreprises associées

Informations financières sur les entreprises associées

En K€ Sociétés	Pourcentage de détention	Valeur 31/12/2008	Contribution aux résultats	Valeur 31/12/2007	Valeur 31/12/2006
ALTAREA	12,04 %	150 122,0	- 33 221,0	190 200	138 279
SNC VUC	49,00 %	0,0	5 061,2	60 200	51 949
SNC ALMACIE	46,00 %	0,0	2 324,1	35 900	34 819
Groupe CORTON	50,00 %	26 073,1	3 105,0	10 200	7 817
GROUPE IBM	25,00 %	4 589,0	- 1 094,0	6 000	5 145
Cœur d'Orly	25,00 %	714,0	- 201,0	0	0
Groupe EUROMED	25,00 %	6 587,0	- 421,0	0	0
Stés détenues par BENI STABILI – Italie	6,79 %	2 539,0	- 9 869,0	18 900	0
TOTAL		190 624	- 34 316	321 400	238 009

La quote-part de résultat des sociétés associées s'élève à 34,3 M€ et se rapporte aux structures détenues par Foncière des Régions et via sa filiale GFR Externalisation et Beni Stabili.

Les actifs immobiliers sont valorisés à la valeur d'expertise annuelle par des experts indépendants. Les dettes sont évaluées selon les mêmes règles et méthodes comptables appliquées au Groupe Foncière des Régions.

Écart d'acquisition Corton

En avril 2008, Foncière des Régions (via sa filiale GFR Externalisation) augmente sa participation dans la société Akama (société mère du Groupe Corton), en achetant 12,5 % du capital, pour un prix de 17,6 M€. Foncière des Régions détient ainsi 37,5 %. Un décaissement complémentaire est réalisé concernant les prêts intra-groupes (2,5 M€).

Au 1er juillet 2008 la participation de Foncière des Régions dans la société Akama, a été portée à 50 % suite à l'achat de 12,5 % des titres supplémentaires pour un prix de 17,5 M€. Le taux de détention à cette date s'élève donc à 50 %. Un décaissement complémentaire est réalisé concernant les prêts intra-groupes (2,5 M€).

Les acquisitions successives des parts complémentaires donnent lieu à la constatation d'un Goodwill d'un montant total de 23,8 M€ au 31 décembre 2008. Ce goodwill a été intégralement déprécié (constatation en compte de résultat).

Écart d'acquisition Altaréa

Lors de la prise de participation dans Altaréa en 2006, un écart d'acquisition de 23 M€ avait été constaté. La justification de cet écart reposait sur les projets de développement en cours. Ces projets, initiés en 2006, sont désormais achevés.

L'ANR d'Altaréa sur la base de la valorisation réalisée ci-dessus (150 M€) ressort à 121 €/action. A titre d'information, la moyenne des 20 derniers cours de bourse d'Altaréa au 31/12/2008 ressort à 125 €/action, soit 153 M€ en quote part Foncière des Régions.

Répartition de l'actionnariat

	Groupe Corton	Cœur d'Orly	Groupe Euromed	Groupe IBM	Altaréa
Groupe Foncière des Régions					
FDR	50 %	25 %	50 %	25 %	12,04 %
Tiers Hors Groupe					
MSREF	50 %			75 %	6,80 %
Actionnaires fondateurs					55,81 %
ALTAREA		25 %			
PREDICA			50 %		10,87 %
AEROPORTS DE PARIS		50 %			
Autres					14,48 %

Informations financières

En K€ Nom	Date de clôture des comptes	Total Bilan	Total des actifs non courants	Dont Immeubles de placement	Total des dettes	Dont dettes financières	Chiffres d'affaires	Résultat net consolidé
Groupe CORTON	31/12/2008	426 167	406 011	402 300	372 733	316 085	17 859	12 849
Groupe IBM	31/12/2008	80 806	61 378	56 250	62 166	36 831	5 023	- 3 983
EUROMED	31/12/2008	14 250	4 502	0	8 352	3	0	- 1 105
Cœur d'Orly	31/12/2008	31 098	14 310	0	26 188	0	0	- 226
ALTAREA	31/12/2008	non encore disponible	non encore disponible	non encore disponible	non encore disponible	non encore disponible	non encore disponible	non encore disponible
Stés détenues par BENI STABILI – Italie	31/12/2008	non encore disponible	non encore disponible	non encore disponible	non encore disponible	non encore disponible	non encore disponible	non encore disponible

Remarque

Les comptes d'Altaréa étant publiés après les comptes de Foncière des Régions, une méthode d'estimation des comptes a été définie. Ainsi, le résultat intégré au 31 décembre 2008 correspond au résultat du 1^{er} semestre 2008 extrapolé sur 12 mois, sauf pour les éléments non récurrents (notamment juste valeur des immeubles et des instruments financiers et dépréciation du goodwill COGEDIM pour 300 M€).

3.2.4.6. Impôts

Option du régime SIIC

En 2008, une société a opté pour le régime SIIC: SNC Telimob Transactions.

L'option peut être prise par les sociétés cotées sur un marché réglementé français, avec un capital minimum de 15 M€ et ayant comme objet social principal la location d'immeubles ou la détention directe ou indirecte de participations ayant le même objet. Les filiales de SIIC, détenues à au moins 95 %, soumises à l'impôt société et ayant un objet social identique peuvent opter à ce régime, tout comme les sociétés transparentes détenues à moins de 95 %.

L'entrée dans ce nouveau régime a pour conséquence le paiement d'un impôt de sortie calculé sur les plus-values latentes des actifs immobiliers et des titres de participations réévalués dans les sociétés fiscalement transparentes. Cet impôt est payable par quart du 15 décembre 2006 au 15 décembre 2009.

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.

PREUVE D'IMPÔT	Étranger	France Taux commun	France SIIC	TOTAL
a) Charges d'impôt				
Impôt exigible de l'exercice	- 42 397	- 2 511	- 277	- 45 185
Impôt différé des retraitements IFRS et des différences temporelles	29 426	8 360	1 464	39 250
Total	- 12 971	5 849	1 187	- 5 935
b) Preuve d'impôt exigible				
Résultat net part du groupe	- 49 223	- 76 455	- 430 846	- 556 524
Correction IS	12 971	- 5 849	- 1 187	5 935
Résultat de l'ensemble consolidé avant IS	- 36 252	- 82 304	- 432 033	- 550 589
Quote-part des sociétés mises en équivalence	9 869	- 3 131	27 578	34 316
Quote-part des variations des écarts d'acquisitions	0	24 457	23 148	47 605
Quote-part des intérêts minoritaires	- 109 494	- 32 618	- 133 461	- 275 573
Total	- 135 877	- 93 596	- 514 768	- 744 241
Résultat des secteurs exonérés (Sicomi et SIIC)	0	0	330 920	330 920
Imputation sur les déficits antérieurs	0	- 90	- 854	- 944
Réintégrations et déductions fiscales	94 115	18 573	76 968	189 656
Déficit fiscal de l'exercice	2 795	10 447	106 759	120 001
Base assujettie	- 38 967	- 64 666	- 975	- 104 608
Base assujettie au taux réduit (Option SIIC à 19 %)	0	38 895	0	38 895
Base assujettie au taux de droit commun	- 38 967	- 25 771	- 975	- 65 713
Taux de l'impôt	Divers	33,33%		
Impôts en consolidé au taux de droit commun	- 13 488	8 591	325	- 4 572
Impôts en consolidé au taux réduit	0	7 390	0	7 390
Différentiel taux des sociétés soumises à la contribution de 3,3 %	0	- 3	0	- 3
Ajustement de l'exercice au titre de l'impôt exigible en n-1 et rappel d'impôt	17	- 267	- 94	- 344
Produits d'impôt différé afférents à la variation du taux d'impôt	500	- 6 691	0	- 6 191
Produits d'impôt différé générés suite à la revue des impôt différé à la date de clôture	0	- 3 171	956	- 2 215
Total de la charge d'impôt	- 12 971	5 849	1 187	- 5 935
TAUX D'IMPÔT EFFECTIF	- 9,5 %	6,2 %	0,2 %	- 0,8 %

Le taux d'impôt utilisé pour le Luxembourg est de 30 %, pour la Belgique de 33,99 %, pour l'Allemagne de 15,825 % et pour l'Italie de 31,40 %. Les impôts différés ont été calculés avec un taux de 15,825 % pour l'Allemagne et 31,40 % pour l'Italie.

3.2.5. AUTRES ÉLÉMENTS D'INFORMATION

3.2.5.1. Effectifs du groupe

L'effectif du Groupe, au 31 décembre 2008, s'élève à 892 personnes :

- France : 362 personnes (dont 23 agents d'immeuble)
- Allemagne : 390 personnes (dont 55 agents d'immeuble)
- Italie : 140 personnes (dont 10 agents d'immeubles)

L'effectif moyen sur l'exercice 2008 est de 132,5 (Italie) + 381 (Allemagne) + 346 (France) personnes, soit un total d'effectif moyen de 859,5 personnes.

3.2.5.2. Descriptif des paiements fondés en actions

	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Nombre d'options exercable	27 567	84 835	110 220	126 358	150 858	234 925
Montant	559 En K€	1 985 En K€	4 366 En K€	7 935 En K€	13 567 En K€	23 013 En K€
Prix de l'exercice	20,26 €	23,80 €	40,50 €	66,32 €	94,95 €	97,96 €
Prix réajusté (2007)	19,19 €	22,54 €	38,36 €	62,81 €	89,93 €	97,96 €
Nombre d'options exercées	25 768	69 927	78 694	25 252	0	0
Actions annulées	1 799	12,064	13 987	18 640	31 102	24 375
Solde du nombre d'options exercables cumulé	0	2 844	20 383	102 849	222 605	433 155
Période d'exercice	A compter du 30 juillet 2004 et jusqu'au 30 juillet 2009	A compter du 16 juillet 2005 et jusqu'au 16 juillet 2010	A compter du 15 juin 2006 jusqu'au 15 juin 2011	A compter du 15 juin 2007 jusqu'au 15 juin 2012	A compter du 6 juillet 2008 jusqu'au 6 juillet 2013	A compter du 12 octobre 2009 jusqu'au 12 octobre 2014

Descriptif des plans de stocks options en cours

L'assemblée Générale Extraordinaire du 9 avril 2002 a autorisé le Directoire dans le cadre des articles L. 225-17 à L. 225-85 du Code de commerce à consentir, au bénéfice des membres du personnel qu'il désignera parmi les salariés, et le cas échéant, les dirigeants mandataires sociaux de la société et des sociétés qui lui sont liées dans les conditions visées à l'article L. 225-80. Au choix du Directoire, les options donnent droit à la souscription d'actions nouvelles à émettre à titre d'augmentation de capital, à l'achat d'actions préalablement rachetées par la Société. A ce jour, toutes les options sont des options de souscription et la Société n'a acquis aucune action en vue de les attribuer à ses salariés.

Hypothèses d'évaluation de la juste valeur des options

La valorisation des plans d'options a été faite par le Cabinet ALTIA en utilisant les six hypothèses générales communes à tous les modèles de valorisation d'options.

Les hypothèses retenues pour le calcul de la juste valeur effectué selon le modèle binomial sont les suivantes :

- le prix d'exercice : il est fixé par le règlement du plan à la moyenne des vingt derniers cours de bourse, assorti d'un rabais de 5 %,

- le cours de l'action à la date d'attribution : il s'agit du cours d'ouverture de l'action Foncière des Régions à la date d'attribution,

- la durée de vie de l'option : la durée de vie de l'option n'est pas la durée de vie contractuelle de l'option, mais la durée de vie estimée c'est à dire la période entre la date d'attribution et l'exercice de l'option, en prenant en compte les comportements liés à l'exercice anticipé. Elle a été estimée à 3 ans pour les cadres supérieurs et membres du Directoire, et 4 ans pour les autres salariés,

- la volatilité attendue du cours de l'action : l'hypothèse de volatilité a été construite sur la base d'une série de mesures historiques de la volatilité mesurée sur une base journalière des cours de fermeture de l'action Foncière des Régions sur des périodes de 1 an, 3 ans et 4 ans,

- le taux de dividendes versés : le taux de dividendes versé a été calculé sur une estimation du cours de l'action et du rendement depuis que la société a opté pour le régime fiscal des SIIC,

- le taux d'intérêt sans risque pour la durée de vie de l'option : il a été retenu le taux d'une obligation d'état à zéro coupon avec une durée de vie correspondant à la durée de vie estimée de l'option.

En 2008, des actions gratuites ont été distribuées par Foncière des Régions. Les hypothèses d'évaluation de la juste valeur des actions gratuites sont les suivantes :

2008	France	Italie – Allemagne
Date d'attribution	21/11/2008	21/11/2008
Nombre d'actions attribuées	39 900	19 950
Cours de l'action à la date d'attribution	39	39
Période d'exercice des droits	3 ans	4 ans
Dividende par action 2008	5,30 €	5,30 €
Valeur actuarielle de l'action nette de la non perception des dividendes pendant la période d'acquisition	23,68 €	18,91 €
Valeur actuarielle de l'action nette de la non perception des dividendes pendant la période d'acquisition et du turn over	20,30 €	15,40 €

Les actions gratuites distribuées en 2007 répondent aux hypothèses suivantes :

	2007
Date d'attribution	30/11/2007
Nombre d'actions attribuées	34 000
Cours de l'action à la date d'attribution	94,55
Période d'exercice des droits	3 ans
Dividende par action 2007	4,7€ (hors div except)
Valeur binomiale	81,06 €

3.2.5.3. Résultat par action et résultat dilué par action

Les informations par action (Résultat par action, cash flow par action) tiennent compte de la dilution induite par la prise en compte des stocks options et actions gratuites non encore émises, mais déjà attribuées.

Les stock-options et actions gratuites non émises représentent l'équivalent de 217 460 actions au 31 décembre 2008, calculé sur la base d'une valeur de 49 € par action.

Le nombre d'options exerçables au 31 décembre 2008 est de 464 837. Compte tenu des prix d'exercice (de 22,54 € à 97,956 €), il en découlerait un apport de fonds propres de 0,9 M€ pour Foncière des Régions.

Sur la base du cours au 31 décembre 2008, ce montant permettrait d'avoir 18 208 actions au prix plein de 49 soit un effet dilutif de 7 205 actions en complément des 119 850 actions gratuites attribuées depuis 2005 et non encore levées à ce jour.

Résultat net part du groupe au 31/12/2008	- 556 524
Nombre d'action moyen non dilué	40 907 503
Nombre d'action moyen dilué – Stocks option	7 205
Nombre d'action moyen dilué – Actions gratuites	119 850
Nombre d'action moyen dilué	41 034 558
Résultat net par action non dilué	- 13,60
Résultat net par action dilué – Stocks option	0,00
Résultat net par action dilué – Actions gratuites	0,04
Résultat net par action dilué	- 13,56

3.2.5.4. Engagements

SÛRETÉS RÉELLES

En K€	2008	2007	2006
Nantissements, hypothèques et sûretés réelles ⁽¹⁾	15 836 922	16 388 136	7 889 150
TOTAL	15 836 922	16 388 136	7 889 150

Les financements sans recours des actifs des portefeuilles EDF et France Télécom sont garantis par des hypothèques sur 100 % des actifs acquis, ainsi que le nantissement, au profit du prêteur, des titres des sociétés emprunteuses.

(1) dont : – sûretés réelles : 15 478 825 K€
– nantissements de titres ou cautions : 358 097 K€ (dont 30,9 % des titres FDL, 19,4 % des titres FDM, 11,5 % des titres Altapar et 57,3 % des titres Beni Stabili).

Nantissements d'actifs de l'émetteur au 31 décembre 2008

Type de nantissements/hypothèques – En K€	Montant d'actifs nantis	Total du poste de bilan	% correspondant
Sur immo.incorporelles	0	140 746	0,0 %
Sur immo.corporelles	1 012 267	1 052 388	96,2 %
Sur immeubles de placement (dont immeubles destinés à la vente) et titres ⁽¹⁾	14 736 415	15 333 222	96,1 %
Sur stocks	88 240	135 517	65,1 %
Sur immobilisations .financières hors titres	0	73 969	0,0 %
TOTAL	15 836 922	16 735 842	94,6 %

(1) Filiales directes et indirectes de Foncière des Régions :
– 18 588 288 actions de Foncière Développement Logement sont nanties soit 30,9 % du capital de la société,
– 9 667 088 actions de Foncière des Murs sont nanties soit 19,4 % du capital de la société,
– 6 000 999 parts sociales de GFR Kléber soit 100 % du capital de la société,
– 1 169 223 actions de Altapar soit 15 % du capital,
– 1 096 794 872 actions Beni Stabili soit 57,3 % du capital de la société.

Les 15 836 M€ d'actifs nantis représentent 94,6 % du total du bilan.

Les dates de départ et d'échéance des nantissements correspondent aux dates d'emprunts auxquelles sont adossées ces garanties.

ENGAGEMENTS SUR OPTION DE VENTE DE MSREFF SUR LE GROUPE CORTON

Dans le cadre de l'opération de rachat par Foncière des Régions de la participation de MSREFF dans le Groupe Corton, une promesse unilatérale d'achat de parts sociales a été conclue entre ces deux parties.

Foncière des Régions (via sa filiale détenue à 100 %, GFR-Externalisation) s'engage à acquérir auprès de MSREFF, si ce dernier exerce l'option de vente, la pleine propriété des 50 % restants dans le Groupe Corton pour un prix de 46 M€, minoré du montant des prêts intra-groupes constatés au jour de la réalisation de l'option.

Cet engagement est soumis aux conditions suspensives suivantes :

- absence de sinistres, d'expropriation ou de réquisition
- mainlevée du nantissement des parts
- l'option de vente doit être exercée entre le 15 juillet et le 31 août 2009

Le non respect d'une de ces conditions suspensives entraîne la caducité de cet engagement.

ENGAGEMENTS RELATIFS AUX TRAVAUX DANS FONCIÈRE DES MURS

Engagements relatifs aux travaux des hôtels

Compte tenu de la taille du portefeuille d'hôtels, Foncière des Murs, Foncière Otello, Foncière René Clair et Accor ont conclu un accord de partenariat lors de l'acquisition des actifs, qui prévoit la mise en œuvre de travaux concernant les hôtels, dont le plan spécifique est réparti sur 3 ans, dont la date prévisionnelle d'achèvement au 31 décembre 2009 pour les acquisitions réalisées en 2006.

Le montant total relatif à cet engagement était de 10,8 M€. Il y a eu au jour de la clôture 3,7 M€ de travaux déjà réalisés. Il reste donc une dette de 7,1 M€ au 31 décembre 2008.

Engagements relatifs aux travaux Sunparks

Foncière des Murs a conclu un accord de partenariat lors de l'acquisition des actifs, qui prévoit la mise en œuvre de travaux concernant les villages de vacances, dont le plan spécifique est réparti sur 2 ans, dont la date prévisionnelle d'achèvement est fixée au 1er octobre 2009.

Le montant total relatif à cet engagement était de 20 M€. Il y a eu au jour de la clôture 6,6 M€ de travaux déjà réalisés générant 0,1 M€ de loyers sur 2008. Il reste donc une dette de 13,4 M€ au 31 décembre 2008. A l'issue de ces travaux, des loyers complémentaires correspondant à 6,2 % des dépenses décaissées sont attendus.

Engagements relatifs aux travaux Da Balaia

La société Portmurs SA et la succursale au Portugal du Club Méditerranée SA ont conclu un accord de partenariat lors de l'acquisition de la société par Foncière des Murs, qui prévoit la mise en œuvre de travaux concernant le village de vacances, dont le plan spécifique est réparti sur 2 ans, dont la date prévisionnelle d'achèvement est fixée au 30 avril 2009.

Le montant total relatif à cet engagement était de 6,7 M€. Il y a eu au jour de la clôture 0,9 M€ de travaux déjà réalisés. Il reste donc une dette de 5,8 M€ au 31 décembre 2008. A l'issue de ces travaux, des loyers complémentaires correspondant à 6,8 % à hauteur de 5 M€ de dépenses décaissées sont attendus et à 7,25 % pour 1,7 M€ de dépenses.

Engagements relatifs aux travaux Générale de Santé

Foncière des Murs a conclu un accord de partenariat avec Générale de Santé, qui prévoit la mise en œuvre de travaux concernant les cliniques du groupe.

Le montant total relatif à cet engagement est de 0,7 M€ d'ici au 31 décembre 2009.

Engagements relatifs aux travaux Korian

Foncière des Murs a conclu un accord de partenariat avec Korian, qui prévoit la mise en œuvre de travaux concernant les EPHAD et clinique du groupe.

Le montant total relatif à cet engagement est de 0,9 M€ d'ici au 31 décembre 2009.

3.2.5.5. Entreprises liées

Les informations mentionnées ci-après concernent les principales parties liées, à savoir les informations sur la société mère BATIPART qui assure des prestations d'assistance auprès de Foncière des Régions.

Le groupe BATIPART est dirigé par Charles RUGGIERI qui est également Président du Conseil de Surveillance de Foncière des Régions.

3.2.5.6. Transaction avec batipart

BATIPART assure des prestations administratives, des prestations d'assistance au développement de l'activité de Foncière des Régions et facture des loyers. A ce titre, il a été pris en charge respectivement 3 890 K€ et en produits 288 K€ au 31 décembre 2008.

Au 31 décembre 2008, il reste 197 K€ en créances sur Batipart.

3.2.5.7. Distributions et fiscalité

Foncière des Régions

La proposition de distributions de dividendes lors de l'assemblée générale sera de 5,3 € par action à titre ordinaire.

Sur une base estimative à fin janvier 2008, le montant global des dividendes proposées s'élèverait à 217,7 M€. Ce montant sera compléter des levées d'options donnant droit à dividendes jusqu'au jour de l'Assemblée Générale.

Aucune incidence fiscale pour la société.

Filiales au statut de SCA

Les filiales de Foncière des Régions au statut de SCA (FDM, FDL et FEL) sont tenues de verser à leurs gérants commandités (FDM gestion, FDL gestion et FEL Gestion), filiales à 100% de Foncière des Régions un dividende préciputaire.

3.2.5.8. Rémunérations des dirigeants

Jetons de présence

Les jetons de présence s'élèvent à 89 010 € pour l'année 2008.

Montant des jetons de présence – €	2008	2007	2006
M. Charles Ruggieri, Président du Conseil de Surveillance	13 500	18 767	18 754
M. Semin Hervé	1 000	3 800	9 679
GMF VIE (représenté par M Bruno Legros)	5 000	9 300	7 598
M. Pierre Vaquier	5 900	5 900	5 698
M.Philippe Vidal	4 400	7 600	5 427
BPLC (représenté par M. J. Hausler)	3 800	5 500	1 477
M. De Feydeau Bertrand	8 000	10 300	935
M. Latrobe Pierre	5 900	7 200	5 632
M. Piani Olivier	1 353	2 067	392
PREDICA (représenté par M JJ Duchamp)	1 575	4 900	4 432
ISM (représenté par F Trausch puis O Piani et Mme Prioult)	5 157	4 433	12 303
GENERALIE VIE (représenté par AM De Chalambert)	4 400	7 000	5 517
Batipart (représenté par M. Hans Joachim Kay)	5 000	5 500	8 428
M Blanc Louis	2 000	5 167	
M Del Vecchio Leonardo	2 600	4 533	
M Erede Sergio	6 300	3 933	
DELFIN (représenté par Mme Grossi Sabina)	1 496	3 433	
DELFIN (représenté par M Bardin Romolo)	3 504		
MONROE (représenté par M JJulien Ruggieri)	853		
Batipart Immobilier (représenté par M JJulien Ruggieri)	5 647		
PREDICA (représenté par M Cazelles Laurent)	1 625		
Batipart Participation (représenté par M. J Ruggieri)		6 133	8 864
M. Trausch Francois		2 967	4 132
M. Henrion Marc		3 667	1 930
GE (représenté par M Piani)			3 303
M Francois JC			2 601
M Kullmann Christophe			12 303
M Esteve Olivier			6 303
M Laferriere Bertrand Julien			12 702
M Bentze			1 500
M Allard			3 000
M.Claude Bossez			6 702
M. Julien Ruggieri			1 477
M. Pascal Duhamel			3 588
M. Jean Claude Halb			5 578
M. Pierre Dap			4 673
M. Christian Delaire			5 397
TOTAL	89 010	122 100	170 325

Rémunération des dirigeants

€	Salaire fixe			Part variable			Avantages en nature			Total		
	2008	2007	2006	2008	2007	2006	2008	2007	2006	2008	2007	2006
Christophe Kullmann, Président du Directoire	351 132	280 042	235 612	250 000	291 592	255 400	25 261	8 556	13 892	626 393	580 190	504 904
Yann Perchet, Directeur Général	334 009	208 053		162 500	6 150		3 229	2 152		499 738	216 355	0
Olivier Estève, Directeur Général	210 002	177 801	145 670	89 500	78 379	47 400	4 737	4 737	4 439	304 239	260 917	197 509
Aldo Mazzocco, Directeur Général	784 513	529 500	0	0	0	0	67 243	113 153	0	851 756	642 653	0
Massimo de Meo, Directeur Général	545 754	529 500	0	0	0	0	52 386	106 500	0	598 140	636 000	0
Denis Moscovici, Secrétaire Général *	211 537	0	0	32 795	0	0	3 673	0	0	248 005	0	0
Thierry Baudemoulin, Directeur Général *	177 008	0	0	82 500	0	0	4 494	0	0	264 002	0	0
François de la Rochefoucauld, Directeur Général *	19 422	0	0	0	0	0	0	0	0	19 422	0	0
Marc Henrion, Directeur Général *	163 627	0	0	57 291	0	0	3 330	0	0	224 248	0	0
Gilles Bonnier, Directeur Administratif et Financier **	0	158 439	143 652	0	117 089	95 400	0	42 153	3 659	0	317 681	242 711
TOTAL	2 797 004	1 883 335	524 934	674 586	493 210	398 200	164 353	277 251	21 990	3 635 943	2 653 796	945 124

* Membre du Directoire depuis 2008

** a quitté la société en 2007

Aucun avantage postérieur à l'emploi n'a été consenti.

3.2.5.9. Honoraires des commissaires aux comptes

En K€	AUDITIS		LOREX		MAZARS & GUERARD		ERNST & YOUNG		GRAND THORNTON		PWC		CAS		CEFRECO		LEFEBVRE		TOTAL	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés	82	138	-	66	1 813	2 128	65	16	106	153	200	725	531	83	138	72	62	2 946	3 432	
Missions accessoires	-	46	-	61	346	-	-	-	-	9	-	-	-	-	45	-	-	9	498	
TOTAL	82	184	-	127	1 813	2 474	65	16	106	153	9	200	725	531	83	183	72	62	2 955	3 930

3.2.6. INFORMATION SECTORIELLE

Basée sur l'organisation interne du Groupe, l'information sectorielle de premier niveau est présentée par pôle de métier. L'information sectorielle de second niveau est présentée par zone géographique.

L'activité de Foncière des Régions repose sur 5 secteurs d'activité : l'immobilier résidentiel et l'immobilier tertiaire, les parcs de stationnement, les murs d'exploitation dans les secteurs de l'hôtellerie, de la santé et des loisirs et la logistique.

Les données financières présentées pour l'information sectorielle suivent les mêmes règles comptables que celles pour les états financiers globaux.

Actifs par Secteur d'activité

Immobilisations incorporelles

2007 – En K€	Murs						Total
	Bureaux	Logements	Logistique	d'exploitation	Parkings	Corporate	
Goodwill	-	-	-	-	-	-	-
Autres Immobilisations	6 611	158	-	8	26 048	2 722	35 547
Net	6 611	158	-	8	26 048	2 722	35 547

2008 – En K€	Murs						Total
	Bureaux	Logements	Logistique	d'exploitation	Parkings	Corporate	
Goodwill	-	-	-	-	-	-	-
Autres Immobilisations	-	7 265	179	-	-	133 302	140 746
Net	-	7 265	179	-	-	133 302	140 746

Immobilisations corporelles

2007 – En K€	Murs						Total
	Bureaux	Logements	Logistique	d'exploitation	Parkings	Corporate	
Terrains	45 229	2 346	-	-	6 669	-	54 244
Constructions	39 416	7 445	-	-	161 821	-	208 682
Autres Immobilisations	1 793	892	81	663	973	1 750	6 152
Immobilisations en cours	845 555	9 343	28 982	42	12 653	24	896 599
Net	931 993	20 026	29 063	705	182 116	1 774	1 165 677

2008 – En K€	Murs						Total
	Bureaux	Logements	Logistique	d'exploitation	Parkings	Corporate	
Terrains	-	45 229	2 346	-	-	9 255	56 830
Constructions	-	51 985	7 298	-	1	54 596	113 880
Autres Immobilisations	-	4 029	2 388	62	557	1 041	8 077
Immobilisations en cours	-	845 094	13 681	14 430	108	231	873 544
Net	-	946 394	25 713	14 492	666	65 123	1 052 388

Immeubles de placement / immeubles cessibles

2007 – En K€	Bureaux		Logements		Logistique	Murs d'exploitation		Parking	Corporate	Total
	France	Etranger	France	Etranger	France	France	Etranger	France	France	
Immeubles de Placement	2 959 729	4 102 933	871 141	2 693 960	1 322 419	3 034 365	170 355	-	-	15 154 902
Actifs destinés à la vente	661 126	41 730	78 127	69 002	98 589	-	-	-	52	948 626
TOTAL	3 620 855	4 144 663	949 268	2 762 962	1 421 008	3 034 365	170 355	-	52	16 103 528

2008 – En K€	Bureaux		Logements		Logistique		Murs d'exploitation		Total
	France	Etranger	France	Etranger	France	Etranger	France	Etranger	
Immeubles de Placement	2 191 832	3 787 889	922 166	2 396 951	1 137 490	120 140	2 800 875	389 524	13 746 867
Actifs destinés à la vente	913 820	180 305	100 431	47 565	52 702	4 400	-	39 510	1 338 733
TOTAL	3 105 652	3 968 194	1 022 597	2 444 516	1 190 192	124 540	2 800 875	429 034	15 085 600

Immobilisations financières

2007 – En K€	Bureaux	Logements	Logistique	Murs d'exploitation	Parkings	Corporate	Total
Autres actifs disponibles à la vente	-	-	-	-	-	192	192
Prêts	55 984	1	-	482	3	10 311	66 781
Autres Actifs Financiers	32 103	56 828	5 500	30 948	4 056	25 878	155 313
Créances de Crédit Bail	768	-	-	-	-	65 416	66 184
Participation Entreprises Associées	321 411	17	-	-	-	-	321 428
Net	410 266	56 846	5 500	31 430	4 059	101 797	609 898

2008 – En K€	Bureaux	Logements	Logistique	Murs d'exploitation	Parkings	Corporate	Total
Prêts	34 639	-	-	-	-	-	34 639
Autres Actifs Financiers	38 228	-17	2	-	21	19 672	57 906
Créances de Crédit Bail	483	-	-	-	-	37 939	38 422
Participation Entreprises Associées	190 607	17	-	-	-	-	190 624
Net	263 957	-	2	-	21	57 611	321 591

Passifs financiers par Secteur d'Activité

2007 – Passifs par secteur d'activités – En K€	Bureaux	Logements	Logistique	Murs d'exploitation	Parking	Corporate	TOTAL
TOTAL emprunts portant intérêts (LT & CT)	4 006 132	2 170 319	830 792	1 816 565	107 248	1 594 166	10 525 222

2008 – Passifs par secteur d'activités – En K€	Bureaux	Logements	Logistique	Murs d'exploitation	Parking	Corporate	TOTAL
Total Emprunts LT & CT	3 773 034	2 087 656	814 690	1 911 586	123 729	1 450 344	10 161 039

Instruments Financiers par secteur d'activité

2008 – Instruments financiers par secteur d'activités – En K€	Bureaux	Logements	Logistique	Murs d'exploitation	Parking	Corporate	TOTAL
Instruments Financiers Actifs	64	201	-	-	-	643	908
Instruments Financiers Passifs	227 344	55 836	49 536	102 216	7 778	52 600	495 310
Instruments Financiers Nets	227 280	55 635	49 536	102 216	7 778	51 957	494 402

Résultat par Secteur d'Activité

2007 – En K€	Bureaux	Logements	Logistique	Murs d'exploitation	Parking	Corporate	TOTAL
Recettes locatives	424 355	193 110	66 627		300	0	684 392
Recettes des parcs de stationnement		0			20 326		20 326
Recettes des murs d'exploitation				163 837			163 837
Cessions d'immeubles en stocks	18 276	1 202					19 478
Prestations	9 899	2 962	2	0	34	302	13 199
Montant Net du Chiffre d'affaires	452 530	197 274	66 629	163 837	20 660	302	901 232
Autres produits d'exploitation	594	2 092	0	36	549	262	3 533
Total Produits opérationnels courants	453 124	199 366	66 629	163 873	21 209	564	904 765
Coûts des cessions de stocks	- 1 093	6 262					5 169
Autres achats et charges externes	- 42 770	- 43 208	- 5 189	- 3 679	- 5 920	- 29 170	- 129 936
Impôts, taxes et versements assimilés	- 10 664	- 4 302	- 1 891	- 645	- 834	- 6 156	- 24 492
Charges de personnel	- 11 184	- 21 012		- 99	- 1 146	- 28 208	- 61 649
Dotations aux amortissements et aux provisions	- 1 559	- 857	- 69	- 7	- 6 809	- 2 017	- 11 318
Charges nettes des provisions sur actif circulant	1 374	- 195	- 1 434	- 37	- 4	- 402	- 698
Charges nettes des provisions pour risques et charges	- 782	825	- 332	- 4	439	8 766	8 912
Autres charges d'exploitation	6 745	- 1 787	- 7 219	- 147	- 1 997	- 446	- 4 851
Total Charges opérationnelles courantes	- 59 933	- 64 274	- 16 134	- 4 618	- 16 271	- 57 633	- 218 863
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL AVANT CÉSSIONS DES ACTIFS DE PLACEMENT	393 191	135 092	50 495	159 255	4 938	- 57 069	685 902
Cessions nettes d'actifs non-courants	14 458	14 986	- 1 271	0	- 198	- 1 718	26 257
Variation de juste valeur d'actifs de placement	477 161	192 717	89 076	215 005		- 14 873	959 086
Autres produits et charges opérationnels	- 200 140	2 392	- 12 403	- 46 183	336	14 267	- 241 731
Total autres produits et charges opérationnels	291 479	210 095	75 402	168 822	138	- 2 324	743 612
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT	684 670	345 187	125 897	328 077	5 076	- 59 393	1 429 514
Quote-part de résultat des MEE	61 491	0					61 491
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL INCL. MEE	746 161	345 187	125 897	328 077	5 076	- 59 393	1 491 005

2008 – En K€	Murs						TOTAL
	Bureaux	Logements	Logistique	d'exploitation	Parking	Corporate	
Recettes locatives	484 861	212 799	98 258		271	849	797 038
Recettes des parcs de stationnement					19 998		19 998
Recettes des murs d'exploitation				200 270			200 270
Cessions d'immeubles en stocks	54 485	3 541					58 026
Prestations	16 134	1 395	145	61	3	1 269	19 007
Montant Net du Chiffre d'affaires	555 480	217 735	98 403	200 331	20 272	2 118	1 094 339
Autres produits d'exploitation	179	1 285	152	117	20	186	1 939
Total Produits opérationnels courants	555 659	219 020	98 555	200 448	20 292	2 304	1 096 278
Coûts des cessions de stocks	- 47 535	- 572					- 48 107
Autres achats et charges externes	- 39 034	- 35 871	- 6 753	- 4 115	- 6 843	- 17 650	- 110 266
Impôts, taxes et versements assimilés	- 14 435	- 4 776	- 2 922	- 1 282	- 437	- 1 339	- 25 191
Charges de personnel	- 15 623	- 26 092	- 3 597	- 1 435	- 1 402	- 18 593	- 66 742
Dotations aux amortissements et aux provisions	- 123 405	- 739	- 19	- 13	- 28 607	- 1 971	- 154 754
Charges nettes des provisions sur actif circulant	1 286	- 654	338	- 75	7	132	1 034
Charges nettes des provisions pour risques et charges	- 2 172	317	557	- 100	- 1 269	1 161	- 1 506
Autres charges d'exploitation	0	0	- 306	- 172	- 265	- 173	- 916
Total Charges opérationnelles courantes	- 240 918	- 69 387	- 12 702	- 7 192	- 38 816	- 38 433	- 406 448
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL AVANT CÉSSIONS DES ACTIFS DE PLACEMENT	314 741	150 633	85 853	193 256	- 18 524	- 36 129	689 830
Cessions nettes d'actifs non-courants	15 348	13 179	0	88	- 535	2 906	30 986
Variation de juste valeur d'actifs de placement	- 90 489	- 181 757	- 148 768	- 76 752		- 13	- 497 779
Autres produits et charges opérationnels	- 59 186	9 374	- 3 924	- 10 243	729	- 5 934	- 69 184
Total autres produits et charges opérationnels	- 134 327	- 159 204	- 152 692	- 86 907	194	- 3 041	- 535 977
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT	180 414	- 8 571	- 66 839	106 349	- 18 330	- 39 170	153 853
Quote-part de résultat des MEE	- 34 316						- 34 316
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL INCL. MEE	146 098	- 8 571	- 66 839	106 349	- 18 330	- 39 170	119 537

Secteurs géographiques

Actifs immobiliers par secteur géographique

2007 – En K€	France	Italie	Allemagne	Belgique	Portugal	Luxembourg	TOTAL
Immeubles de placement	8 187 654	4 095 933	2 693 960	130 205	40 150	7 000	15 154 902
Actifs non courants disponibles à la vente	837 894	41 730	69 002	-	-	-	948 626
TOTAL	9 025 548	4 137 663	2 762 962	130 205	40 150	7 000	16 103 528

2008 – En K€	France	Italie	Allemagne	Belgique	Portugal	Luxembourg	Total
Immeubles de placement	7 226 907	3 828 889	2 505 491	138 780	39 600	7 200	13 746 867
Actifs non courants disponibles à la vente	1 106 463	180 305	51 965				1 338 733
TOTAL	8 333 370	4 009 194	2 557 456	138 780	39 600	7 200	15 085 600

Chiffre d'affaires par secteur géographique

En K€	31-déc.-08			31-déc.-07		
	France	Etranger	Total	France	Etranger	Total
Activité Bureaux	273 171	212 810	485 981	282 174	142 660	424 834
Activité Logement	47 501	165 298	212 799	36 736	156 195	192 931
Activité Murs d'exploitation	178 531	21 739	200 270	144 767	19 070	163 837
Activité Logistique	86 728	11 530	98 258	65 435	1 192	66 627
Activité Parcs de stationnement	19 998	0	19 998	20 326	0	20 326
Total Recettes locatives	605 929	411 377	1 017 306	549 438	319 117	868 555
Cessions d'immeubles	2 831	55 195	58 026	4 992	14 486	19 478
Prestations de services	5 259	13 748	19 007	2 268	10 931	13 199
Total Autres	8 090	68 943	77 033	7 260	25 417	32 677
TOTAL	614 019	480 320	1 094 339	556 698	344 534	901 232

3.2.7. PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

ENTRÉE ET SORTIE DANS LE PÉRIMÈTRE

Les sociétés entrées dans le périmètre sont les suivantes :

*** Dans le palier Foncière des Régions :**

SCI Euromarseille 1, SCI Euromarseille 2, SCI Euromarseille BI, SCI Euromarseille BH, SCI Euromarseille BL, SCI Euromarseille M, SCI Euromarseille PK, SCI Euromarseille Investissements, SCI Euromarseille H

SNC CLERMONT FERRAND, SNC SUP 3

SCI bureaux Coeur d'Orly, SNC hld Bureaux Coeur d'Orly, SNC Commerces Coeur d'Orly, SNC hld Commerces Coeur d'Orly, SAS Coeur d'Orly Promotion

*** Dans le palier Foncière des Murs :**

FONCIERE KEMPENSE MEREN

Les sociétés sorties du périmètre sont les suivantes :

*** Dans le palier Foncière des Régions :**

SCI du 3-5 Quai Dion Bouton, SCI DU 45/53 AVENUE PAUL DOUMER, SARL DU 96 AVENUE DE PRADES, SCI DU 83 RUE KOECHLIN : absorbées par Foncière ELECTIMMO

FDR1, BILEZY, BIRENA : absorbées par Foncière des Régions

SNC VUC, SNC ALMACIE : titres cédés au 30 avril 2008

*** Dans le palier Foncière Développement Logements :**

La Soie Limited : dissoute sur la période

*** Dans le palier Foncière Europe Logistique**

SCI Ile de France : absorbée par la société FEL, effet rétroactif au 1^{er} janvier 2008

SARL GARONOR FRANCE VII, SARL GARONOR FRANCE II, SARL GARONOR FRANCE XXXI, SARL GARONOR FRANCE XIV, SARL GARONOR FRANCE XIX : absorbée par la société FEL, effet au 30 décembre 2008

Sociétés	Pays	Méthode d'intégration	Taux d'Intégration (%)		
			2008	2007	2006
FONCIERE DES REGIONS	France	Société mère	Société mère	Société mère	Société mère
GFR RAVINELLE	France	IG	100,00	100,00	100,00
JACQUARD VANDOEUVRE	France	IG	-	-	100,00
FDL GESTION	France	IG	100,00	100,00	100,00
FDL	France	IG	38,20	38,00	36,22
LA SOIE LIMITED	Royaume Uni	IG	-	38,00	36,21
FDR DEUTSCHLAND	France	IG	44,38	44,20	42,60
BATISICA	Luxembourg	IG	38,75	38,57	36,79
IMEFA 7	France	IG	38,20	38,00	36,22
IMEFA 14	France	IG	38,20	38,00	36,22
IMEFA 21	France	IG	38,20	38,00	36,22
IMEFA 41	France	IG	38,20	38,00	36,22
IMEFA 65	France	IG	38,20	38,00	36,22
IMEFA 71	France	IG	38,20	38,00	36,22
IMEFA 75	France	IG	38,20	38,00	36,22
IMEFA 90	France	IG	38,20	38,00	36,22
IMEFA 97	France	IG	38,20	38,00	36,22
IMEFA 98	France	IG	38,20	38,00	36,22
FEDERPIERRE MALRAUX	France	IG	38,20	38,00	36,22
NORTIER NEULLY	France	IG	38,20	38,00	36,22
BAGATELLE COURBEVOIE	France	IG	38,20	38,00	36,22
IMEFA 59	France	IG	38,20	38,00	36,22
IMEFA 93	France	IG	38,20	38,00	36,22
IMEFA 86	France	IG	38,20	38,00	36,22
IMEFA 88	France	IG	38,20	38,00	36,22
IMEFA 30	France	IG	38,20	38,00	36,22
FEDERPIERRE INKERMANN	France	IG	38,20	38,00	36,22
SURESNES 2	France	IG	38,20	38,00	36,22
25 RUE ABBE CARTON	France	IG	38,20	38,00	36,22
40 RUE ABBE GROULT	France	IG	38,20	38,00	36,22
24-26 RUE DURANTON	France	IG	38,20	38,00	36,22
25 RUE GUTENBERG	France	IG	38,20	38,00	36,22
LE CHESNAY 1	France	IG	38,20	38,00	36,22
MAISONS 1	France	IG	38,20	38,00	36,22
MONTROUGE 2	France	IG	38,20	38,00	36,22
MONTROUGE 3	France	IG	38,20	38,00	36,22
RUEIL 1	France	IG	38,20	38,00	36,22
SAINT MAURICE 2	France	IG	38,20	38,00	36,22
FDL DEUTSCHLAND	France	IG	38,20	38,00	36,22
SCI SAINT JACQUES	France	IG	38,20	38,00	-
SCI DULUD	France	IG	38,20	38,00	-
FDR ZEHNTE GMBH	Allemagne	IG	38,75	38,57	36,79
IWKG	Allemagne	IG	36,77	36,60	34,91
IMMEO WOHNEN GMBH	Allemagne	IG	38,75	38,57	36,79
IMMEO WOHNEN VERWALTUNGS GMBH	Allemagne	IG	38,75	38,57	36,79

Taux d'Intégration (%)

Sociétés	Pays	Méthode d'intégration	Taux d'Intégration (%)		
			2008	2007	2006
IMMEO WOHNEN SERVICE GMBH	Allemagne	IG	38,75	38,57	36,79
IMMEO WOHNBAU GMBH	Allemagne	IG	38,75	38,57	36,79
IMMEO GRUNDSTÜCKS GMBH	Allemagne	IG	38,75	38,57	36,79
IMMEO GRUNDVERMÖGEN GMBH	Allemagne	IG	38,75	38,57	36,79
IMMEO WOHNUNGSGESELLECHAFT GMBH					
DÜMPFEN	Allemagne	IG	38,75	38,57	36,79
FDL Regions	France	IG	38,20	38,00	-
GMBH GEWO DATTELN	Allemagne	IG	28,91	28,77	-
FDL Wohnen GmbH	Allemagne	IG	38,75	38,57	36,79
Immeo Stadthaus GmbH	Allemagne	IG	38,75	38,57	36,79
Immeo Stadtwohnung GmbH	Allemagne	IG	38,75	38,57	36,79
FDR HOLDING GMBH	Allemagne	IG	38,75	38,57	36,79
RRW BETEILIGUNGS GMBH & CO KG	Allemagne	IG	36,77	36,60	34,91
FDR REIMSCHIED VERWALTUNGS GMBH	Allemagne	IG	38,75	38,57	36,79
FDR WOHNUNGSBAU VERWALTUNGS GMBH	Allemagne	IG	38,75	38,57	36,79
FDR REISHOLZ VERWALTUNGS GMBH	Allemagne	IG	38,75	38,57	36,79
FDR SIEBTE GMBH	Allemagne	IG	38,75	38,57	36,79
FDR ACHTE GMBH	Allemagne	IG	38,75	38,57	36,79
FDR NEUNTE GMBH	Allemagne	IG	38,75	38,57	36,79
FDR REIMSCHIED GMBH & CO. KG	Allemagne	IG	38,75	38,57	36,79
FDR WOHNUNGSBAU GMBH & CO. KG	Allemagne	IG	38,75	38,57	36,79
FDR REISHOLZ GMBH & CO. KG	Allemagne	IG	38,75	38,57	36,79
IMMOBILIEN GMBH	Allemagne	IG	38,75	38,57	36,79
URBIS PARK	France	IG	60,00	60,00	60,00
SAS PARCS GFR	France	IG	58,49	58,49	58,49
SNC COMEDIE	France	IG	58,53	58,49	58,49
SNC GARE	France	IG	29,71	29,71	29,71
SCI ESPLANADE BELVEDERE II	France	IG	100,00	100,00	100,00
SC GESPAR	France	IG	50,00	50,00	50,00
BP 3000	France	IG	58,49	58,49	58,49
TRINITE	France	IG	58,49	58,49	58,49
SOCIETE DU PARKING DU BD DE LA REINE	France	IG	28,66	28,66	-
SCI DU 21 RAVINELLE NANCY	France	IG	100,00	100,00	100,00
SCI MAREVILLE	France	IG	100,00	100,00	100,00
SCI ESPLANADE BELVEDERE III	France	IG	100,00	100,00	100,00
IB BENELUX	Belgique	IG	100,00	100,00	100,00
SAS BLERIOT	France	IG	100,00	100,00	100,00
SARL DU 23-37 RUE DIDEROT	France	IG	100,00	100,00	100,00
SCI DU 288 RUE DUGUESCLIN	France	IG	100,00	100,00	100,00
SCI DU 15 RUE DES CUIRASSIERS	France	IG	100,00	100,00	100,00
SCI DU 22 AVENUE F MISTRAL	France	IG	100,00	100,00	100,00
SCI DU 1 RUE DE VERDUN	France	IG	100,00	100,00	100,00
SCI FEDERIMMO	France	IG	60,00	60,00	60,00
EURL FEDERATION	France	IG	100,00	100,00	100,00
SCI RAPHAEL	France	IG	99,99	100,00	100,00
GFR PROPERTY SAS	France	IG	100,00	100,00	100,00
SAS BOSSUET	France	IG	100,00	100,00	100,00
SAS COETLOSQUET	France	IG	100,00	100,00	100,00

Sociétés	Pays	Méthode d'intégration	Taux d'Intégration (%)		
			2008	2007	2006
FDR développement	France	IG	100,00	100,00	100,00
GFR EXTERNALISATION	France	IG	100,00	100,00	100,00
GFR SERVICES	France	IG	100,00	100,00	100,00
GIE ELECTRON	France	IG	100,00	100,00	100,00
SARL FONCIERE ELECTIMMO	France	IG	100,00	100,00	100,00
SARL FONCIERE MARGAUX	France	IG	100,00	100,00	100,00
SCI DU 70 RUE JJ ROUSSEAU	France	IG	100,00	100,00	100,00
SCI DU 3 A 5 QUAI DE DION BOUTON	France	IG	-	100,00	100,00
SCI DU 45/53 AVENUE PAUL DOUMER	France	IG	-	100,00	100,00
SCI DU 46 BOULEVARD SAINT-ANTOINE	France	IG	100,00	100,00	100,00
SCI DU 32 AVENUE P GRENIER	France	IG	100,00	100,00	100,00
SCI DU 57/59 RUE DU CDT R MOUCHOTTE	France	IG	100,00	100,00	100,00
SCI DU 10 RUE DES MALINES	France	IG	-	-	100,00
SCI DU 40 RUE JJ ROUSSEAU	France	IG	100,00	100,00	100,00
SCI DU 23/31 AVENUE DE CHANTEMERLE	France	IG	-	-	100,00
SCI DU 3 PLACE A CHAUSSY	France	IG	100,00	100,00	100,00
SARL BGA TRANSACTIONS	France	IG	100,00	100,00	100,00
SCI DU 9 RUE DES CUIRASSIERS	France	IG	100,00	100,00	100,00
SCI DU 2 RUE LAMARTINE	France	IG	-	-	100,00
SARL DU 24 AVENUE DE LA MARNE	France	IG	-	-	100,00
SCI 35/37 RUE LOUIS GUERIN	France	IG	100,00	100,00	100,00
SARL DU 25-27 QUAI FELIX FAURE	France	IG	100,00	100,00	100,00
SCI DU 45 RUE STENDHAL	France	IG	-	-	100,00
SCI DU 8 RUE DE BOUTEVILLE	France	IG	100,00	100,00	100,00
SCI DU 2/14 RUE E GOUIN	France	IG	100,00	100,00	100,00
SCI DU 10B ET 11 A 13 ALLEE DES TANNEURS	France	IG	100,00	100,00	100,00
SCI DU 11 AVENUE DE SULLY	France	IG	100,00	100,00	100,00
SCI DU 47 AVENUE SAINT MESMIN	France	IG	-	-	100,00
SCI DU 8 RUE M PAUL	France	IG	100,00	100,00	100,00
SCI DU 1 RUE DE CHATEAUDUN	France	IG	100,00	100,00	100,00
SCI DU 19B AVENUE DE LA REVOLUTION	France	IG	-	-	100,00
SCI DU 1630 AVENUE DE LA CROIX ROUGE	France	IG	100,00	100,00	100,00
SCI DU 2 RUE DE VERDUN	France	IG	100,00	100,00	100,00
SCI DU 125 AVENUE DU BRANCOLAR	France	IG	100,00	100,00	100,00
SCI DU 682 COURS DE LA LIBERATION	France	IG	100,00	100,00	100,00
SCI DU 4 RUE I NEWTON	France	IG	100,00	100,00	100,00
SARL DU 106-110 RUE DE TROENES	France	IG	100,00	100,00	100,00
SARL DU 96 AVENUE DE PRADES	France	IG	-	100,00	100,00
SARL DU 11 RUE VICTOR LEROY	France	IG	100,00	100,00	100,00
SARL DU 174 AVENUE DE LA REPUBLIQUE	France	IG	100,00	100,00	100,00
SCI DU PLACE DE LA PUCELLE	France	IG	100,00	100,00	100,00
SCI DU 13 RUE J MONOD	France	IG	100,00	100,00	100,00
SCI DU 8/10 PROMENADE DU FORT	France	IG	100,00	100,00	100,00
SCI DU 2 RUE DE L'ILL	France	IG	100,00	100,00	100,00
SCI DU 83 RUE KOEHLIN	France	IG	-	100,00	100,00
SCI DU 20 AVENUE VICTOR HUGO	France	IG	100,00	100,00	100,00
SCI DU 2 BD DU DOCTEUR CATTENOZ	France	IG	100,00	100,00	100,00
SCI DU 21 RUE DE LA CROIX D'AUYOT	France	IG	100,00	100,00	100,00

Taux d'Intégration (%)

Sociétés	Pays	Méthode d'intégration	Taux d'Intégration (%)		
			2008	2007	2006
SARL DU 2 RUE SAINT CHARLES	France	IG	100,00	100,00	100,00
SCI DU 57 RUE BERSOT	France	IG	100,00	100,00	100,00
SNC TELIMOB PARIS	France	IG	100,00	100,00	100,00
SNC TELIMOB TRANSACTIONS	France	IG	100,00	100,00	100,00
SNC TELIMOB NORD	France	IG	100,00	100,00	100,00
SNC TELIMOB RHONE ALPES	France	IG	100,00	100,00	100,00
SNC TELIMOB SUD OUEST	France	IG	100,00	100,00	100,00
SNC TELIMOB EST	France	IG	100,00	100,00	100,00
SNC TELIMOB PACA	France	IG	100,00	100,00	100,00
SNC TELIMOB OUEST	France	IG	100,00	100,00	100,00
SARL TELIMOB PIVOT	France	IG	100,00	100,00	100,00
SARL TELIMOB PARIS	France	IG	100,00	100,00	100,00
SARL TELIMOB NORD	France	IG	100,00	100,00	100,00
SARL TELIMOB RHONE ALPES	France	IG	100,00	100,00	100,00
SARL TELIMOB SUD OUEST	France	IG	100,00	100,00	100,00
SARL TELIMOB EST	France	IG	100,00	100,00	100,00
SARL TELIMOB PACA	France	IG	100,00	100,00	100,00
SARL TELIMOB OUEST	France	IG	100,00	100,00	100,00
ADDVIM ASSET MANAGEMENT	France	IG	-	-	100,00
ADDVIM ASSURANCES	France	IG	-	-	100,00
ADDVIM CB MANAGEMENT	France	IG	-	-	100,00
DELTIS	France	IG	-	-	100,00
ADDVIM PROPERTY MANAGEMENT	France	IG	-	-	100,00
ADDVIM SERVICES MANAGEMENT	France	IG	-	-	100,00
AKAMA SARL	France	ME	50,00	25,00	25,00
SNC CORTONE	France	ME	50,00	25,00	25,00
SNC LATECOERE	France	ME	50,00	25,00	25,00
SNC LATE	France	ME	50,00	25,00	25,00
CAUDRON SAS	France	ME	50,00	25,00	25,00
EURL BIONNE	France	IG	100,00	100,00	100,00
EURL FR IMMO	France	IG	100,00	100,00	100,00
PALMER TRANSACTIONS SNC	France	ME	25,00	25,00	25,00
FONCIERE PALMER SNC	France	ME	25,00	25,00	25,00
PALMER PLAGE SNC	France	ME	25,00	25,00	25,00
FINANCIERE PALMER SARL	France	ME	25,00	25,00	25,00
SCI PALMER MONTPELLIER	France	ME	25,00	25,00	-
SCI DUAL CENTER	France	ME	25,00	25,00	-
SAS Coeur d'Orly Promotion	France	ME	50,00	-	-
SCI 32/50 RUE DES PARMENTIERS	France	IG	100,00	100,00	100,00
BILEZY	France	IG	-	100,00	100,00
BIRENA	France	IG	-	100,00	100,00
SNC VUC	France	ME	-	49,00	49,00
SNC ALMACIE	France	ME	-	46,25	49,00
FDR2	France	IG	100,00	100,00	-
SCI bureaux Coeur d'Orly	France	ME	25,00	-	-
SNC hld Bureaux Coeur d'Orly	France	ME	50,00	-	-
SNC Commerces Coeur d'Orly	France	ME	25,00	-	-
SNC hld Commerces Coeur d'Orly	France	ME	50,00	-	-

Sociétés	Pays	Méthode d'intégration	Taux d'Intégration (%)		
			2008	2007	2006
FDR3	France	IG	100,00	100,00	-
FDR4	France	IG	100,00	100,00	-
FDR5	France	IG	100,00	100,00	-
FDR6	France	IG	100,00	100,00	-
SCI Euromarseille 1	France	ME	50,00	-	-
SCI Euromarseille 2	France	ME	50,00	-	-
SCI Euromarseille BI	France	ME	50,00	-	-
SCI Euromarseille BH	France	ME	50,00	-	-
SCI Euromarseille BL	France	ME	50,00	-	-
SCI Euromarseille M	France	ME	50,00	-	-
SCI Euromarseille PK	France	ME	50,00	-	-
SCI Euromarseille Invest	France	ME	50,00	-	-
SCI Euromarseille H	France	ME	50,00	-	-
FDR 7	France	IG	100,00	100,00	-
SNC CLERMONT FERRAND	France	IG	100,00	-	-
SNC SUP 3	France	IG	100,00	-	-
FDR 8	France	IG	100,00	100,00	-
FDR LUX	Luxembourg	IG	100,00	100,00	-
FDR1	France	IG	-	100,00	-
TECHNICAL	France	IG	100,00	100,00	67,50
GFR KLEBER	France	IG	100,00	100,00	100,00
TOULOUSE BLAGNAC	France	IG	100,00	100,00	100,00
TOSTEL	France	IG	100,00	100,00	100,00
PORTOSTEL	France	IG	-	-	100,00
OMEGA A	France	IG	100,00	100,00	100,00
OMEGA C	France	IG	100,00	100,00	100,00
PRIMABAIL	France	IG	90,91	90,91	90,91
LE PONANT 1986	France	IG	100,00	100,00	100,00
QUAI DE DION BOUTON	France	IG	100,00	100,00	100,00
RUHL COTE D'AZUR	France	IG	100,00	100,00	100,00
ALTAREA ⁽¹⁾	France	ME	12,04	15,00	15,00
FEL GESTION	France	IG	100,00	100,00	-
FEL	France	IG	59,88	59,86	-
SCI ST QUENTIN FALLAVIER	France	IG	59,88	59,86	-
SAINT MARTIN DE CRAU	France	IG	-	-	100,00
PARC SAINT WITZ	France	IG	-	-	100,00
IPB	France	IG	59,88	59,86	100,00
SCI TRINAME	France	IG	59,88	59,86	100,00
SCI BOLLENE LOGISITQUE	France	IG	59,88	59,86	-
SCI MARCEAU BETHUNE	France	IG	59,88	59,86	100,00
SCI MARCEAU POMPONNE	France	IG	59,88	59,86	100,00
SCI IMMOPORA	France	IG	59,88	59,86	-
EURL GARONOR FRANCE IV	France	IG	59,88	59,86	-
EURL GARONOR FRANCE XI	France	IG	59,88	59,86	-
EURL GARONOR FRANCE XVI	France	IG	59,88	59,86	-
EURL GARONOR FRANCE XVIII	France	IG	59,88	59,86	-
GARONOR FRANCE III	France	IG	59,88	59,86	-
SNC GARONOR MELUN 7	France	IG	59,88	59,86	-

Taux d'Intégration (%)

Sociétés	Pays	Méthode d'intégration	Taux d'Intégration (%)		
			2008	2007	2006
SCI MAGASINS GENERAUX DE VITROLLES	France	IG	59,88	59,86	-
SCI ILE DE France	France	IG	-	59,86	-
GARONOR France VII	France	IG	-	59,86	-
GARONOR FRANCE II	France	IG	-	59,86	-
GARONOR France XXXI	France	IG	-	59,86	-
GARONOR France XIV	France	IG	-	59,86	-
GARONOR France XIX	France	IG	-	59,86	-
GSS III HOLDING GMBH	Allemagne	IG	59,88	59,86	-
GSS III BINGEN GMBH	Allemagne	IG	59,88	59,86	-
GSS III KASSEL GMBH	Allemagne	IG	59,88	59,86	-
GSS III HOLDING GMBH & CO VERWALTUNGS KG	Allemagne	IG	59,88	59,86	-
CCP DUISBERG GP SARL & CO KG	Luxembourg	IG	59,88	59,86	-
GSS III PARTNERS DUISBERG	Luxembourg	IG	59,88	59,86	-
GSS III PARTNERS (DUISBERG GP)	Luxembourg	IG	59,88	59,86	-
GSS III PARTNERS SNFH	Luxembourg	IG	59,88	59,86	-
GSS III PARTNERS WUPPERTAL	Luxembourg	IG	59,88	59,86	-
GSS III PARTNERS SN	Luxembourg	IG	59,88	59,86	-
FEL LUX 1	Luxembourg	IG	59,88	59,86	-
SOVIET SARL	France	IG	59,88	59,86	-
BENI STABILI GESTIONI SOCIETA FIDUCIARIA P.A. TO LIQUIDATE	Italie	IG	73,10	67,94	-
BENI STABILI FRANCE S.A R.L.	France	IG	73,10	67,94	-
RED SAIL REAL ESTATE HOLDING USA INC.	USA	IG	73,10	67,94	-
BENI STABILI INVESTIMENTI S.P.A. – SGR TO LIQUIDATE	Italie	IG	73,10	67,94	-
VOILE ROUGE IMMOBILIERE S.A.S.	France	IG	73,10	67,94	-
BENI STABILI PROPERTY MANAGEMENT S.P.A.	Italie	IG	73,10	67,94	-
BENI STABILI SERVIZI S.P.A.	Italie	IG	73,10	67,94	-
IM.SER S.P.A.	Italie	IG	43,86	40,76	-
IMSER 60 S.R.L.	Italie	IG	71,49	66,45	-
IMSER SECURITISATION S.R.L.	Italie	IG	-	-	-
IMSER SECURITISATION 2 S.R.L.	Italie	IG	-	-	-
B.S. IMMOBILIARE 5 S.R.L.	Italie	IG	73,10	67,94	-
B.S. IMMOBILIARE 6 S.R.L.	Italie	IG	73,10	67,94	-
BENI STABILI DEVELOPMENT S.P.A. INCREMENTO TERMALE TURISTICO – I.T.E.T. S.R.L.	Italie	IG	43,86	40,76	-
SELIPORT S.R.L.	Italie	IG	73,10	67,94	-
TELEGONO S.R.L. TO LIQUIDATE	Italie	IG	43,86	40,76	-
BENI STABILI GESTIONI S.G.R. S.P.A.	Italie	IG	47,52	44,16	-
BENI STABILI ASSET MANAGEMENT S.P.A.	Italie	IG	73,10	67,94	-
RED SAIL REAL ESTATE LOS ANGELES INC.	USA	IG	73,10	67,94	-
RED SAIL REAL ESTATE NEW YORK INC.	USA	IG	73,10	67,94	-
RED SAIL REAL ESTATE CHICAGO INC.	USA	IG	73,10	67,94	-
BENI STABILI DEVELOPMENT MILANO GREENWAY S.P.A.	Italie	IG	58,48	54,35	-
TELMA S.R.L.	Italie	IG	51,90	48,24	-

Sociétés	Pays	Méthode d'intégration	Taux d'Intégration (%)		
			2008	2007	2006
AGORA S.R.L.	Italie	IG	73,10	67,94	-
BUENA SUERTE S.R.L.	Italie	IG	73,10	67,94	-
FACERE S.R.L.	Italie	IG	73,10	67,94	-
INTARCH S.R.L.	Italie	IG	73,10	67,94	-
TAU CETI S.R.L.	Italie	IG	73,10	67,94	-
VALIM S.R.L.	Italie	IG	73,10	67,94	-
RIQUALIFICAZIONE GRANDE DISTRIBUZIONE S.R.L.	Italie	IP	36,55	33,97	-
TORINO ZERO CINQUE TRADING S.P.A.	Italie	IP	31,05	28,86	-
RGD Gestioni S.R.L.	Italie	IG	73,10	67,94	-
New Mall S.R.L.	Italie	IG	73,10	67,94	-
FDM GESTION	France	IG	100,00	100,00	100,00
SCA FONCIERE DES MURS	France	IG	29,06	28,65	23,74
SARL LOIRE	France	IG	29,06	28,65	23,74
SCI FONCIAGE	France	IG	29,06	28,65	23,74
SCI LE CHESNAY	France	IG	28,65	28,23	23,39
SCI MARQ EN BAROEUL	France	IG	28,86	28,45	23,57
SCI FREJUS	France	IG	28,77	28,35	23,50
SCI KERINOU IMMOBILIER	France	IG	29,06	28,65	23,74
SCI LES MIMOSAS	France	IG	29,06	28,65	23,74
FONCIERE OTELLO	France	IG	29,06	28,65	23,74
SCI PONTLIEUE TIRONNEAU	France	IG	29,06	28,65	23,74
SCI CASTEL IMMO	France	IG	29,06	28,65	23,74
SCI ACTIFONCIER	France	IG	29,06	28,65	23,74
SCI DE LA NOUE	France	IG	29,06	28,65	23,74
SCI ST MANDRIER	France	IG	29,06	28,65	23,74
SNC HOTEL RENE CLAIR	France	IG	29,06	28,65	23,74
FONCIERE MANON	France	IG	29,06	28,65	23,74
ULYSSE Belgique	Belgique	IG	29,06	28,65	23,74
ULYSSE TREFONDS	Belgique	IG	29,06	28,65	23,74
FONCIERE NO BRUXELLES GRAND-PLACE	Belgique	IG	29,06	28,65	23,74
FONCIERE NO BRUXELLES AEROPORT	Belgique	IG	29,06	28,65	23,74
FONCIERE NO BRUGES CENTRE	Belgique	IG	29,06	28,65	23,74
FONCIERE GAND CENTRE	Belgique	IG	29,06	28,65	23,74
FONCIERE GAND CATHEDRALE	Belgique	IG	29,06	28,65	23,74
FONCIERE GAND OPERA	Belgique	IG	29,06	28,65	23,74
FONCIERE IB BRUXELLES GRAND-PLACE	Belgique	IG	29,06	28,65	23,74
FONCIERE IB BRUXELLES AEROPORT	Belgique	IG	29,06	28,65	23,74
FONCIERE IB BRUGES CENTRE	Belgique	IG	29,06	28,65	23,74
FONCIERE ANTWERP CENTRE	Belgique	IG	29,06	28,65	23,74
FONCIERE BRUXELLES EXPO ATOMIUM	Belgique	IG	29,06	28,65	23,74
FONCIERE BRUXELLES SAINTE- CATHERINE	Belgique	IG	29,06	28,65	23,74
FONCIERE IGK	Belgique	IG	29,06	28,65	23,74
MURDELUX SARL	Luxembourg	IG	29,06	28,65	-
PORTMURS	Portugal	IG	29,06	28,65	-
NURSINGLUX	Luxembourg	IG	29,06	28,65	-
FDM1	France	IG	29,06	28,65	-
BENI STABILI HOTEL	Luxembourg	IG	36,84	22,92	-

Sociétés	Pays	Méthode d'intégration	Taux d'Intégration (%)		
			2008	2007	2006
FDM2	France	IG	29,06	28,65	-
FONDS ITALIEN H1	Italie	IG	38,46	32,32	-
BSH MANAGEMENT S.P.A (FDM Italy)	Italie	IG	38,46	22,92	-
H1 FIRENZE S.R.L	Italie	IG	38,46	32,32	-
SFS	France	IG	29,06	28,65	-
SARL MEDI 5000	France	IG	29,06	28,65	-
SAS MILAUMA	France	IG	29,06	28,65	-
NOUVELLE LACEPEDE	France	IG	29,06	28,65	-
MAMILAU	France	IG	29,06	28,65	-
SCI VICTOR HUGO	France	IG	29,06	28,65	-
SCI NOUVELLE VICTOR HUGO	France	IG	29,06	28,65	-
SUNPARKS DE HAAN	Belgique	IG	29,06	28,65	-
SUNPARK PROJECTS	Belgique	IG	29,06	28,65	-
SUNPARKS OOSTDUINKERKE	Belgique	IG	29,06	28,65	-
SUNPARKS OOSTDUINKERKE	Belgique	IG	29,06	28,65	-
FONCIERE VIELSAM	Belgique	IG	29,06	28,65	-
SUNPARKS TREFONDS	Belgique	IG	29,06	28,65	-
FONCIERE KEMPENSE MEREN	Belgique	IG	29,06	-	-

IG : Intégration globale – ME : Mise en équivalence – IP : Intégration Proportionnelle

1 La société ALTAREA est consolidée par la méthode de mise en équivalence compte tenu de l'influence notable exercée par Foncière de Régions (2 sièges au Conseil de surveillance d'ALTAREA).

3.3. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2008 sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la société Foncière Des Régions, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- la vérification spécifique prévue par la loi.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Directoire. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I - Opinion sur les comptes consolidés

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

II - Justification des appréciations

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 d'une difficulté certaine à appréhender les perspectives économiques et financières. Ces conditions sont décrites dans la note 1.1 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 portons à votre connaissance nos propres appréciations :

- La note « 2.2.2.A Immobilisations corporelles et immeubles de placement » de l'annexe relative aux règles et méthodes d'évaluation précise que le patrimoine de Foncière des Régions fait l'objet de procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants pour estimer la juste valeur des immeubles. Nos travaux ont consisté à examiner la méthodologie d'évaluation mise en œuvre par les experts et à nous assurer que la juste valeur des immeubles a été déterminée par référence aux valeurs d'expertise obtenues au 31 décembre 2008.

- La note « 2.2.3.C Immobilisations corporelles et immeubles de placement » de l'annexe relative aux règles et méthodes d'évaluation précise les modalités d'évaluation des immobilisations en cours correspondant aux programmes en développement. Nous avons apprécié les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent les estimations de valorisation de ces actifs en l'absence, le cas échéant, d'expertise externe.

- La note « 2.2.11 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 Paris et Courbevoie, le 7 avril 2009

Les commissaires aux comptes

Conseil Audit & Synthese
Benoit Gillet

Mazars
Denis Grison

3.4. COMPTES SOCIAUX AU 31 DÉCEMBRE 2008

en euros ACTIF	Exercice 2008			Exercice 2007 Net
	Brut	Amortissements et provisions (à déduire)	Net	
ACTIF IMMOBILISÉ				
Immobilisations incorporelles :				
Frais d'établissement				
Concessions, brevets, licences, marques, procédés, logiciels, droits et valeurs similaires	7 760 964	6 863 253	897 712	1 817 673
Fonds commercial (1)	44 524 240	30 252 903	14 271 337	22 531 736
Autres			0	111 490
Immobilisations corporelles :				
Terrains	131 456 466		131 456 466	191 761 303
Constructions	585 671 639	376 001 598	209 670 040	322 616 846
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres	4 494 759	2 931 937	1 562 822	1 754 547
Immobilisations corporelles en cours	1 639 208		1 639 208	9 416 661
Avances et acomptes			0	
Immobilisations financières :				
Participations	3 784 130 848	323 537 445	3 460 593 402	3 333 476 392
Créances rattachées à des participations			0	
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille			0	
Autres titres immobilisés	32 994 301	376 060	32 618 241	25 514 008
Prêts	241 377 787	1 291 046	240 086 741	90 338 995
Autres	3 039 017		3 039 017	2 045 413
Total I	4 837 089 228	741 254 242	4 095 834 986	4 001 385 063
ACTIF CIRCULANT				
Stocks et en cours :				
Matières premières et autres approvisionnements				
En cours de production [biens et services]				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes				
Créances d'exploitation :				
Créances Clients et Comptes rattachés	62 863 175	15 985 645	46 877 531	58 491 467
Autres	280 517 996		280 517 996	538 868 368
Valeurs mobilières de placement :				
Actions propres			0	
Autres titres	1 908 489		1 908 489	15 003 776
Instruments de trésorerie			0	
Disponibilités	2 207 605		2 207 605	6 273 916
Charges constatées d'avance (3)	4 061 719		4 061 719	1 102 037
Total II	351 558 984	15 985 645	335 573 340	619 739 563
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	2 878 052		2 878 052	3 771 363
Primes de remboursement des emprunts (IV)				
Ecarts de conversion Actif (V)				
TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V)	5 191 526 264	757 239 887	4 434 286 377	4 624 895 989
(1) Droit au bail				

PASSIF**Exercice 2008****Exercice 2007****CAPITAUX PROPRES**

Capital [dont versé 123 263 En K€]	123 263 163	124 824 468
Primes d'émission, de fusion, d'apport	2 259 378 671	2 257 873 109
Ecarts de réévaluation	101 827 943	102 597 043
Ecarts d'équivalence		
Réserves :		
Réserve légale	12 482 447	8 545 269
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves disponibles sur écarts de réévaluation distribuables	5 542 973	49 551 154
Autres		
Report à nouveau	55 437 028	17 690
Résultat de l'exercice	- 71 424 553	276 972 766
Subvention d'investissement		
Provisions réglementées	25 208 216	15 234 089
Total I	2 511 715 888	2 835 615 590

AUTRES FONDS PROPRES

Produit des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
Total I bis	0	

PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Provisions pour risques	41 695 770	6 374 563
Provisions pour charges	4 018 345	8 881 247
Total II	45 714 114	15 255 811

DETTES**Dettes financières :**

Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit ⁽¹⁾	1 451 730 912	1 599 328 857
Emprunts et dettes financières diverses	368 511 622	106 756 854
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	11 547 750	11 606 879

Dettes d'exploitation :

Dettes fournisseurs et comptes rattachés	7 416 467	9 731 721
Dettes fiscales et sociales	15 676 512	22 233 034

Autres

Dettes diverses :

Dettes sur immobilisations et Comptes rattachés	1 444 274	1 869 561
Dettes fiscales (impôts sur les bénéfices)		
Autres	19 805 957	20 685 175
Instruments de trésorerie		
Produits constatés d'avance	722 881	1 812 503

Total III **1 876 856 375** **1 774 024 586**

Ecarts de conversion Passif (IV)

TOTAL GÉNÉRAL (I+I bis+II+III+IV) **4 434 286 377** **4 624 895 988**

(1) Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques 71 804 499 87 302 981

COMPTE DE RÉSULTAT – Exercice 2008

en euros POSTES	Exercice 2008	Exercice 2007
Produits d'exploitation		
Ventes de marchandises		
Production vendue [biens et services]	117 949 249	174 522 332
Montant net du chiffre d'affaires	117 949 249	174 522 332
<i>dont à l'exportation</i>		
Production stockée		
Production immobilisée		
Produits nets partiels sur opérations à long terme		
Subventions d'exploitation		
Reprises sur provisions (et amortissement), transferts de charges	3 274 091	50 143 354
Autres produits	161 510	309 459
Total I	121 384 850	224 975 145
Charges d'exploitation		
Achats de marchandises		
Variation de stock		
Achats de matières premières et autres approvisionnements		
Variation de stock		
* Autres achats et charges externes	26 443 948	39 889 649
Impôts, taxes et versement assimilés	12 263 728	15 928 113
Salaires et traitements	13 423 281	20 504 942
Charges sociales	5 284 759	8 042 298
Dotations aux amortissements et aux provisions :		
Sur immobilisations : dotations aux amortissements	28 627 929	48 445 040
Sur immobilisations : dotations aux provisions	1 932 344	20 920 510
Sur actif circulant : dotations aux provisions	759 286	859 827
Pour risques et charges : dotations aux provisions	37 654 298	2 118 930
Autres charges	758 196	615 196
Total II	127 147 769	157 324 506
1. RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I-II)	- 5 762 918	67 650 639
Quote-parts de résultat sur opérations faites en commun :		
Bénéfice ou perte transférée III		281 401
Pertes ou bénéfice transféré IV		7 241
* Y compris :		
- Redevances de crédit-bail mobilier		
- Redevances de crédit-bail immobilier		

POSTES	Exercice 2008	Exercice 2007
Produits financiers :		
De participation	155 707 027	113 468 020
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	8 631 970	6 331 108
Autres intérêts et produits assimilés	49 653 897	9 138 156
Reprises sur provisions et transferts de charges	126 993	12 899 385
Différences positives de change		11 009
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	258 177	142 879
Total V	214 378 065	141 990 558
Charges financières :		
Dotations aux amortissements et aux provisions	233 256 657	90 807 260
Intérêts et charges assimilées	102 015 628	80 562 233
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		100 006
Total VI	335 272 285	171 469 499
2. RÉSULTAT FINANCIER (V-VI)	- 120 894 220	- 29 478 941
3. RÉSULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)	- 126 657 138	38 445 858
Produits exceptionnels :		
Sur opérations de gestion	4 471 614	3 584 401
Sur opérations en capital	248 064 012	827 874 047
Reprises sur provisions et transferts de charges	41 903 977	4 607 728
Total VII	294 439 604	836 066 176
Charges exceptionnelles :		
Sur opérations de gestion	2 186 412	1 988 415
Sur opérations en capital	209 112 810	579 685 048
Dotations aux amortissements et aux provisions	27 907 797	11 268 132
Total VIII	239 207 018	592 941 595
4. RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)	55 232 585	243 124 582
Participation des salariés aux résultats (IX)		8 306
Impôts sur les bénéfices (X)		4 589 368
Total des produits (I+III+V+VII)	630 202 518	1 203 313 281
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	701 627 071	926 340 515
Bénéfice ou perte	- 71 424 553	276 972 766

3.5 ANNEXE AUX COMPTES SOCIAUX

3.5.1. ÉVÉNEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

■ Nous notons que depuis septembre 2008 et l'accentuation des tensions sur les marchés financiers, l'Europe, marché d'exercice de Foncière des Régions, 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 au paragraphe 2 – Immobilisations corporelles.

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.

■ Dans le cadre de la stratégie globale de segmentation par typologie d'actifs du groupe Foncière des Régions, Foncière des Régions a filialisé l'activité Property Management et à apporter l'ensemble des éléments du fonds de commerce relatif à cette activité au profit de GFR Property, sa filiale à 100 %.

Foncière des régions a transféré du personnel vers les sociétés de gestion à savoir FEL Gestion, FDM Gestion, FDL Gestion, GRF Property et FDR développement des refacturations dites de « passif social » ont été effectuées entre les structures. Les prestations d'apporteur d'affaires et Asset Management sont désormais assurées par les sociétés de gestion.

■ Réduction du capital de Foncière des Régions le 20 février 2008 pour 1 680 K€ par annulation du portefeuille d'actions propres de 46 457K€.

■ Les prises de participations complémentaires dans les filiales du groupe, soit :

1. Foncière des Régions et ses filiales détiennent 29,07 % de Foncière des Murs, 38,20 % de Foncière Développement Logement et 59,88 % de Foncière Europe Logistique au 31 décembre 2008 contre respectivement 28,65%, 38,00 % et 59,86 % au 31 décembre 2007.

2. Participation à l'augmentation de capital de Parcs GFR à hauteur de notre pourcentage de détention, soit un apport de 2,6 M€ pour le financement du projet Versailles SPBR.

■ Une provision pour risque liée aux participations est constituée dès lors que la situation nette de la société est négative ; la situation nette de la société FDR 4 s'élève à - 36 375 K€, les titres ont été dépréciés pour 90 001 K€ et une provision pour risque a été constituée pour 36 375 k€.

■ Transmission Universelle de Patrimoine dans Foncière des Régions des sociétés (détaillée en 6.4) :

- FDR 1 en date du 31/10/2008
- BILEZY en date du 03/11/2008
- BIRENA e date du 03/11/2008

■ En date du 30/12/2008, transformation des ORA Technical en actions, d'où un impact dans les comptes de 15 360 K€ provenant du fait de l'annulation des intérêts courus sur les ORA.

■ Variation de patrimoine

Opérations d'externalisation auprès d'Eiffage et ETDE

Acquisition en Janvier 2008 auprès d'Eiffage d'un portefeuille de 190 000 m² pour 102 M€. 75% des sites sont loués à Eiffage au travers de baux fermes de 9 ans. Le solde est constitué de bureaux loués à des tiers. Ce patrimoine génère un loyer annualisé de 8,7 M€.

Foncière des Régions a également procédé à l'acquisition auprès d'ETDE de 21 sites pour un montant de 7.5 M€ avec signature de baux de 6 ans ferme.

Cessions de Centraux Téléphoniques

A la suite de la signature d'accords avec France Telecom intervenus en 2008, Foncière des Régions a cédé au cours de l'année pour 244 M€ d'actifs à France Telecom.

En outre la signature de nouveaux baux sur une partie du patrimoine a permis à Foncière des Régions de céder pour 95 M€ d'actifs à une OPCI gérée par BNP Reim. Foncière des Régions détient 27% de cette OPCI.

Cessions de PB22/23

Foncière des Régions a vendu à Groupama l'ensemble PB22/23 d'une surface de 18 300 m² de bureaux situé à La Défense pour un montant de 126,5 M€ hors droits.

■ Contrôle fiscal

Foncière des Régions a fait l'objet d'un contrôle fiscal portant sur les exercices 2005 et 2006. Ce contrôle a débouché sur une proposition de rectification en-cours de contestation à ce jour.

■ Évolution du capital pendant l'exercice

Le capital s'élève à 123 263 163 € au 31 décembre 2008 contre 124 824 468 € au 31 décembre 2007.

Au cours de l'exercice, le capital a évolué de la façon suivante :

Augmentation de capital consécutive à la levée de 28 815 options de souscription d'actions attribuées par les plans de stocks options dont la période d'exercice court du 30 juillet 2004 au 15 juin 2012 (valeur nominale de 3 € soit 86 445 €) réservée aux salariés dans le cadre du plan d'épargne entreprise mis en place sur les actions de la société dans les conditions prévues à l'article L 443-5 du Code du travail.

Levée de 10 750 actions gratuites soit 32 K€.

Réduction du capital de 1 680 K€ suite à l'annulation du portefeuille d'action propre de 46 457 K€.

Au 31 décembre 2008, le capital social est composé de 41 087 721 actions, toutes de même catégorie, au nominal de 3 euros soit 123 263 163,00 €.

Au 31 décembre 2008, le capital est composé comme suit :

- nombre d'actions autorisées :	41 087 721
- nombre d'actions émises et entièrement libérées :	41 087 721
- nombre d'actions émises et non entièrement libérées :	0
- valeur nominale des actions :	3,00 €
- les actions sont de même catégorie	
- Aucune restriction à la distribution de dividendes	
- Actions détenues par la société ou ses filiales :	494 008

3.5.2. PRINCIPES, RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

L'annexe au bilan de la société Foncière des Régions fait apparaître un total de bilan de 4 434 286 377 €, un chiffre d'affaires de 117 949 248 € et un résultat de - 71 424 552 €

Foncière des Régions est la société mère du groupe consolidé Foncière des Régions ; des comptes consolidés sont établis selon les normes IFRS.

Foncière des Régions est consolidé par mise en équivalence par le groupe Batipart.

Le bilan et le compte de résultat sont établis conformément aux dispositions de la législation française et aux pratiques généralement admises en France.

Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base suivantes :

- Continuité de l'exploitation ;
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- Indépendance des exercices ;

et conformément aux règles d'établissement et de présentation des comptes annuels énoncés par la loi du 30 avril 1983 et le décret d'application du 29 novembre 1983.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques à l'exception des conséquences comptables de l'option au régime des SIIC.

Comptabilisation des immobilisations par composants depuis le 1^{er} janvier 2005.

■ Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition qui correspond au prix d'achat et aux frais accessoires ou à leur valeur d'apport.

Les immobilisations corporelles sont amorties suivant le mode linéaire, en fonction de la durée de vie prévue des différents composants du patrimoine.

Les ventilations par composants se font sur la base de la grille FSIF en fonction du type d'actif.

Durées d'amortissement des immobilisations en fonction de leur nature (logement ou bureau) :

Constructions :	Mode	Durée d'amortissement
Gros œuvre	L	80 et 60 ans
Façades, Menuiseries Extérieures	L	40 et 30 ans
Installations générales et techniques	L	25 et 20 ans
Agencement	L	10 ans

Ces durées sont impactées en fonction des coefficients de vétusté appliqués à chaque immeuble.

Autres immobilisations corporelles :

Installations, agencements divers	L	10 ans
Matériel informatique	L	5 ans
Matériel de bureau	L	10 ans

A chaque arrêté, la société apprécie l'existence d'indices montrant qu'un actif a pu perdre de façon notable de sa valeur. Auquel cas, une dépréciation pour perte de valeur peut être comptabilisée en résultat, tout comme la reprise, le cas échéant. Cette analyse est faite semestriellement.

Le niveau des éventuelles dépréciations notables est déterminé immeuble par immeuble par comparaison entre la valeur vénale (hors droits) calculée sur la base d'expertises indépendantes, et la valeur nette comptable.

Ces dépréciations, qui constatent la baisse non définitive et non irréversible de l'évaluation de certains immeubles patrimoniaux par rapport à leur valeur comptable, s'inscrivent à l'actif, en diminution de ces dernières, sous la rubrique "Amortissements et dépréciations".

La dépréciation porte en priorité sur les frais d'acquisitions (gros-œuvres) puis sur le terrain.

La comptabilisation d'une dépréciation entraîne une révision de la base amortissable et, éventuellement, du plan d'amortissement des immeubles de placement concernés.

Les travaux de construction, de rénovation lourde, de modernisation conséquente ainsi que la remise en état tout corps d'état d'appartements ou de locaux lors de la relocation, sont immobilisés.

En revanche, les travaux d'entretien qui garantissent une conservation optimale du patrimoine immobilier (ravalement), les travaux périodiques d'entretien sont comptabilisés en charges de l'exercice.

■ Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition.

Les amortissements sont calculés suivant le mode linéaire selon les méthodes suivantes :

Logiciels	3 ans
-----------	-------

Un GOODWILL sur crédit bail de Bail Investissement a été constaté suite à l'évaluation en juste valeur déterminé à l'occasion du passage en SIIC ; le goodwill sur loyer sera amorti selon la décroissance des en-cours de crédit bail composant le portefeuille.

Un mali de fusion suite à la fusion de Foncière des Régions avec Bail Investissement a été constaté en octobre 2006. Ce mali a été calculé sur la valeur des actifs ; lors de chaque cession d'actif, une reprise est constatée sur ce mali.

Une provision sur ce mali est constatée dès l'apparition d'une moins value latente entre la valeur d'expertise et la VNC à la clôture de chaque exercice.

■ Immobilisations financières

Les immobilisations financières sont évaluées à leur coût ou à la valeur d'apport sous déduction, le cas échéant, des provisions nécessaires pour les ramener à leur valeur d'utilité.

La valeur d'utilité est appréciée sur la base de plusieurs critères faisant notamment intervenir l'actif net, les plus values latentes et les perspectives de rentabilité.

Les frais d'acquisitions sont incorporés au prix de revient des immobilisations financières et déduits fiscalement sur 5 ans ; l'étalement de cette déduction est réalisé par la constatation d'amortissements dérogatoires.

A la clôture de l'exercice, la valeur d'acquisition des titres est comparée à leur valeur d'inventaire. La plus faible de ces valeurs est retenue au bilan. La valeur d'inventaire des titres correspond à leur valeur d'usage pour la société. Elle est déterminée notamment en fonction de l'actif net estimé de la filiale, de sa rentabilité et de ses perspectives d'avenir, et pour les sociétés cotées de l'ANR consolidé.

■ Créances clients et comptes rattachés

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une provision pour dépréciation est pratiquée lorsque la valeur probable de réalisation est inférieure à la valeur comptable.

■ 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).

■ Provisions pour risques et charges

Conformément au règlement 2000-06 du Comité de la réglementation comptable relatif aux passifs, les provisions sont définies comme des passifs dont l'échéance ou le montant ne sont pas fixés de façon précise ; un passif représentant une obligation à l'égard d'un tiers dont il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci.

Une provision pour risque liée aux participations est constituée dès lors que la situation nette de la société est négative.

■ Provisions pour risques et charges financières :

Suite à la baisse des taux d'intérêts en fin d'exercice, une provision pour risques et charges financières sur les instruments financiers (Swap, Cap et floor) doit être enregistrée à la clôture.

Cette provision correspond à la valorisation de la sur-couverture (Instruments financiers sans position symétrique et instruments financiers couvrant des dettes de filiales sans convention de refacturation).

■ Emprunts et dettes

Les financements bancaires sont majoritairement constitués de convention de crédit à moyen et long terme utilisables par tirages de durée variable. Les tirages successifs sont constatés dans les états financiers pour leur valeur nominale. Ces conventions sont assorties de clauses de covenant indiquées dans les engagements hors bilan.

Les instruments financiers utilisés ont pour but exclusif la couverture des risques de taux d'intérêt. Il s'agit de Swaps dont l'utilisation garantit un taux d'intérêt fixe. Ces instruments ne sont pas constatés dans les états financiers lors de leur conclusion mais constituent des engagements hors bilan. En revanche, le différentiel de taux payé ou reçu en application de ces accords, est comptabilisé en charge ou en produit financier de l'exercice.

Les gains ou pertes éventuels de valeur de ces instruments sont comptabilisés au dénouement des opérations de couverture, c'est à dire en cas de rupture anticipée des engagements de couverture ou de remboursement des emprunts couverts.

■ Charges à répartir

Correspondent aux frais d'acquisition des emprunts ; ils sont étalés sur la durée de l'emprunt.

■ Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires comprend essentiellement les revenus liés aux activités suivantes :

- les recettes locatives ;
- les prestations de service.

Les recettes locatives correspondent aux loyers et charges quittancés aux locataires des immeubles, qui sont comptabilisés au fur et à mesure de l'avancement de l'exécution de la prestation.

En règle générale, le quittancement est trimestriel pour les biens de nature tertiaire (bureaux,..) et mensuel pour les actifs résidentiels.

Afin de rendre compte correctement des avantages économiques procurés par le bien, les avantages accordés aux locataires (franchises de loyers) sont étalés sur la durée ferme du bail sans tenir compte de l'indexation.

Pour les prestations de service, le chiffre d'affaires est comptabilisé à l'avancement de la prestation.

■ Indemnités de départ à la retraite

Les indemnités de départ à la retraite sont comptabilisées conformément à la recommandation de la CNC n°2003-R01 ; les modalités de calcul sont détaillées dans la note 3.4.

3.5.3. EXPLICATION DES POSTES DU BILAN

3.5.3.1. Actifs immobilisés

3.5.3.1.1. Variation des valeurs brutes

	Valeur brute au 31-12-2007	Augmentations		Diminutions	
		Transfert et imputation composants	Acquisition et travaux.	Cessions et transferts	Valeur brute au 31-12-2008
Immobilisations incorporelles (Note 1)	58 495		688	6 898	52 285
- Concessions, Logiciels	7 359		402		7 761
- Autres Immobilisations en cours	112		286	398	
- Goodwill CB BIF	36 006				36 006
- Mali de fusion BIF	15 018			6 500	8 518
Immobilisations corporelles	1 007 297	18 122	10 344	312 501	723 262
- Terrains	113 953			40 604	73 349
- Terrains crédit bail	77 808			19 701	58 107
- Constructions (Note 2)	330 335	17 652		99 712	248 275
- Constructions crédit bail	470 683			133 286	337 397
- Autres agencements et installations CB	699			699	0
- Autres immobilisations corporelles (Note 3)	4 402	470		377	4 495
- Immobilisations en cours	9 417		10 344	18 122	1 639
Immobilisations financières	3 544 338	285 258	720 026	488 079	4 061 542
- Titres de participations (Note 4)	3 425 031		435 505	76 404	3 784 131
- Autres Créances (Note 5)	0	285 258		285 258	0
- Prêts (Note 6)	91 721		167 556	17 899	241 378
- Actions Propres (Note 7)	25 541		71 686	64 233	32 994
- Autres immobilisations financières	2 045		45 279	44 285	3 039
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ	4 610 130	303 380	731 058	807 478	4 837 089

(Note 1) : La diminution du mali de fusion BIF pour 6 500 K€ correspond à l'impact des cessions en 2008.

(Note 2) : la variation des postes « terrains » et « constructions » est due principalement à :

- l'imputation en immobilisation des factures de gros travaux pour un montant de 17 652 K€
- des cessions externes pour un montant brut de 136 302 K€-des sorties partielles de composants pour un montant brut de 4 014 K€
- des levées de crédit bail pour un montant de 153 686 K€

(Note 3) : L'augmentation du poste autres immobilisations corporelles correspond aux acquisitions de mobilier et au développement de notre parc informatique.

La diminution correspond au transfert d'immobilisations de structure à GFR Property pour 342 k€ et à une mise au rebut pour 35 k€.

(Note 4) : L'augmentation de la part dans les filiales et entreprises associées correspond à :

- GFR PROPERTY pour 2 700 K€ (acquisition de titres dans le cadre du transfert de l'activité Property)
- FDR4 pour 30 000 K€ (augmentation de capital dans le cadre de la sous-capitalisation)
- FDR7 pour 45 512 K€ (augmentation de capital dans le cadre de la sous-capitalisation)
- CŒUR D'ORLY PROMOTION pour 19 K€ (acquisition de titres)
- TECHNICAL pour 285 258 K€ (transformation des ORA en titres)
- ALTAREA pour 10 000 K€ (augmentation de capital)
- FEL pour 161 K€ (acquisition de titres)
- TECHNICAL PROP FUND pour 20 009 K€ (prise de participation à hauteur de 27,40 % dans l'OPCI)
- GFR RAVINELLE pour 1 200 K€ (augmentation de capital dans le cadre de la sous-capitalisation)
- PARCS GFR pour 2 641 K€ (augmentation de capital pour le financement du projet Versailles SPBR)
- COETLOSQUET SAS pour 28 576 K€ (augmentation de capital dans le cadre de la sous-capitalisation)
- FDM SCA pour 4 752 K€ (acquisition de titres)
- FDL pour 2 168 K€ (acquisition de titres)
- OMEGA A pour 1 000 K€ (augmentation de capital dans le cadre de la sous-capitalisation)
- OMEGA C pour 1 500 K€ (augmentation de capital dans le cadre de la sous-capitalisation)

(Note 5) : La diminution de la part dans les filiales correspond à :

- La TUP de FDR1 pour 12 037 K€
- La TUP de BILEZY pour 39 047 K€
- La TUP de BIRENA pour 25 310 K€

(Note 6) : Les mouvements sur le poste « autres créances » correspondent aux ORA Technical repris dans Foncière des Régions lors de la fusion par TUP avec FDR1 et transformé en titres le 31/12/2008.

(Note 7) : Les prêts correspondent essentiellement au financement sous forme de prêts subordonnés, des opérations d'externalisation, réalisés par les actionnaires de chaque opération à hauteur de leur participation en capital. Au 31 décembre 2008, ils correspondent au financement des actifs EDF et France TELECOM qui restent partiellement financés en prêts subordonnés par Foncière des Régions conformément aux modalités initiales de financement de ces opérations et par ailleurs, les autres prêts subordonnés accordés en 2008 sont constitués de :

- 100 950 K€ à FDR 4 pour l'acquisition de la Tour GAN à PARIS
- 47 798 K€ à FDR 7 pour l'acquisition du portefeuille EIFFAGE
- 1 000 K€ à FDR 8 pour des besoins de fonctionnement
- 4 500 k€ à PARCS GFR pour financer les travaux des parkings ARSENAL et AMPHITHEATRE

Les prêts subordonnés ne font pas l'objet d'un échéancier.

Ils sont remboursés en fonction de la trésorerie disponible de chaque emprunteur.

Néanmoins, une date d'échéance finale qui va de 12/2011 au plus tôt à 12/2019 au plus tard est stipulée dans l'acte.

(Note 8) : Les actions propres se décomposent de la façon suivante :

* 409 776 actions ont été acquises dans l'optique d'une réduction de capital pour 29 214 K€

* 84 232 actions ont été acquises sans affectations explicites pour 3 780 K€

3.5.3.1.2. Variation des amortissements et provisions

En K€	Valeur brute au 31-12-2007	Augmentations		Diminutions		Montants au 31-12-2008
		Dotations	Transfert et imputation composant.	Reprises et cessions		
Immobilisations incorporelles ⁽¹⁾	34 034	3 082				37 116
- Concessions, Logiciels	5 542	1 321				6 863
- Fonds commercial	28 492	1 761				30 253
Immobilisations corporelles ⁽²⁾	481 748	44 987	1 377	146 424		378 933
- Constructions	43 526	11 322	1 377	13 101		233 142
- Constructions CB	314 491	13 788		95 137		40 370
- A.A.I. CB	699			699		
- Autres immobilisations corporelles	2 647	441		156		2 932
- Provisions / terrains et construction ⁽³⁾		1 932				1 932
- Provisions / terrains et construction CB	120 384	17 504		37 331		100 557
Immobilisations financières ⁽⁴⁾	92 963	232 417		174		325 206
- Participations	91 554	232 067		83		323 538
- Actions Propres	27	350				377
- Prêt	1 382			91		1 291
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ	608 745	280 486	1 377	146 598		741 255

(1) Les logiciels sont amortis suivant le mode linéaire sur une durée de 1 à 3 ans.

(2) Les immobilisations corporelles sont amorties suivant le mode linéaire, en fonction de la durée de vie prévue des différents composants du patrimoine.

(3) Chaque année la valeur comptable des immeubles est comparée à leur valeur de marché estimée. Une expertise indépendante, effectuée semestriellement et actualisée annuellement, sert de référence pour tous les actifs immobiliers.

Une provision pour un montant de 1 932 K€ a été passée au 31/12/2008 sur les actifs de Meudon-la Forêt (1 731 K€), Strasbourg Rue de la Paix (185 K€) et Metz Place St Martin (16 K€).

(4) Les provisions sur participations concernent principalement les titres suivants :

BENI STABILI pour 52 406 K€

ALTAREA pour 3 140 K€

FDR 4 pour 90 001 K€

SCI PARMENTIER pour 7 074 K€

OPCI TPF1 pour 1 452 K€

GFR KLEBER pour 2 149 K€

TELIMOB PARIS SARL pour 3 485 K€

FEL pour 72 104 K€

SCI TOSTEL pour 83 K€

GFR Services pour 100 K€

FDR 3 pour 17 K€

Urbis Park pour 22 K€

FDR 8 pour 25 K€

Cœur d'Orly promotion pour 8 K€

3.5.3.2. Actif circulant

3.5.3.2.1. Ventilation des créances par échéance

En K€	Montant brut au bilan au 31-12-2008	Montant à moins d'un an
Créances clients et comptes rattachés ⁽¹⁾	62 864	62 864
Autres créances ⁽²⁾	280 516	538 868
TOTAL	343 380	613 348

(1) Une provision pour dépréciation est constituée pour chaque locataire en situation d'impayé, en fonction du risque encouru. Les critères généraux pour la constitution des provisions, sauf cas particuliers, sont les suivants :

- 10 % du montant total de la créance pour les locataires dont la créance est inférieure à trois mois d'échéance.
- 50 % du montant de la créance pour les locataires dont la créance est comprise entre trois mois et six mois d'échéance.
- 100 % du montant total de la créance pour les locataires dont la créance est supérieure à six mois d'échéance ou concernant un locataire sorti.

Pour les clients tertiaires, les créances et les provisions théoriques qui découlent des règles ci-dessus font l'objet d'un examen au cas par cas afin de tenir compte des situations particulières.

L'application de ces règles a donné lieu à la constatation d'une dépréciation pour un montant de 759 K€.

Au 31 décembre 2008, le risque client s'établit à 15 986 K€ pour une créance totale de 62 864 K€ dont 12 599 K€ au titre des régularisations de charges en cours et 27 006 K€ de factures à établir envers les filiales.

(2) Les autres créances 280 516 K€ sont constituées essentiellement :

- d'avances en comptes courants de filiales à hauteur de 267 085 K€,
- de créances sur cessions d'actifs pour 70 K€,
- de créances diverses pour 6 733 K€
- d'impôt sur les bénéfices pour 674 K€
- de TVA pour 1 056 K€.
- de taxe/salaire et dégrèvement à recevoir pour 3 574 K€
- de fournisseurs débiteurs pour 1 324 K€

3.5.3.2.2. Valeurs mobilières de placement

La valeur de réalisation des valeurs mobilières de placement, s'élève au 31 décembre 2008 à 1 908 K€. Il n'y a pas de plus-value latente significative, le groupe exprime en effet chaque année les plus-values latentes la dernière semaine de l'exercice.

En K€	Valeur brute au bilan au 31-12-2007	Acquisitions	Cessions	Valeur brute au bilan au 31-12-2008
V.M.P. ⁽²⁾	15 004	33 540	46 635	1 908
TOTAL	15 004	33 540	46 635	1 908

(1) Les actions propres ont fait l'objet d'un reclassement en autres immobilisations financières.

(2) 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.

3.5.3.2. 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
Charges d'exploitation constatées d'avance	3 531	440
- Locations	22	380
- Charges externes et autres	3 509	60
Charges financières constatées d'avance	530	662
- Prime CAP / FLOOR	530	662
Charges à répartir ⁽¹⁾	2 878	3 771
- Acquisition d'immobilisations corporelles		
- Acquisition d'immobilisations financières	2 878	3 771
TOTAL	6 939	4 873
Charges récupérables sur les locataires ⁽²⁾	12 599	12 262
Autres produits à recevoir ⁽³⁾	672	1 245

(1) Il s'agit d'une part des frais financiers (hypothèque) relatifs à l'acquisition des immeubles et des titres de sociétés acquis de 2001 à 2004 pour un montant de 63 K€ (Ils sont rapportés au résultat sur 5 ans prorata temporis) et d'autre part de frais de mise en place d'emprunts pour 3 708 K€.

(2) Ces charges donnent lieu à l'émission d'appels d'acomptes auprès des locataires enregistrés au passif du bilan sous la rubrique « Avances et acomptes sur commandes » (cf § 3.5 Dettes).

(3) Le poste "produits à recevoir" comprend principalement :

- les loyers échus non perçus 283 K€
- des régularisations sur cessions d'actifs (oppositions syndic) à recevoir pour 272 K€
- autres pour 117 K€

3.5.3.3. Capitaux propres

En K€	Montants au 31-12-2007	Augmentations		Diminutions		Montants au 31-12-2008
		Réévaluation et virt A.G.	Exercice	Distribution	Virement poste à poste	
Capital social ⁽¹⁾	124 824	119			1 680	123 263
Prime d'émission ⁽²⁾	1 778 282		1 538		32	1 779 788
Prime d'apport	77 993					77 993
Prime de fusion BIF	401 596					401 596
Ecart de réévaluation ⁽³⁾	102 597				769	101 828
Réserve légale	8 545	3 937				12 482
Autres réserves	14 259		769		9 485	5 543
Réserve libre	35 292				35 292	0
Report à nouveau	17	55 420				55 437
Provision réglementée	15 234		10 404		430	25 208
Affectation Résultat 2007 ⁽⁴⁾	276 973			217 618	59 355	0
Résultat de l'exercice 2008			- 71 425			- 71 425
CAPITAUX PROPRES	2 835 612	59 476	- 58 714	217 618	107 043	2 511 713

(1) Au cours de l'exercice, le capital a évolué de la façon suivante :

Augmentation de capital consécutive à la levée de 28 815 options de souscription d'actions attribuées par les plans de stocks options dont la période d'exercice court du 30 juillet 2004 au 15 juin 2012 (valeur nominale de 3 € soit 86 445 €) réservée aux salariés dans le cadre du plan d'épargne entreprise mis en place sur les actions de la société dans les conditions prévues à l'article L 443-5 du Code du travail. Levée de 10 750 actions gratuites soit 32 K€.

Réduction du capital de 1 680 K€ suite à l'annulation du portefeuille d'action propre de 46 457 K€. Impact sur les autres réserves pour 9 485 K€ et les réserves libre 35 292 K€.

Au 31 décembre 2008, le capital social est composé de 41 087 721 actions, toutes de même catégorie, au nominal de 3 euros soit 123 263 163,00 €

(2) Les augmentations de capital en numéraire ont donné lieu à l'enregistrement de primes d'émission d'un montant brut de 1 538 K€. La diminution des primes d'émission pour 32 K€ est due à la levée d'actions gratuites.

(3) Les cessions d'actifs immobiliers réévalués lors du passage en régime SIIC permettent d'affecter dans un compte de réserves disponibles, l'écart de réévaluation de 769 K€ correspondant aux cessions réalisées en 2008

(4) L'Assemblée Générale Ordinaire en date du 16 mai 2008 a affecté le résultat de la manière suivante et procédé à la distribution d'un dividende de 5,30 € par action :

En €

Résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2007	276 972 766,12
Report à nouveau	17 690,00
Réserve libre	
Prime de Fusion	
TOTAL à AFFECTER	276 990 456,12
Réserve Légale	3 937 176,90
Dividendes mis en paiement	217 616 251,00
Réserve libre	
Report à Nouveau	55 437 028,22
TOTAL AFFECTÉ	276 990 456,12

3.5.3.4. Provisions

En K€	Montant au 31-12-2007	Augmentation		Diminution		Montant au 31-12-2008
		Réévaluation	Dotation	Reprise Montant utilisé	Reprise Montant non utilisé	
Provisions pour risques	6 374		37 057	930	806	41 695
Travaux liés au patrimoine ⁽¹⁾	2 194			142	191	1 861
Provision pour litige ⁽²⁾	3 498		50	744	608	2 196
Provision sur titres FDR2	17		190			207
Provision sur titres FDR7	7				7	0
Provision sur titres FDR5	1		135			136
Provision sur titres FDR6	1		134			135
Provision sur titres FDR4			36 375			36 375
Provision sur titres GFR Services			159			159
Provisions sur titres Urbis Park			14			14
Provision po/risques Addvim Property	0					
Provision po/risque IS ADDVIM	353					353
Provision sur opération de trésorerie ⁽⁴⁾	303			44		259
Provisions pour charges	8 882		597	400	5 060	4 019
Indemnité de fin de carrière ⁽⁵⁾	1 372		312		681	1 003
Provision pour impôt ⁽³⁾	5 021				3 957	1 064
Impôts latents ⁽⁶⁾	1 288					1 288
Médaille du travail ⁽⁷⁾	777				422	355
Provision pour restructuration	24					24
Provision pour départ	400		285	400		285
TOTAL	15 256		37 654	1 330	5 866	45 714

Le solde des provisions pour risques et charges est de 45 714 K€ au 31 décembre 2008 contre 15 256 K€ au 31 décembre 2007.

Au 31 décembre 2008, les provisions pour risques et charges sont constituées de provisions à long terme et se composent essentiellement des provisions suivantes :

(1) les provisions pour risques et charges immobilières (1 860 K€) qui incluent la provision pour honoraires et commissions générée lors des fusions (1 048 K€) et la provision pour risques concernant l'immeuble Sophia-Mougins (800 K€).

(2) les provisions pour litiges ont fait l'objet de reprises en 2008 de 1 352 K€ dont 186 K€ relatif aux pertes fiscales sur GIE, 1 096 K€ concernant des contentieux immobiliers 7 K€ concernant un litige prud'hommal, 63 K€ concernant des risques sur impayés de charges gérées par des extérieurs.

Les provisions pour litiges se composent essentiellement de contentieux immobiliers concernant 6 dossiers et de litiges fiscaux pour 2 196 K€.

(3) La provision pour impôt générée lors de la fusion de l'ex-Bail-Investissement avec l'ex-Sélectibail (1 064K€) pour la réévaluation des immobilisations : 312 K€ de reprise suite aux cessions d'immobilisations ; concernant les titres : 3 645 K€ de reprises sur les titres PRIMABAIL qui ne détient plus ni titres ni actifs (d'où la perte de son statut de société à prépondérance immobilière).

(4) La provision pour couverture des moins-values latentes résultant de l'évaluation du portefeuille d'instruments financiers (191 K€), et le badwill de trésorerie résultant de la fusion de l'ex-Bail-Investissement et de l'ex-Sélectibail (68 K€),

(5) La provision pour indemnité de fin de carrière est calculée salarié par salarié, selon une méthode actuarielle tenant compte de l'âge du départ en retraite, de la mortalité, de l'ancienneté et de la rotation du personnel. La part des engagements liés au personnel transférés lors de l'apport à GFR Property s'élève à 681 K€.

(6) Cette provision correspond à l'impôt latent sur la réévaluation des titres des filiales non SIIC actualisée suite à l'évolution du taux d'imposition sur les titres à prépondérance immobilière.

(7) En application du CRC 00-06 sur les passifs et de l'avis du CNC 2004-05 du 25 mars 2004, les médailles du travail ont été provisionnées dans les comptes sociaux à compter de 2004. La provision pour médailles du travail a été calculée salarié par salarié selon une méthode actuarielle tenant compte de l'âge du départ en retraite, de la mortalité, de l'ancienneté et de la rotation du personnel.

Mêmes hypothèses retenues qu'au paragraphe (5)

Principales hypothèses retenues pour l'indemnité de fin de carrière et la médaille du travail

	31/12/2008	31/12/2007
Taux d'actualisation	3,75 %	4,50 %
Taux annuel d'inflation		2 %
Évolution annuelle des salaires		
	Cadres	2 %
	4 %	
	Non cadres	1 %
	3 %	
Taux de charges sociales (IFC uniquement)	47,96 %	45 %
Table de mortalité	TGF05 / TGH05	INSEE 98 générationnelle
Turnover	12 % (20 ans)	12 % (20 ans)
	5,33 % (30 ans)	5,33 % (30 ans)
	2 % (40 ans)	2 % (40 ans)
	0 % (50 ans)	0 % (50 ans)
Nature du départ en retraite	A l'initiative du salarié	A l'initiative du salarié

3.5.3.5. Dettes

En K€	Montant brut au 31-12-2008	Montant à moins d'un an	Montant à plus d'un an et moins de 5 ans	Montant à plus de 5 ans	Montant brut au 31-12-2007
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit ⁽¹⁾	1 451 731	207 149	1 240 323	4 258	1 599 329
Emprunts, dettes financières diverses	368 512	368 512			106 757
Avances et acomptes sur commandes	11 548	11 548			11 607
Fournisseurs et comptes rattachés	7 415	7 415			9 732
Dettes fiscales et sociales ⁽²⁾	15 677	15 677			22 233
Dettes sur immo et comptes rattachés	1 444	1 444			1 870
Autres dettes	19 806	19 806			20 685
TOTAL	1 876 133	631 151	1 240 323	4 258	1 772 212

(1) Au 31 décembre 2008, le capital restant dû sur les emprunts souscrits et sur les lignes de crédit pour financer les opérations de croissance s'élève à 1 376 038 K€.

Le montant des emprunts souscrits et des tirages de lignes de crédit s'élèvent à 14 314 954 K€, les remboursements s'élèvent à 14 441 786 K€

Le solde de cette ligne correspond à 3 306 K€ d'intérêts courus non échus et 71 804 K€ de banques créditrices à échéance à moins d'un an et d'agios bancaires pour 583 k€.

(2) Détail du poste dettes fiscales et sociales :

- TVA pour 8 518 K€
- Charges sociales/salaires pour 2 474 K€
- Frais de personnel pour 2 177 K€
- Provision/intéressement et abondement pour 1 290 K€
- Organic pour 253 K€
- Charges fiscales pour 964 K€

Covenants bancaires

Au 31 décembre 2008, les covenants bancaires ICR et LTV sont globalement respectés, à l'exception du LTV périmètre Séville. Un remboursement partiel de 26.4 M€ a été effectué en janvier 2009 et classé à moins d'un an.

3.5.3.6. Comptes de charges à payer

En K€	Au 31-12-2008	Au 31-12-2007
Factures non parvenues	6 722	7 830
Congés payés	1 101	1 456
Autres charges fiscales et sociales	5 063	7 973
Autres charges à payer	383	672
Intérêts courus bancaires – Agios	583	
Intérêts courus et non échus sur emprunt	3 440	9 328
TOTAL	17 292	27 259

3.5.4. NOTES SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT

Le résultat net comptable 2008 s'élève à un déficit de 71 425 K€ contre un bénéfice de 276 973 K€ en 2007.

3.5.4.1. Résultat courant

3.5.4.1.1. Chiffre d'affaires

En K€	Au 31-12-2008	Au 31-12-2007
Recettes locatives ⁽¹⁾	73 706	121 027
Logements	145	4 761
Tertiaire	33 297	39 503
Logistique	877	19 609
Crédit Bail	39 387	57 154
Prestations de services ⁽²⁾	44 243	53 495
TOTAL	117 949	174 522

(1) Les recettes locatives logement et logistique ont diminué par rapport à 2007 du fait des transferts et cessions d'actifs à FEL et à FDR Logements courant 2007.

(2) La diminution des prestations de services est générée par l'absence de commissions apporteurs en 2008.

3.5.4.1.2. Reprise de provisions et transferts de charges

Les reprises de provisions d'exploitation et transferts de charges comprennent essentiellement :

reprise de provisions pour risques et charges	2 328	
taxes sur parking San Cugat		100
refacturations diverses (acheteurs)		132
honoraires et commissions sur cessions		52
litige sur ZAC de Chantelou à Aulnay Sous Bois		42
litige Rungis rue du Poitou		243
litige Saint Jean de la Ruelle / SPOC Transports Genty		5
litige SARL Michou		128
litige Fontenay sous Bois		83
litige RTC / SCI FSB		428
cession ASAP		160
cession Delmo		7
départ		400
immo International SOS – Le Ravel à Levallois		50
impayés de charges gérées par ADYAL		63
liée à des participations		7
litige prud'hommal Cyc 19		6
médaille du travail		422
reprise de provisions pour créances douteuses	853	
transfert de charges	93	
avantages en natures accordés aux salariés		61
salaires des concierges récupérables dans la facturation des charges locatives aux locataires		32

3.5.4.1.3. Charges d'exploitation (En K€)

	Au 31-12-2008	Au 31-12-2007
Autres achats et charges externes	26 444	39 890
Impôts taxes et versements assimilés	12 264	15 928
Frais de personnel ⁽¹⁾	18 708	28 547
Dotations aux amortissements et provisions ⁽²⁾	68 974	72 344
Autres charges d'exploitation	758	615
TOTAL	127 148	157 324

(1) La diminution du poste est due à l'affectation du personnel Foncière des Régions vers d'autres structures du groupe.

(2) Détail des amortissements et provisions.

En K€	Au 31-12-2008	Au 31-12-2007
Amortissements exploitation propre & incorporelles	3 080	7 541
Amortissements sur immeubles locatifs	25 110	40 418
Amortissements des matériels et mobiliers	438	486
sous-total amortissements	28 628	48 445
Dépréciation des comptes clients	759	860
Dépréciation des immobilisations	1 932	20 921
Provisions pour charges	37 654	2 119
sous-total provisions	40 345	23 900
TOTAL	68 974	72 344

3.5.4.2. Résultat financier

En K€	Au 31-12-2008	Au 31-12-2007
Produits financiers de participations	155 707	113 468
Dividendes reçus des filiales et participations ⁽¹⁾	130 707	99 982
Intérêts des comptes courants groupe ⁽²⁾	24 881	13 392
Produits financiers sur cautions données ⁽³⁾	119	94
Prêts	8 632	6 331
Revenus des prêts au personnel	6	11
Revenus des prêts aux filiales ⁽⁴⁾	8 056	5 288
Revenus des autres prêts	570	1 032
Autres intérêts et produits assimilés ⁽⁵⁾	49 654	9 138
Produit sur SWAP	9 084	5 540
Autres produits	40 570	3 598
Reprise sur provisions et transfert de charges	127	12 899
Différence positive de change	0	11
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	258	143
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS	214 378	141 991
Dotations aux provisions pour risques et charges financières	233 256	90 807
Intérêts et charges assimilées	102 016	80 562
Intérêts des emprunts	75 717	57 517
Intérêts des comptes courants groupe ⁽²⁾	11 707	2 996
Intérêts bancaires et opérations de financements	14 592	20 049
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	0	100
TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES	335 272	171 469
RESULTAT FINANCIER	- 120 894	- 29 478

(2) La trésorerie du Groupe est centralisée et gérée dans le cadre de conventions de trésorerie qui prévoient une rémunération des sommes prêtées sur la base d'une référence de taux de marché. Cette centralisation ne s'applique pas aux structures de l'activité d'externalisation.

(3) La caution accordée par la Société à Parcs Gfr et aux filiales du Groupe SAS Blériot donne lieu à une facturation de 0,20% l'an sur le montant du concours bancaire résiduel garanti.

(4) Foncière des Régions a choisi de financer une partie des besoins financiers de ses filiales par des prêts chirographaires (cf note 5 de la rubrique "Variations des valeurs brutes immobilisées").

(5) Ce poste comprend les bonis de fusion constatés suite aux TUP des sociétés BILEZY (21 905 K€), BIRENA (17 169 K€) et FDR 1 (6 724 K€) ainsi que les produits reçus sur SWAP soit 9 084 K€.

Détail des dividendes

En K€ SOCIÉTÉS VERSANTES	Dividendes reçus en 2008	Dividendes reçus en 2007
MARCEAU BETHUNE		4 075
MARCEAU POMPONNE		2 000
GFR RAVINELLE		598
SCI MAREVILLE		71
SCI BELVEDERE II	26	23
FEDERATION		50
URBIS PARC	227	435
FDM GESTION	3 388	1 493
PARCS GFR	3 225	
OMEGA A		1 625
OMEGA C		1 103
PARC ST WITZ		1 671
LE PONANT		606
RUHL		378
FEL	5 890	
EB 3	1	
SNC COMEDIE	1	
GFR BLERIOT	2 216	2 942
BENI STABILI	41 651	
FONCIERE DES MURS SCA	19 526	11 067
ALTAREA	7 015	
TECHNICAL SAS	19 156	40 074
SCI IPB		15 766
TOULOUSE BLAGNAC	560	320
TOSTEL	119	104
PORTOSTEL		1 258
SAS BILEZY	1 515	
SAS BIRENA	224	
SA PRIMABAIL	650	750
SAS QUAI DE DION BOUTON	1 023	869
FDR 4	4 952	
FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENT	19 341	12 703
AUTRES	1	1
TOTAL	130 707	99 982

3.5.4.3. Résultat exceptionnel

En K€	31/12/2008	31/12/2007
Produits		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	4 472	3 584
Régularisation récupération TVA		488
Produits exceptionnels/ex. antérieurs (taxe/salaire et taxe professionnelle)	3 437	
Dédits Pénalités perçus		726
Récup/créances clients	294	
Produits exceptionnels divers	532	21
Produits exceptionnels sur crédit bail	209	2 349
Produits sur opérations en capital	248 063	827 874
Produits exceptionnels sur cession de constructions	232 477	657 524
Produits exceptionnels sur cession de titres	15 369	168 986
Produits exceptionnel complément de cession		1 364
Produits exceptionnels sur cession immobilisations de structure (apport à GFR Property)	217	
Reprise sur provisions	41 904	4 607
Provision amortissement dérogatoire	430	
Reprises provisions ART 64	23 686	
Reprises provisions ART 57	12 114	
Reprises provisions ARCOLE	1 531	
Provision pour risques GFR Services		593
Provision pour risques SCI Raphaël		44
Provision pour réévaluation des immobilisations de CB		1 122
Provision pour risques succursale du Portugal		122
Provision pour risques ADDVIM Property		16
Provision pour risques Perte fiscale GIE ex BIF		197
Provision pour impôt	4 143	2 513
PRODUITS EXCEPTIONNELS	294 439	836 065
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	55 233	243 125

Les provisions constatées sur l'activité Crédit Bail (à savoir Art 64, Art 57 et Arcole) ont fait l'objet d'un reclassement en exceptionnel.

Charges	31/12/2008	31/12/2007
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	2 186	1 987
TVA	335	
Opérations abandonnées	203	
Amende – pénalité fiscale	37	3
Litige Restolud – Chabany		1 360
Indemnité départ	1 115	
Charges exceptionnelles diverses	385	92
Charges exceptionnelles sur crédit bail		102
Charges exceptionnelles sur location simple	111	430
Charges sur opérations en capital	209 112	579 685
Valeur comptable des constructions cédées	184 792	431 042
Impact cession sur mali	6 500	27 008
Valeur comptable des titres cédés	17 776	121 203
Indemnité versée suite à résiliation de contrat		400
Charges exceptionnelles diverses	44	32
Dotations aux amortissements et provisions	27 908	11 268
Amortissements dérogatoires	10 404	8 938
Dotations aux provisions ART 64	10 473	
Dotations aux provisions ART 57	6 755	
Dotations aux provisions ARCOLE	276	
Provision pour is ADDVIM		353
Provision pour impôt latent		1 951
Dotation provision risques et charges exceptionnels		26
CHARGES EXCEPTIONNELLES	239 206	592 940

3.5.4.4. Impôt sur les bénéfiques

Foncière des Régions est soumise au régime SIIC ; le secteur taxable dégage un déficit fiscal au titre de l'exercice 2008.

Foncière des Régions a fait l'objet d'un contrôle fiscal portant sur les exercices 2005 et 2006. La notification parvenue en décembre fait l'objet d'une contestation. Aucune provision n'est passé dans les comptes au 31 décembre 2008.

3.5.4.5. Accroissement et allègement de la dette future d'impôt

Un déficit fiscal reportable a été déterminé en 2008 pour un montant de 15 174 956 €.

Déficit fiscal	Montant
Au 01/01/2008	4 277 346
Exercice 2008	15 174 956
Au 31/12/2008	19 452 302

3.5.5. ENGAGEMENTS HORS BILAN

3.5.5.1. Engagements donnés

■ Foncière des Régions s'est portée caution solidaire de ses filiales GFR BLERIoT et PARCS GFR pour une partie des emprunts qu'elles ont souscrits. Le capital restant dû au 31 décembre 2008 s'établit à 16,315 M€ pour les filiales de GFR BLERIoT et 21,615 M€ pour PARCS GFR.

■ Foncière des régions et ses filiales ont nantis 23,3 % des titres FDL, 19,4 % des titres FDM, 11,5 % des titres Altarea, 100 % des parts sociales Gfr Kléber et 57,3 % des titres Beni Stabili.

■ Liste des hypothèques et nantissements sur les actifs (portefeuille AZUR et Séville)

Nom de l'actif	Ville	Catégorie principale	dette adossée	type de garantie
Portefeuille AZUR				
GARE	ANGERS	Local commercial	Natixis 56ME	Privilège Prêteur Denier
BOLLEE	LE MANS	Local commercial	Natixis 56ME	Privilège Prêteur Denier
BRETEUIL	MARSEILLE	Bureau	Natixis 56ME	Privilège Prêteur Denier
FOCH	NANCY	Ensemble commercial	Natixis 56ME	Privilège Prêteur Denier
LOUDIN	POITIERS	Bureau	Natixis 56ME	Privilège Prêteur Denier
MARCHANDEAU	REIMS	Local PME / PMI	Natixis 56ME	Privilège Prêteur Denier
LORIENT	RENNES	Bureau	Natixis 56ME	Privilège Prêteur Denier
PAIX	STRASBOURG	Bureau	Natixis 56ME	Privilège Prêteur Denier
PAIX	STRASBOURG	Bureau	Natixis 56ME	Privilège Prêteur Denier
LECLERC	STRASBOURG	Local commercial	Natixis 56ME	Privilège Prêteur Denier
GRANGE	STRASBOURG	Local commercial	Natixis 56ME	Privilège Prêteur Denier
STRASBOURG	TOULOUSE	Bureau	Natixis 56ME	Privilège Prêteur Denier
Portefeuille Séville				
GUESDE	LEVALLOIS PERRET	Bureau	Natixis 850ME	Hypothèques
ROUGET DE L'ISLE	ISSY LES MOULINEAUX	Bureau	Natixis 850ME	Hypothèques
VICTOR HUGO	ISSY LES MOULINEAUX	Bureau	Natixis 850ME	Hypothèques
PERIPOLIS 1	FONTENAY SOUS BOIS	Bureau	Natixis 850ME	Hypothèques
SAULNIER	MEUDON LA FORET	Bureau	Natixis 850ME	Hypothèques
CARNOT	FONTENAY SOUS BOIS	Bureau	Natixis 850ME	Hypothèques
Dion Bouton	PUTEAUX	Bureau	Natixis 850ME	Hypothèques
CASSIOPEE	CHESSY	Bureau	Natixis 850ME	Hypothèques
SIRIUS	CHESSY	Bureau	Natixis 850ME	Hypothèques
ARCURIALE – ZAC DELORY	LILLE	Bureau	Natixis 850ME	Hypothèques
SAINT OUEN – V.HUGO	SAINT OUEN	Local PME / PMI	Natixis 850ME	Hypothèques
ST OUEN VICTOR HUGO	SAINT OUEN	Bureau	Natixis 850ME	Hypothèques
ST OUEN	SAINT OUEN	Bureau	Natixis 850ME	Hypothèques
METZ – HOTEL MERCURE	METZ	Hôtellerie	Natixis 850ME	Hypothèques

■ Les swaps

Emprunteur à taux variable, Foncière des Régions est soumis au risque de hausse des taux d'intérêt dans le temps. L'exposition à ce risque est limitée par une pratique de couverture (swaps, caps et floors).

L'acquisition des actifs est généralement financée par de la dette, majoritairement à taux variable. La politique suivie en matière de gestion du risque de taux consiste à couvrir systématiquement la dette à taux variable dès sa mise en place afin de sécuriser les flux financiers. La dette variable est couverte en principe sur la durée prévisionnelle de détention des actifs, durée au moins supérieure à sa maturité.

Les actifs immobiliers ne peuvent être cédés avant l'extinction de la dette associée. En cas de cession, la dette fait l'objet d'un remboursement anticipé. La politique de couverture est flexible pour éviter tout risque de sur-couverture en cas de cession d'actifs.

Les emprunts et dettes auprès des établissements de crédit de la société Foncière des Régions ont fait l'objet de contrat swap.

Le tableau suivant récapitule les principales caractéristiques de ces contrats de swap :

Date de début	Date de fin	Réf	Banque	Type de taux	Notionnel	Juste valeur
02/12/2002	02/12/2009	swap	BFT	4,40 %	15 000 000	- 227 103
03/01/2001	04/01/2016	swap	CALYON	5,43 %	7 368 369	- 568 034
06/01/2001	03/01/2011	swap	CALYON	5,32 %	1 473 674	- 65 732
01/04/2002	02/04/2012	swap	CIAL	4,98 %	17 190 000	- 805 124
02/06/2003	03/06/2013	swap	CIAL	3,86 %	10 000 000	- 307 288
02/06/2003	03/06/2013	swap	CREDIT AGRICOLE	3,85 %	10 000 000	- 301 925
13/11/2003	02/01/2014	swap	NATIXIS	4,07 %	30 571 382	- 1 075 636
31/05/2006	30/08/2010	swap	SOCIETE GENERALE	3,55 %	175 000 000	- 7 455 562
31/05/2006	31/05/2010	swap	SOCIETE GENERALE	3,37 %	150 000 000	- 5 757 578
29/12/2006	31/12/2015	swap	NATIXIS	4,13 %	300 000 000	- 14 425 171
29/06/2007	30/12/2016	swap	SOCIETE GENERALE	4,33 %	100 000 000	- 6 132 067
30/03/2009	30/12/2016	swap	BNP	4,37 %	100 000 000	- 6 064 505
31/12/2009	31/12/2015	swap	NATEXIS	4,26 %	100 000 000	- 3 902 690
Total Foncière des Régions					1 016 603 425	- 47 088 414

■ Les caps et floors

Les emprunts et dettes auprès des établissements de crédit de la société Foncière des Régions ont fait l'objet de contrat de caps et floors.

Le tableau suivant récapitule des principales caractéristiques de ces contrats de caps et floors :

Date de début	Date de fin	Réf	Banque	Type de taux	Notionnel	Juste valeur
10/11/2005	11/02/2013	cap	DEXIA	5,50 %	57 500 000	45 238
26/04/2006	03/01/2012	cap	WEST LB	4,15 %	20 000 000	67 410
30/06/2007	30/12/2016	cap	CIAL	4,75 %	50 000 000	- 83 401
30/06/2007	30/12/2016	cap	BNP	4,75 %	50 000 000	- 83 401
30/06/2007	30/12/2016	tunnel - cap	CIAL	4,75 %	100 000 000	- 107 931
30/06/2007	30/12/2016	tunnel - floor	CIAL	4,00 %	100 000 000	- 5 236 821
Total Foncière des Régions					377 500 000	- 5 398 906

■ Droit individuel à la formation (Avis n°2004-F CU CNC) :

Volume d'heures de formation cumulé correspondant aux droits acquis au titre du DIF : 12 104 heures

Volume d'heures de formation n'ayant pas donné lieu à demande acceptée : 12 104 heures

3.5.5.2. Engagements reçus

Au 31 décembre 2008, la société dispose de 218,5 M€ de financements mobilisables à tout moment.

3.5.6. RENSEIGNEMENTS DIVERS

3.5.6.1. Effectif moyen employé au cours de l'exercice

	2008	2007
Cadres	130	175
Agents de maîtrise	25	79
Employés	21	
Gardiens d'immeubles	3	38
TOTAL	179	292

L'effectif de la société au 31 décembre 2008 s'élève à 179 personnes, dont 170 contrats à durée indéterminée. La diminution provient essentiellement de la redescente des effectifs dans GFR Property et dans les sociétés de gestions.

3.5.6.2. Rémunération des organes d'administration et de direction

3.5.6.2.1. Jetons de présence

Les jetons de présence versés au cours de l'exercice par Foncière des Régions se sont élevés à 89 010 €

3.5.6.2.2. Rémunérations des membres du directoire

Les membres du Directoire de Foncière des Régions ont perçu une rémunération globale de 3 635 K€ au titre de leur fonction, soit :

	Salaire fixe		Part variable		Avantages en nature et rémunération exceptionnelle		Total	
	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008
Christophe KULLMANN, Président du Directoire	280 042	351 132	291 592	250 000	8 556	25 261	580 190	626 393
Olivier ESTEVE Directeur Asset Management	177 800	210 002	78 379	89 500	4 737	4 737	260 917	304 239
Yan PERCHET Directeur Général Activité Murs	208 053	334 009	6 150	162 500	2 152	3 229	216 355	499 738
Denis MOSCOVICI * Secrétaire Général		211 537		32 795		3 673		248 005
Thierry BAUDEMOLIN * Directeur Général		177 008		82 500		4 494		264 002
François de la Rochefoucauld * Directeur Général		19 422						19 422
Marc HENRION * Directeur Général		163 627		57 291		3 330		224 248
Aldo MAZZOCCO Direction Général Beni Stabili	529 500	784 513			113 153	67 243	642 653	851 756
Massimo DE MEO Direction Général Beni Stabili	529 500	545 754			106 500	52 386	636 000	598 140
							2 336 115	3 635 943

* Membre du directoire depuis 2008

Les membres du directoire ne bénéficient pas d'avantages postérieurs à l'emploi.

3.5.6.3. Informations 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
Participations	2 982 755	801 154	
Prêts	209 679	20 503	
Provisions sur titres			
Clients	27 854	922	190
Créances rattachées à des participations			
Autres créances	268 666		
Provisions pour risques	37 025		
Emprunts et dettes financières divers	343 875	8 576	
Fournisseurs et comptes rattachés	5 430	347	1
Contrats de prestations fournies	29 320	1 717	288
Loyers	227		
Produits de participations et financiers			
Charges d'exploitation	4 397		3 828
Charges financières	11 532	74	
Produits financiers	116 383	47 382	
TOTAL	4 037 143	880 865	4 117

3.5.6.4. Transmission universelle de patrimoine

- Transmission Universelle de Patrimoine au 31/10/2008 avec effet de la société FDR 1 dans Foncière des Régions :
 - Cette opération a généré un boni de fusion de 6 723 518 € intégralement comptabilisé en résultat puisque non affectable.
- Transmission Universelle de Patrimoine des sociétés BILEZY et BIRENA en date du 03/11/2008 dans Foncière des Régions :
 - Ces opérations ont généré un boni de fusion respectivement de 21 904 975,44 € et 17 168 853,70 € intégralement comptabilisé en résultat puisque non affectable.

3.5.6.5. Engagements retraites

	Réconciliation de la provision				Provision au 31/12/08
	Provision au 01/01/08	Dotation 2008	Reprise 2008	Transfert	
FDR	- 1 371 512	- 312 528		681 333	- 1 002 707

3.5.6.6. Options de souscription d'actions

L'assemblée Générale Extraordinaire du 9 avril 2002 a autorisé le Directoire dans le cadre des articles L225-17 à L 225-85 du Code de Commerce à consentir, au bénéfice des membre du personnel qu'il désignera parmi les salariés, et le cas échéant, les dirigeants mandataires sociaux de la société et des sociétés qui lui sont liées dans les conditions visées à l'article L225-80, les options donnant droit à la souscription d'actions nouvelles à émettre à titre d'augmentation de son capital, ainsi que des options donnant droit à l'achat d'actions préalablement rachetées par la société.

	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Nombre d'options exercable	27 567	84 835	110 220	126 358	150 858	234 925
Montant	559 En K€	1 985 En K€	4 366 En K€	7 935 En K€	13 567 En K€	23 013 En K€
Prix de l'exercice	20,26 €	23,80 €	40,50 €	66,32 €	94,95 €	97,96 €
Prix réajusté (2007)	19,19 €	22,54 €	38,36 €	62,81 €	89,93 €	97,96 €
Nombre d'option exercées	25 768	69 927	78 694	25 252	0	0
Actions annulées	1 799	12 064	13 987	18 640	31 102	24 375
Solde du nombre d'option exercable	0	2 844	20 383	102 849	222 605	433 155
Période d'exercice	A compter du 30 juillet 2004 et jusqu'au 30 juillet 2009	A compter du 16 juillet 2005 et jusqu'au 16 juillet 2010	A compter du 15 juin 2006 jusqu'au 15 juin 2011	A compter du 15 juin 2007 jusqu'au 15 juin 2012	A compter du 6 juillet 2008 jusqu'au 6 juillet 2013	A compter du 12 octobre 2009 jusqu'au 12 octobre 2014

3.5.6.7. Actions gratuites

En 2008, des actions gratuites ont été distribuées par Foncière des Régions. Les hypothèses d'évaluation de la juste valeur des actions gratuites sont les suivantes :

	2008
Date d'attribution	21/11/2008
Nombre d'actions attribuées	39 900
Cours de l'action à la date d'attribution	39 €
Période d'exercice des droits	3 ans
Dividende par action 2008	5,3 € (hors dividende exceptionnel)
Valeur Actuarielle de l'action nette de la non perception des dividendes pendant la période d'acquisition	23,68 €
Valeur Actuarielle de l'action nette de la non perception des dividendes pendant la période d'acquisition et du turn over	20,30 €

Résultats de la société au cours des cinq derniers exercices

en euros	Exercice 2004	Exercice 2005	Exercice 2006	Exercice 2007	Exercice 2008
I – CAPITAL EN FIN D'EXERCICE					
a. Capital social	28 316 738	52 018 575	85 625 346	124 824 468	123 263 163
b. Nombre des actions ordinaires existantes	14 158 369	17 339 525	28 541 782	41 608 156	41 087 721
c. Nombre des actions à dividende prioritaire (sans droit de vote) existantes	0	0	0	0	0
d. Nombre maximal d'actions futures à créer	0	0	0	0	0
d1. Par conversion d'obligations	0	0	0	0	0
d2. Par exercice de droits de souscription	185 125	297 045	324 541	486 780	433 155
II – OPÉRATIONS ET RÉSULTATS DE L'EXERCICE					
a. Chiffre d'affaires hors taxes	24 401 814	33 095 710	226 392 577	174 522 331	117 949 249
b. Résultat avant impôts, participation des salariés et charges calculées (amortissements et provisions)	31 031 039	52 860 878	298 017 711	388 331 363	213 501 367
c. Impôts sur les bénéfices	340 475	581 266	13 364 424	4 589 368	0
d. Participation des salariés due au titre de l'exercice	0	0	0	8 305	0
e. Résultat après impôts, participation des salariés et charges calculées (amortissements et provisions)	24 105 965	46 078 347	243 565 939	276 972 766	- 71 424 553
f. Résultat distribué	37 397 955	69 358 100	134 172 146	220 523 227	217 764 921
III – RÉSULTAT PAR ACTION					
a. Résultat après impôts et participation des salariés mais avant charges calculées (amortissements et provisions)	2,17	3,02	9,97	9,22	5,20
b. Résultat après impôts, participation des salariés et charges calculées (amortissements et provisions)	1,70	2,66	8,53	6,66	- 1,74
c. Dividende attribué à chaque action	2,64	4,00	4,70	5,30	5,30
IV – PERSONNEL					
a. Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	88	97	195	301	176
b. Montant de la masse salariale de l'exercice	3 807 595	4 811 307	11 368 544	20 504 942	13 423 281
c. Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (Sécurité Sociale, Oeuvres Sociales, etc.)	1 864 213	2 056 339	4 427 707	8 042 297	5 284 759

Filiales et participations au 31 décembre 2008 (Article L 233-15 du Code de Commerce)

En K€

Sociétés ou groupes de sociétés	Réserves et report à nouveau		Quote part de capital détenu (en %)	Valeur comptable des titres détenus		Prêts et avances consentis par la société et remboursés par la société	Montant des cautions et avals donnés par la société	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé	Bénéfice ou perte (-) du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice	Observations
	Capital des résultats	avant affectation		brute	nette						
I. RENSEIGNEMENTS DÉTAILLÉS											
A. Filiales (50 % au moins du capital détenu par la société)											
1) ACTIVITÉS IMMOBILIÈRES											
a) Locative											
SAS BLERIOT	37	201	100,00	787	787	6 877		1 187	5 591	2 216	
SCI ESPLANADE BELVEDERE II	366	1	99,99	451	451			80	30	26	
SCI MAREVILLE	915	477	56,66	820	820			0	85		
SA IB BENELUX	3 350	292	97,75	3 352	3 352			0	153		
SCI RAPHAEL	9	6 000	99,99	8 002	8 002	5 109		2 562	- 346		
GFR KLEBER	6 001	- 1 555	99,99	6 001	3 852	11 541		1 062	- 586		
SCI Omega A	13 606	410	100,00	14 163	14 163	23 669		661	- 2 901		
SCI Omega C	7 447	2 240	100,00	8 843	8 843	15 663		1 672	- 31		
SCI Toulouse Blagnac	448	4 900	100,00	4 595	4 595			319	30	560	
SCI Nice le Ruhl	2	27 888	100,00	29 584	29 584			2 424	575		
SCI Le Ponant	15	4 763	100,00	4 162	4 162	4 130		1 015	584		
32/50 RUE PARMENTIER	8 501	- 638	99,99	8 501	1 427	9 442		0	- 6 436		
SAS Bilezy Société tupée dans FDR le 04/11/2008								0	20 815	1 515	
SAS Birena Société tupée dans FDR le 04/11/2008								0	16 334	224	
SAS Quai de Dion Bouton	17 722	4 397	100,00	21 832	21 832			1 063	358	1 023	
SA Technical	153 307	337 591	100,00	707 881	707 881			135 924	125 839	19 156	
FEL	402 514	102 234	59,88	320 934	248 830	420		53 831	- 116 973	5 889	
BENI STABILI	191 573	955 614	67,94	1 550 150	1 407 516			126 579	- 7 813	41 651	
FDR1 Société tupée dans FDR le 31/10/2008									5 073		
FDR3	37	- 2	100,00	37	18				- 17		
FDR4	90 001	858	100,00	90 001	0	201 227		5 513	- 127 234	4 952	
FDR7	4	45 525	100,00	45 513	45 513	49 599		8 550	- 1 396		
SCI Saint Maximin *	NS		100,00	NS	NS						
Cœur d'Orly Promotion	37		50,00	19	11			0	- 15		
b) Externalisation											
GFR EXTERNALISATION	41	8 331	100,00	11 042	11 042	58 592		0	6 857		
TELIMOB OUEST SARL	96	3 673	80,00	3 601	3 601			312	5 242		
TELIMOB PACA SARL	45	8 890	80,00	7 629	7 629			337	8 204		
TELIMOB EST SARL	42	4 088	80,00	3 594	3 594			175	10 404		
TELIMOB SUD OUEST SARL	61	4 149	80,00	3 778	3 778			235	8 528		
TELIMOB RHÔNE ALPES SARL	68	7 202	80,00	6 364	6 364			262	10 956		
TELIMOB NORD SARL	56	5 733	80,00	5 082	5 082			222	7 728		
FEDERATION	16 151	11 335	100,00	27 411	27 411			0	91		
c) Marchand de biens											
SARL GFR RAVINELLE	952	1 286	99,97	1 733	1 733	4 292		1 571	221		
d) Crédit Bail											
SCI Tostel	15	0	100,00	1 063	587			173	123	119	
SA Primabail	16 500	833	90,00	16 565	15 757			22	777	650	

Sociétés ou groupes de sociétés	Réserves et report à nouveau		Quote part de capital détenu (en %)	Valeur comptable des titres détenus		Prêts et avances consentis par la société et non remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la société	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé	Bénéfice ou perte (-) du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice	Observations
	Capital des résultats	avant affectation		brute	nette						
2) ACTIVITÉ PARKING											
SAS PARCS GFR	4 844	62 956	58,49	32 764	32 764	1 859	21 615	9 042	- 18 795	3 225	
GESPAR	30	- 12 571	50,00	56	56	46		42	11		
URBIS PARK	37	5	60,00	22	0			3 394	- 81	226	
3) ACTIVITÉ PRESTATIONS											
GFR SERVICES	40	97	100,00	100	0	1 043		0	- 296		
FDL GESTION	37	1 236	100,00	37	37			3 569	- 10		
FDM GESTION	2 037	621	100,00	37	37			6 233	1 759	3 388	
SAS BOSSUET	37	- 25	100,00	37	37	1 146		0	9		
SAS COETLOSQUET	28 613	- 3 755	100,00	28 613	28 613	50 001		0	- 508		
FDR2	37	54	100,00	37	0	3 910			- 190		
FDR5	1	- 3	100,00	1	0	3 750			- 134		
FDR6	1	- 3	100,00	1	0	3 722			- 134		
FDR8	37		100,00	37	12	1 000		0	- 25		
GFR PROPERTY	2 037	621	98,18	2 700	2 700			15 488	1 528		
B. Participation (10 à 50% du capital détenu par la société)											
1) ACTIVITÉS IMMOBILIÈRES											
a) Locative											
SCI ESPLANADE BELVEDERE III	61	74	25,00	28	28			8	39	1	
FONCIÈRE DES MURS SCA	199 784	555 755	28,96	276 313	276 313			144 874	5 426	19 526	
FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENT	600 719	523 735	32,26	345 168	345 168			26 327	18 795	19 341	
Altaréa *			12,04	153 262	150 122					7 015	
Duy Finances *			30,00	137	137						
OPCI TECNICAL PROPERTY FUND *			27,40	20 009	18 557						
b) Externalisation											
TELIMOB PARIS SARL	136	2 594	15,07	6 402	2 917	14 343		551	9 586		
c) Crédit Bail											
II. RENSEIGNEMENTS GLOBAUX											
A. Filiales non reprises au paragraphe 1											
a) Filiales Françaises (ensemble)											
b) Filiales Etrangères (ensemble)											
B. Participations non reprises au paragraphe 1											
a) Dans les Sociétés Françaises											
				4 880	4 879						
(comédie/altaréa/oseo/finantex/MRDIC/FDR Deutschland/FNAIM) *											
b) Dans les Sociétés Etrangères (ensemble)											

* : Information non disponible à la date d'arrêté

3.6. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

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 Foncières des Régions, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par votre Directoire. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I - Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

II - Justification des appréciations

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 d'une difficulté certaine à appréhender les perspectives économiques et financières. Ces conditions sont décrites dans la note 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 portons à votre connaissance nos propres appréciations :

- le patrimoine immobilier fait l'objet, à chaque arrêté, de procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants selon les modalités décrites dans la note 2 « Principes, règles et méthodes comptables » de l'annexe aux états financiers. Comme indiqué dans cette même note, la société peut être amenée à constituer des provisions pour dépréciation de son patrimoine immobilier dès lors que la valeur d'inventaire déterminée par référence à la valeur d'expertise hors droits s'avère inférieure à la valeur nette comptable. Nous avons vérifié la correcte application de ce traitement comptable.
- les titres de participations sont évalués selon les modalités présentées en note 2 « Principes, règles et méthodes comptables » de l'annexe aux états financiers. Nous avons procédé à l'appréciation des approches retenues par votre société et, le cas échéant, vérifié le calcul des provisions pour dépréciation.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III - Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur :

- La sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Directoire et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.
- La sincérité des informations données dans le rapport de gestion relatives aux rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux 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 aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote et aux participations réciproques vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Fait à Paris et Courbevoie, le 7 avril 2009

Conseil Audit & Synthèse
Benoit Gillet

Les commissaires aux comptes

Mazars
Denis Grison

3.7. RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS

Aux actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux Comptes de votre Société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

I – Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice

En application de l'article L. 225-88 du Code de commerce, nous avons été avisés des conventions et engagements qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre Conseil de Surveillance.

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence éventuelle d'autres conventions et engagements mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de ceux dont nous avons été avisés, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé. Il vous appartient, selon les termes de l'article R.225-58 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Nous avons 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.

1.1. Convention d'assistance au développement avec la société Batipart

Personnes concernées :

- Messieurs Charles Ruggieri, et Christophe Kullman
- BATIPART

Nature, Objet et Modalités :

Votre Conseil de Surveillance du 25 juillet 2008 a autorisé la mise en place d'une nouvelle convention d'assistance au développement. Par cette convention, Batipart assure des prestations d'assistance notamment en participant à la définition de sa stratégie dans le cadre de la cohérence de l'image et du message de l'entreprise FDR au travers des différentes sociétés filiales cotées et non cotées, à l'élaboration et à la révision de son plan d'affaires, à l'étude et à l'exécution de projets de restructuration interne, en identifiant des projets de croissance externe ou de partenariat et en participant à leur structuration, à leur négociation et à leur résiliation, en développement des opportunités d'affaires et de soutien commercial de FDR et des sociétés de son groupe.

Les conditions de rémunération changent par rapport à l'exercice 2007. Compte tenu de l'expérience acquise concernant l'assistance stratégique fournie par Batipart à FDR et notamment de son caractère pérenne et multiforme, les parties considèrent qu'une rémunération d'un montant fixe serait désormais plus appropriée. En conséquence, la rémunération de Batipart pour l'exercice 2008 est fixée forfaitairement à 3.700 K€.

La présente convention est conclue pour une durée d'une année commençant le 1er janvier 2008 et se terminant le 31 décembre 2008.

La charge supportée par votre société au titre de cette convention s'est élevé à 3.700 K sur l'exercice 2008.

1.2. Contrat de prêt subordonné avec les sociétés du groupe Akama

Personnes concernées :

- Monsieur Olivier Esteve
- AKAMA SARL
- SNC Latécoère
- SNC Caudron
- SNC Cortone
- SNC Late

Nature, Objet et Modalités :

Votre Conseil de Surveillance du 25 juillet 2008 a autorisé la mise en place de contrats de prêts subordonnés avec les filiales du groupe Akama. Ces contrats de prêts ont été signés le 25 juin 2008.

Les montants des prêts accordés au 31 décembre 2008 se présentent comme suit :

Société	Conventions	Prêts hors taxes en K€	Intérêts hors taxes en K€
SNC Latécoère	Prêt subordonné	296	67
SNC Caudron	Prêt subordonné	2 600	107
SNC Cortone	Prêt subordonné	34	1
SNC Late	Prêt subordonné	32	1
Total		2 962	176

La rémunération de ces prêts est de 8 % par an, payable trimestriellement.

Ces prêts seront remboursés en totalité le 26 février 2012.

Le montant facturé par votre société au titre des intérêts s'est élevé à 176 K sur l'exercice 2008.

1.3. Convention d'assistance avec Urbis Park

Personnes concernées :

- Messieurs Christophe Kullman et Olivier Esteve
- URBIS PARK

Nature, Objet et Modalités :

Votre Conseil de Surveillance du 28 novembre 2007 a autorisé la mise en place d'une convention d'assistance avec la société Urbis Park, conclue le 31 décembre 2008.

Votre société a assisté la société Urbis Park dans le cadre de sa gestion opérationnelle. Cette mission a consisté à procurer à Urbis Park l'assistance nécessaire à la réalisation de prestations juridique, administrative, comptable et financière au profit de Parcs GFR. Ces prestations sont refacturées sur la base du budget 2008 à hauteur de 6,2 % des coûts des directions fonctionnelles localisées dans Foncière des Régions.

Le montant des coûts de support facturés par votre société au titre de l'exercice 2008 s'est élevé à 1.362 K€.

1.4. Convention d'assistance avec Beni Stabili

Personnes concernées :

- Messieurs Charles Ruggieri, Christophe Kullman, Leonardo Del Vecchio, et Aldo Mazzocco
- BENI STABILI

Nature, Objet et Modalités :

Votre Conseil de Surveillance du 28 novembre 2007 a autorisé la mise en place d'une convention d'assistance avec la société Beni Stabili Spa, conclue le 28 décembre 2008.

Votre société a assisté la société Beni Stabili Spa dans le cadre de sa gestion opérationnelle. Cette mission a consisté à procurer à Beni Stabili Spa l'assistance nécessaire à la réalisation de prestations juridique, administrative, comptable et financière au profit de Beni Stabili Spa. Ces prestations sont refacturées sur la base du budget 2008 à hauteur de 10,4 % des coûts des directions fonctionnelles localisées dans Foncière des Régions.

Le montant des coûts de support facturés par votre société au titre de l'exercice 2008 s'est élevé à 2.277 K€.

II - Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution 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.

Société	Conventions	Montant hors taxes en K€
Technical	Property Management et Administration de biens	2 553
SCI du Portefeuille CARDIFF	Mandat de recherche locataire	0
Féderimmo	Administration de bien	831
SCI Gespar	Prestations de services	2
Batipart	Prestation administratives et de gestion de trésorerie	288
Urbis Park	Prestations administratives et financières	40
Foncière des Murs	Gestion de la dette	863
SCI Gespar	Compte courant avec la Banque Populaire de Lorraine	2
FDR Deutschland	Prestations de service	5
GFR Ravinelle	Cautionnements d'emprunts	2
SCI du 1 rue de Verdun	Cautionnement d'emprunts	0
SCI du 15 rue des Cuirassiers	Cautionnement d'emprunts	0
SCI du 288 rue Duguesclin	Cautionnement d'emprunts	0
SCI du 20 avenue F.Mistral	Cautionnement d'emprunts	0

III - Conventions non autorisées préalablement

Nous vous présentons également notre rapport sur les conventions et engagements visés à l'article L.225-90 du Code de Commerce.

En application de l'article L. 823-12 de ce Code, nous vous signalons que les conventions et engagements décrits ci-dessous n'ont pas fait l'objet d'une autorisation préalable de votre Conseil de Surveillance.

Il nous appartient, sur la base des informations qui nous ont été données, de vous communiquer, outre les caractéristiques et les modalités essentielles de ces conventions et engagements, les circonstances en raison desquelles la procédure d'autorisation n'a pas été suivie.

3.1. Convention de mise à disposition de personnel.

Foncière des Régions a conclu des conventions de mise à disposition de personnel avec les sociétés suivantes :

3.1.1. Avec Batipart

Personnes concernées :

- Messieurs Charles Ruggieri et Christophe Kullman.
- BATIPART

Nature, Objet et Modalités :

Notre société a conclu une convention de mise à disposition de Monsieur Jean Yves KLEIN auprès de Batipart pour 80 % de son temps à compter du 1er avril 2008, à l'effet d'y assumer des missions de conseils et d'analyses de l'approche investisseur, de l'optimisation et de la gestion de participations boursières.

La présente convention est conclue pour une durée de 9 mois, renouvelable par tacite reconduction pour des périodes d'une année.

Le montant facturé par notre société au titre de cette convention s'est élevé à 97 K€ sur l'exercice 2008.

3.1.2. Avec Urbis Park

Personnes concernées :

- Messieurs Christophe Kullman et Olivier Esteve
- URBIS PARK

Nature, Objet et Modalités :

- Mise à disposition de M. Yan PERCHET

Une convention de mise à disposition a été signée le 13 novembre 2008.

Par cette convention, Foncière des Régions met à la disposition de la société Urbis Park, Yan PERCHET pour 10 % de son temps à compter du 1er mars 2008, à l'effet d'y assumer, dans le cadre de la conduite de la stratégie de développement de la société Urbis Park, une mission de conseils en matière d'investissement dans le secteur des parkings.

La présente convention est conclue jusqu'au 31 décembre 2008, renouvelable par tacite reconduction pour des périodes d'une année.

- Mise à disposition de M. Xavier HEULIN

Une convention de mise à disposition a été signée le 21 décembre 2006.

Par cette convention, Foncière des Régions met à la disposition de la société Urbis Park, Monsieur Xavier HEULIN pour 100 % de son temps à compter du 25 avril 2006, à l'effet d'y assumer, d'une part des missions de conseils, d'analyses et de mise en œuvre de la stratégie de développement et des opérations d'investissement dans le secteur des parcs de stationnement ainsi que d'autre part, des missions de gestion et de management au sein de la société Urbis Park, missions pour lesquelles il sera rattaché à Monsieur Olivier ESTEVE.

■ Mise à disposition de M. Olivier ESTEVE

Une convention de mise à disposition a été signée le 21 décembre 2006 et modifiée par un avenant du 2 janvier 2007.

Aux termes de cet avenant, Foncière des Régions met à la disposition de la société Urbis Park, Monsieur Olivier ESTEVE pour 33 % de son temps pour la période du 1er janvier 2007 au 30 juin 2007, puis pour 20 % de son temps à compter du 1er juillet 2007, à l'effet d'y assumer, dans le cadre de la conduite de la stratégie de développement de la société Urbis Park, une mission d'étude et de sélection d'investissements dans le secteur des parkings ainsi que de supervision du management des équipes d'exploitation.

Cette convention a été résiliée par un avenant en date du 3 mars 2008, avec effet au 1er mars 2008.

■ Mise à disposition de Melle Aude DE PLACE

Une convention de mise à disposition a été signée le 5 septembre 2007 et modifiée par un avenant du 2 janvier 2008.

Aux termes de cet avenant, Foncière des Régions met à la disposition de la société Urbis Park, Melle Aude DE PLACE pour 100 % de son temps, à compter du 1er janvier 2008, à l'effet d'y assumer, des missions de conseils et d'analyses en matière financière ainsi que la gestion administrative de la société Urbis Park.

Cette convention a été résiliée par un avenant en date du 1er février 2008.

La rémunération de ces conventions comprend les rémunérations, les charges patronales et toutes les dépenses rattachées des intéressés mentionnés au paragraphe 3.1. dans la mesure où elles auront été supportées par Foncière des Régions.

Le montant facturé par votre société à Urbis Park au titre de ces mises à disposition de personnel s'est élevé à 303 K€ sur l'exercice 2008.

3.2. Convention de compte courant avec Parcs GFR

Personnes concernées :

- Messieurs Yan Perchet, Olivier Esteve et Christophe Kullmann
- PARCS GFR

Nature, Objet et Modalités :

Votre société a conclu une convention de compte courant le 15 janvier 2008, destinée à financer temporairement, du fait du retard dans la signature de la dette bancaire relative aux activités de développement, les besoins immédiats de trésorerie nécessaires à Parcs GFR.

Le montant du prêt est fixé pour un montant maximum de 10.710 K€ et sa rémunération correspond à la somme de l'Euribor 1 an et de la marge correspondant à 0,90 % l'an.

La présente convention est entrée en vigueur au 15 janvier 2008 pour une période expirant à la date à laquelle toutes sommes dues auront été valablement payées par Parcs GFR et quittancées par FDR, et au plus tard le 31 juillet 2008.

Le montant facturé par votre société au titre de cette convention s'est élevé à 135 K€ sur l'exercice 2008.

3.3. Contrat de prêt avec Parcs GFR

Personnes concernées :

- Messieurs Yan Perchet et Olivier Esteve
- PARCS GFR

Nature, Objet et Modalités :

Votre société a conclu le 10 octobre 2008 un contrat de prêt avec la société Parcs GFR destiné, à concurrence de son montant, à financer le remboursement partiel de la dette de 50 millions d'euros souscrite par BP 3000, filiale de Parcs GFR, suite à la rupture du ratio ICR de la société BP 3000 au 30 juin 2008.

Le montant global de ce prêt est de 4,5 millions d'euros et sa rémunération correspond à la somme de l'Euribor 1 an et de la marge correspondant à 120 bps.

Le prêt est consenti pour une durée expirant au plus tard le 10 octobre de la 7ème année suivant la date de signature du contrat.

Le montant facturé par votre société au titre de cette convention s'est élevé à 69 K€ sur l'exercice 2008.

3.4. Contrat de prêt subordonné avec Financière Palmer SARL

Personnes concernées :

- FINANCIERE PALMER

Nature, Objet et Modalités :

Votre société a mis en place des contrats de prêts subordonnés avec la société Financière Palmer SARL. Le montant de ces prêts est de 3.242 K€ au 31 décembre 2008.

La rémunération est de 8 % par an, payable trimestriellement.

Ces prêts seront remboursés à court terme dans le cadre d'un refinancement par dette bancaire.

Le montant facturé par votre société au titre des intérêts s'est élevé à 315 K€ sur l'exercice 2008.

3.5. Contrat d'Asset management avec les sociétés Eurl Bionne, FR Immo, Chips Holding, Chips Plage et Financière Palmer Plage et leurs filiales.

Personnes concernées :

- Monsieur Olivier Esteve
- EURL BIONNE, FR IMMO, CHIPS-HOLDING, CHIPS-PLAGE, FINANCIERE PALMER et leurs filiales

Nature, Objet et Modalités :

Votre société a conclu le 17 décembre 2008 un contrat d'asset management en date du 17 décembre 2008 avec les sociétés EURL BIONNE, FR IMMO, CHIPS-HOLDING, CHIPS-PLAGE, FINANCIERE PALMER et leurs filiales. La nature des prestations fournies par Foncière des Régions concerne la gestion locative, administrative, comptable et technique des biens des filiales.

Votre société percevra une rémunération annuelle payable trimestriellement à terme échu égale à :

Honoraires dus au titre des services rendus aux Filiales

Pour l'ensemble des missions qui lui sont confiées, le Prestataire percevra une rémunération annuelle égale à

- 1 1 1 4 % des loyers des Immeubles hors taxes et hors charges quittancés ;
- 1 1 2 pour ce qui concerne les locaux vacants à la date de signature du Contrat, 4 % des loyers annuels théoriques prévus dans les budgets annuels et plans d'exploitation ;
- 1 1 3 pour ce qui concerne les locaux qui deviendront vacants au cours du Contrat, 4 % du dernier loyer quittancé, à l'exception du site d'Orléans ;
- 1 1 4 au titre du bail précaire concernant le site d'Orléans, une fois la durée du bail expiré les parties se rencontreront afin de déterminer un nouveau mode de rémunération en fonction de la stratégie mise en œuvre ;
- 1 1 5 des honoraires complémentaires seront dus sur la base du prix du marché en cas de réalisation de projet de développement immobilier ;
- 1 1 6 une rémunération complémentaire sera due, elle sera fixée en fonction du prix de vente des actifs et des parts sociales et sera égale à 15% du montant des honoraires de commercialisation, si le prix de vente est supérieur de 10 % du Budget annuel et du Plan d'exploitation.

Honoraires dus au titre des services rendus aux Bénéficiaires

La rémunération du Prestataire pour les services effectués au bénéfice exclusif des Bénéficiaires sera égale à la somme de 1% du prix des montants des travaux de relocation exécutés et payés augmentés des honoraires liés à ces dits travaux, ainsi qu'à la somme annuelle et forfaitaire de 9 K€ hors taxe.

La durée du contrat est de 4 ans à compter du 1er janvier 2008. A cette date, le contrat se renouvellera par tacite reconduction pour une nouvelle période d'une année.

Le montant facturé par votre société au titre de cette convention s'est élevé à 241 K€ sur l'exercice 2008.

3.6. Convention de prestation de services avec AKAMA SARL

Personnes concernées :

- Monsieur Olivier Esteve
- AKAMA SARL

Nature, Objet et Modalités :

Votre société a mis en place le 17 décembre 2008 une convention de prestation de services avec la société Akama. Foncière des Régions devra assurer les missions générales suivantes :

- coordonner et contrôler la gestion et l'exploitation des immeubles effectuées par GFR Property ou tout autre administrateur de biens qui se substituerait à elle,
- préparer et soumettre à l'approbation de la société Akama, ainsi que contrôler et rapporter la mise en œuvre des budgets annuels et plans d'exploitation,

-
- Et fournir tous les autres services requis au titre du contrat, notamment relatifs à la gestion administrative et financière des filiales.

Votre société percevra une rémunération annuelle égale à 4% des loyers annuels hors taxes et hors charges facturées aux locataires des immeubles, cette rémunération sera payable trimestriellement à terme échu.

Ce contrat prend effet rétroactivement à compter du 1er janvier 2008 pour se terminer le 30 juin 2011.

Le montant facturé par votre société au titre de cette convention s'est élevé à 393 K€ sur l'exercice 2008.

L'ensemble des conventions visées au paragraphe 3 ci-dessus n'a pas fait l'objet d'une autorisation préalable par votre Conseil de Surveillance suite à une qualification initiale des conventions comme libres, ces conventions ayant été conclues à des conditions normales.

Conseil Audit & Synthèse
Benoit Gillet

Les commissaires aux comptes

Fait à Paris et Courbevoie, le 7 avril 2009

Denis Grison
Mazars

3.8. PROJET DE RÉSOLUTIONS

Il est précisé que par décision en date du 1er avril 2009, le Directoire a décidé, sous réserve de l'aval du Conseil de surveillance qui sera réuni préalablement à la tenue de l'assemblée générale, de modifier le texte du projet de la quatrième résolution pour supprimer au troisième alinéa les mots « sans pouvoir être inférieur à 40 € par action » afin de le mettre en cohérence avec le niveau actuel du cours de bourse, et de permettre ainsi l'exercice de l'option offerte de paiement du dividende en action.

À titre ordinaire

Première résolution

Approbation des comptes sociaux clos au 31 décembre 2008 – Quitus

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu lecture du rapport de gestion du Directoire et des observations du Conseil de surveillance, et connaissance prise du rapport général des Commissaires aux Comptes, approuve dans toutes leurs parties le rapport du Directoire, le bilan et les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2008 tels qu'ils ont été présentés et qui se soldent par une perte de 71 424 552,98 €.

L'assemblée générale approuve en conséquence les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports et donne aux Directeurs quitus de leur gestion pour l'exercice écoulé.

Deuxième résolution

Approbation des comptes consolidés clos au 31 décembre 2008

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées

générales ordinaires, connaissance prise du rapport de gestion du Directoire ainsi que du rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés, approuve les comptes consolidés de l'exercice clos au 31 décembre 2008, comprenant le bilan et les comptes de résultats consolidés ainsi que leurs annexes, tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

L'assemblée générale approuve le résultat net consolidé du groupe au 31 décembre 2008 qui s'établit à - 556 524 K€.

Troisième résolution

Affectation du résultat – Distribution de dividendes

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, décide sur proposition du Directoire :

(i) d'imputer la perte de l'exercice clos le 31 décembre 2008 :

- prioritairement sur le compte « Report à nouveau » qui sera ainsi ramené de 55 437 028,22 € à 0 € ;
- le solde, soit 15 987 524,76 €, sur le compte « Prime d'émission » qui sera ainsi ramené de 1 779 788 368,60 € à 1 763 800 843,84 €.

(ii) de procéder à la distribution d'un dividende de 5,30 € par action aux 41 087 721 actions de la Société, soit un dividende total de 217 764 921,30 €, par prélèvement sur le poste « Prime de fusion » qui sera ainsi porté à un montant de 183 831 932,78 €.

L'assemblée générale autorise le Directoire à prélever sur le compte « Prime de fusion », les sommes nécessaires pour payer le dividende fixé ci-dessus aux actions provenant de l'exercice d'options de souscription qui serait effectué avant la date de mise en paiement du dividende.

L'assemblée générale décide que, conformément aux dispositions de l'article L.225-210 du Code de commerce, le montant correspondant aux actions auto-détenues à la date de mise en paiement du dividende, ainsi que le montant auquel des actionnaires auraient éventuellement renoncé, seront affectés aux comptes « Prime d'émission, de fusion, d'apport ».

Le dividende sera mis en paiement à compter du 29 mai 2009.

Sur la base d'un nombre d'actions de 41 087 721 et sous réserve de l'application éventuelle des dispositions de l'article 9 des statuts de la Société aux Actionnaires à Prélèvement, il sera ainsi distribué un dividende total de 217 764 921,30 € ouvrant droit à un abattement de 40 % lorsque les bénéficiaires sont des personnes physiques imposables à l'impôt sur le revenu en France, conformément à l'article 158-3-2° du Code général des impôts, et n'ouvrant pas droit à cet abattement dans les autres cas.

Le dividende prélevé sur le bénéfice de la Société exonéré d'impôt sur les sociétés en application de l'article 208 C du Code général des impôts s'élève à 68 254 133 €.

A défaut de résultat bénéficiaire, 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 3° quater du Code général des impôts.

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

Exercice	Nature du dividende	Dividende Versé	Dividende ouvrant droit à abattement
2005	Courant	4,00 €	4,00 € *
2006	Exceptionnel	2,00 €	2,00 € *
	Courant	4,70 €	4,70 € *
2007	Exceptionnel	7,50 €	7,50 € *
	Courant	5,30 €	5,30 € *

* Ce dividende a ouvert droit à un abattement de 40 % applicable aux personnes physiques résidentes fiscales en France à compter du 1^{er} janvier 2006, soit :

- 1,60 € par action au titre de l'exercice 2005 ;
- 0,80 € par action et 1,88 € par action au titre de l'exercice 2006 ; et
- 3 € par action et 2,12 € par action au titre de l'exercice 2007.

Quatrième résolution

Paiement du dividende en actions

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir constaté que le capital social est entièrement libéré et connaissance prise du rapport de gestion du directoire, décide, en application de l'article 20 des statuts, d'offrir à chaque actionnaire une option entre le paiement en numéraire ou en actions du dividende. Cette option porterait sur la totalité du dividende unitaire.

En conséquence, l'assemblée générale décide :

- que le prix d'émission des actions remises en paiement du dividende est fixé à 95 % de la moyenne des cours cotés à la clôture des vingt séances de bourse précédant la date de la présente assemblée diminué du montant du dividende net ;
- que les actionnaires qui demanderont le paiement du dividende en actions pourront exercer leur option à compter du 30 avril 2009 jusqu'au 22 mai 2009 inclus auprès des intermédiaires financiers habilités à payer le dividende. Après l'expiration de ce délai, le dividende sera payé en numéraire, le règlement intervenant le 29 mai 2009. Les actions émises en paiement du dividende seront créées jouissance du 1^{er} janvier 2009 ; et
- que si le montant du dividende ne correspond pas à un nombre entier d'actions, les actionnaires pourront obtenir le nombre entier d'actions immédiatement inférieur complété d'une soulte en espèces.

L'assemblée générale donne tous pouvoirs au Directoire, avec faculté de subdélégation à son Président, à l'effet de mettre en œuvre la présente résolution, de constater la réalisation de l'augmentation de capital résultant de l'émission d'actions consécutive à l'exercice de l'option du paiement du dividende en actions offerte aux actionnaires, de modifier les statuts en conséquence et de procéder aux formalités de publicité.

Cinquième résolution

■ Approbation des conventions visées à l'article L.225-86 du Code de commerce

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport spécial des Commissaires aux Comptes relatif aux conventions visées par l'article L. 225-86 du Code de commerce approuve ledit rapport et lesdites conventions conclues ou exécutées au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2008.

Sixième résolution

■ Autorisation d'un programme de rachat d'actions

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire, 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 100 € par action et le montant maximum des achats de titres réalisés au titre de la présente autorisation ne devra pas excéder 150 000 000 €.

En cas d'augmentation de capital par incorporation de réserves et attribution d'actions gratuites, ainsi qu'en cas de division ou de regroupement d'actions, les prix indiqués ci-dessus seront ajustés par un coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre de titres composant le capital social avant et après l'opération.

Les actions pourront être acquises, en une ou plusieurs fois, par tous moyens, y compris le cas échéant de gré à gré, par cession de blocs ou par l'utilisation de produits dérivés, en vue notamment de :

(i) l'attribution d'actions aux salariés et/ou mandataires sociaux de la Société et de son groupe, selon toute

formule permise par la loi, notamment par l'attribution aux salariés et mandataires sociaux de la Société et de son groupe d'options d'achat et/ou de souscriptions d'actions ou dans le cadre de la participation des salariés aux fruits de l'expansion de l'entreprise ;

(ii) l'attribution gratuite d'actions à des salariés et/ou mandataires sociaux dans le cadre des articles L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce ;

(iii) la remise de titres lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès au capital ;

(iv) la conservation et la remise ultérieure à titre de paiement ou d'échange notamment dans le cadre d'opérations de croissance externe et ce dans la limite de 5 % du capital social de la Société ;

(v) leur annulation ;

(vi) l'animation du marché secondaire ou de la liquidité de l'action de la Société par un prestataire de services d'investissement au moyen d'un contrat de liquidité conforme à une charte de déontologie reconnue par l'Autorité des marchés financiers, dans les conditions et selon les modalités fixées par la réglementation et les pratiques de marché reconnues ; ou

(vii) de toute autre pratique qui viendrait à être admise ou reconnue par la loi ou l'Autorité des marchés financiers ou tout autre objectif qui permettrait de bénéficier de la présomption de légitimité 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 Directoire, avec faculté de subdélégation 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 l'autorisation donnée par l'assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 16 mai 2008 dans sa cinquième résolution.

Septième résolution

■ Ratification de la cooptation de la société Monroe en qualité de membre du Conseil de surveillance

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu lecture du rapport du Directoire, ratifie la cooptation par le Conseil de surveillance de la société Monroe en qualité de membre du Conseil de surveillance, en remplacement de la société Batipart Immobilier pour la durée restant à courir du mandat de cette dernière, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

Huitième résolution

■ Ratification de la cooptation de Monsieur Olivier PIANI en qualité de membre du Conseil de surveillance

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu lecture du rapport du Directoire, ratifie la cooptation par le Conseil de surveillance de Monsieur Olivier PIANI en qualité de membre du Conseil de surveillance, en remplacement de la société ISM pour la durée restant à courir du mandat de cette dernière, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

Neuvième résolution

■ Ratification de la cooptation de la société ACM Vie en qualité de membre du Conseil de surveillance

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu lecture du rapport du Directoire, ratifie la cooptation par le Conseil de surveillance de la société ACM Vie en qualité de membre du Conseil de surveillance, en remplacement de Monsieur Pierre LATROBE pour la durée restant à courir du mandat de ce dernier, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011.

À titre extraordinaire

Dixième résolution

■ Autorisation donnée au Directoire pour décider l'augmentation du capital social de la Société par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, et après avoir pris connaissance du rapport du Directoire :

1. délègue au Directoire, conformément aux dispositions de l'article L. 225-130 du Code de commerce, l'ensemble des compétences nécessaires à l'effet de décider l'augmentation du capital de la Société, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, par incorporation au capital de tout ou partie des réserves, bénéfiques, primes ou autres sommes dont l'incorporation au capital serait admise, à réaliser par émission d'actions nouvelles attribués gratuitement ou par élévation de la valeur nominale des actions de la Société ou par l'emploi conjoint de ces deux procédés ;

2. décide que le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées, immédiatement et/ou à terme, en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder un montant de 20 000 000 € (vingt 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 200 000 000 € (deux cent millions d'euros) fixé par la onzième résolution de la présente assemblée ;

3. décide que la présente délégation est valable pour une durée de 26 mois à compter de la date de la présente assemblée ;

4. décide que les droits formant rompus ne seront ni négociables ni cessibles et que les actions correspondantes seront vendues ; les sommes provenant de la vente seront allouées aux titulaires des droits conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables ; et

5. décide que le Directoire aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation à son Président, ou en accord

avec ce dernier, à l'un de ses membres, dans les conditions fixées par la loi, pour mettre en œuvre la présente délégation, notamment à l'effet de :

(i) déterminer les modalités et conditions des opérations autorisées ci-dessus et notamment déterminer à cet égard le montant des sommes à incorporer au capital, ainsi que le ou les postes des capitaux propres sur lesquels elles seront prélevées ;

(ii) fixer les montants à émettre et fixer la date de jouissance, avec ou sans effet rétroactif, des titres à émettre ;

(iii) procéder à tous ajustements afin de prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société ;

(iv) fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles ;

(v) accomplir, soit par lui-même, soit par mandataire, tous actes et formalités à l'effet de rendre définitives les augmentations de capital qui pourront être réalisées en vertu de l'autorisation faisant l'objet de la présente résolution ; et

(vi) modifier les statuts en conséquence et, généralement, faire tout ce qui sera nécessaire.

La présente délégation remplace la délégation résultant de la trente-quatrième résolution de l'assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 4 mai 2007 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.

Onzième résolution

■ Renouvellement de l'autorisation donnée au Directoire pour décider l'augmentation de capital par émission de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, et après avoir pris connaissance du rapport du Directoire et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes :

1. délègue au Directoire, en application des dispositions des articles L. 225-129, L. 225-129-2 et L. 228-92 du Code

de commerce, l'ensemble des compétences nécessaires à l'effet de décider l'augmentation du capital de la Société, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, tant en France qu'à l'étranger, par l'émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions de la Société (autres que des actions de préférence) ou de valeurs mobilières donnant accès au capital (autres que des valeurs mobilières donnant droit à des actions de préférence), de quelque nature que ce soit, émises à titre gratuit ou onéreux ;

2. décide que le montant nominal maximal des augmentations du capital social de la Société susceptibles d'être réalisées, immédiatement et/ou à terme, en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder un montant total de 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 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 26 mois à compter de la date de la présente assemblée ;

5. décide que la souscription des actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation avec des créances sur la Société ;

6. décide que les actionnaires pourront exercer, dans les conditions prévues par la loi, leur droit préférentiel de souscription à titre irréductible ; en outre, le Directoire aura la faculté de conférer aux actionnaires le droit de souscrire à titre réductible un nombre de valeurs mobilières supérieur à celui qu'ils pourraient souscrire à titre irréductible, proportionnellement aux droits de souscription dont ils disposent et, en tout état de cause, dans la limite de leur demande ;

si les souscriptions à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible, n'ont pas absorbé la totalité d'une

émission d'actions ou de valeurs mobilières telles que définies ci-dessus, le Directoire pourra utiliser, dans l'ordre qu'il estimera opportun, tout ou partie des facultés ci-après :

(i) limiter l'émission au montant des souscriptions sous la condition que celle-ci atteigne les trois-quarts au moins de l'émission décidée ;

(ii) répartir librement tout ou partie des titres non souscrits à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible ;

(iii) offrir au public tout ou partie des titres non souscrits ;

7. constate que, le cas échéant, la présente délégation emporte de plein droit, au profit des porteurs de valeurs mobilières susceptibles d'être émises et donnant accès au capital de la Société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles ces valeurs mobilières donnent droit ; et

8. décide que le Directoire aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation à son Président, ou en accord avec ce dernier, à l'un de ses membres, dans les conditions fixées par la loi, pour mettre en œuvre la présente délégation, notamment à l'effet de :

(i) déterminer les dates, les prix et les autres modalités des émissions ainsi que la forme et les caractéristiques des valeurs mobilières à créer ;

(ii) fixer les montants à émettre et fixer la date de jouissance, avec ou sans effet rétroactif, des titres à émettre ;

(iii) déterminer le mode de libération des actions ou autres titres émis et, le cas échéant, les conditions de leur rachat ou échange ;

(iv) suspendre le cas échéant l'exercice des droits d'attribution d'actions attachés aux valeurs mobilières à émettre pendant un délai qui ne pourra excéder trois mois ;

(v) procéder à tous ajustements afin de prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société, notamment en cas de modification du pair de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital, ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres ;

(vi) fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles ;

(vii) procéder, le cas échéant, à toute imputation sur la ou les primes d'émission et notamment celle des frais entraînés par la réalisation des émissions et généralement prendre toutes les dispositions utiles et conclure tous accords pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées, faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission aux négociations sur un marché réglementé des droits, actions ou valeurs mobilières émises, et constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation et modifier corrélativement les statuts ;

(viii) décider, en cas d'émission de valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la Société et dans les conditions fixées par la loi, de leur caractère subordonné ou non, pour fixer leur taux d'intérêt et leur devise, leur durée, le cas échéant, indéterminée, le prix de remboursement fixe ou variable avec ou sans prime, les modalités d'amortissement en fonction des conditions du marché et les conditions dans lesquelles ces titres donneront droit à des actions de la Société et leurs autres modalités d'émission (y compris le fait de leur conférer des garanties ou des sûretés) et d'amortissement ;

(ix) accomplir, soit par lui-même, soit par mandataire, tous actes et formalités à l'effet de rendre définitives les augmentations de capital qui pourront être réalisées en vertu de l'autorisation faisant l'objet de la présente résolution ; et

(x) modifier les statuts en conséquence et, généralement, faire tout ce qui sera nécessaire.

La présente délégation remplace la délégation résultant de la trente-deuxième résolution de l'assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 4 mai 2007 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.

Douzième résolution

■ Renouvellement de l'autorisation donnée au Directoire pour décider l'augmentation du nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec droit préférentiel de souscription des actionnaires

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées

générales extraordinaires et après avoir pris connaissance du rapport du Directoire :

1. délègue au Directoire, conformément aux dispositions de l'article L. 225-135-1 du Code de commerce, l'ensemble des compétences nécessaires à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation du capital de la Société avec droit préférentiel de souscription décidée en application de la onzième résolution de la présente assemblée, pendant un délai et selon des modalités conformes aux dispositions légales et réglementaires, au même prix que celui retenu pour l'émission initiale et sous réserve des plafonds prévus dans la résolution en application de laquelle l'augmentation de capital ou, selon le cas, l'émission de valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la Société, est décidée ;

2. décide que la présente autorisation est valable pour une durée de 26 mois à compter de la date de la présente assemblée ;

3. décide que le montant nominal des augmentations de capital et des émissions de valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital réalisées en vertu de la présente délégation s'imputera sur les plafonds globaux d'augmentation de capital et d'émission de valeurs mobilières représentatifs de créances donnant accès au capital de la Société fixés par la résolution de la présente assemblée en application de laquelle l'augmentation de capital ou, selon le cas, l'émission de valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la Société, est décidée ; et

4. décide que le Directoire pourra, dans les conditions fixées par la loi, subdéléguer à son Président ou, en accord avec ce dernier, à l'un de ses membres, les pouvoirs qui lui sont conférés en vertu de la présente délégation.

Treizième résolution

■ Autorisation donnée au Directoire à l'effet d'augmenter le capital de la Société en faveur des salariés adhérents à un plan d'épargne d'entreprise

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Directoire et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes, afin de permettre la réalisation d'augmentations de capital réservées aux

salariés adhérents à un plan d'épargne d'entreprise à un niveau qui demeure en adéquation avec le montant du capital social, et statuant conformément aux dispositions des articles L. 225-129 et suivants, L. 225-138 et suivants du Code de commerce et L. 3331-1 et suivants du Code du travail :

1. délègue au Directoire l'ensemble des compétences nécessaires à l'effet de procéder à l'augmentation du capital de la Société, en une ou plusieurs fois, par émissions d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, dans la limite d'un montant nominal maximal de 500 000 € (cinq cent mille euros), 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 l'assemblée générale des actionnaires 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 autorisation 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 Directoire aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation à son Président, ou en accord avec ce dernier, à l'un de ses membres, dans les conditions fixées par la loi, pour mettre en œuvre la présente autorisation, notamment à l'effet de :

(i) arrêter, dans les limites ci-dessus, les caractéristiques, montant et modalités de toute émission ;

(ii) déterminer que les émissions ou les attributions pourront avoir lieu directement au profit des bénéficiaires ou par l'intermédiaire d'organismes collectifs ;

(iii) procéder aux augmentations de capital résultant de la présente autorisation, dans la limite du plafond déterminé ci-dessus ;

(iv) fixer le prix de souscription des actions de numéraire conformément aux dispositions légales ;

(v) prévoir en tant que de besoin la mise en place d'un plan d'épargne d'entreprise ou la modification de plans existants ;

(vi) arrêter la liste des sociétés dont les salariés seront bénéficiaires des émissions 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 l'autorisation faisant l'objet de la présente résolution ; et

(ix) modifier les statuts en conséquence et, généralement, faire le nécessaire.

La présente autorisation remplace l'autorisation résultant de la douzième résolution de l'assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 16 mai 2008 et annule cette dernière pour sa partie non utilisée. L'assemblée générale approuve, en tant que de besoin, les opérations effectuées par la Société au titre de l'autorisation susvisée.

Quatorzième résolution

■ Autorisation à consentir au Directoire 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 Directoire et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes, autorise le Directoire, 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 acquérir dans le cadre de la mise en œuvre de l'autorisation donnée par la sixième 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 Directoire 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.

La présente autorisation remplace celle résultant de la quatorzième résolution de l'assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 16 mai 2008 et annule cette dernière pour sa partie non utilisée. L'assemblée générale approuve, en tant que de besoin, les opérations effectuées par la Société au titre de l'autorisation susvisée.

Quinzième résolution

■ Modification de l'Article 12-I « Nomination » des Statuts

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, 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 3^{ème} paragraphe de l'Article 12-I des statuts de la Société, qui sera désormais rédigé comme suit :

« Tout actionnaire peut être élu membre du Conseil de Surveillance dès lors qu'il possède au moins une (1) action de la Société. Si, au jour de sa nomination, un membre du Conseil de Surveillance n'est pas propriétaire du nombre d'actions requis ou si, en cours de mandat, il cesse d'en être propriétaire, il est réputé démissionnaire d'office, s'il n'a pas régularisé sa situation

dans le délai de six mois. L'accès aux fonctions de membre du Conseil de Surveillance est soumis aux conditions de cumul de postes édictées par la loi. Il est interdit aux membres du Directoire ainsi qu'aux Commissaires aux Comptes anciens ou actuels et à leurs parents et alliés dans les conditions fixées par la loi. »

Le reste de l'Article 12 demeure inchangé.

Seizième résolution

Pouvoirs

Pour l'accomplissement des formalités prévues par la loi, tous pouvoirs sont donnés aux porteurs de copies ou extraits du procès-verbal de la présente assemblée.

3.9. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'AUGMENTATION DE CAPITAL PAR ÉMISSION D' ACTIONS OU DE VALEURS MOBILIÈRES DONNANT ACCÈS AU CAPITAL SOCIAL SANS SUPPRESSION DU DROIT PRÉFÉRENTIEL DE SOUSCRIPTION

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue par l'article L. 225-135 et L. 228-92 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur la proposition de délégation à votre Directoire 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 un montant total de 200 000 000 euros et le montant nominal maximal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital ne pourra excéder un montant total de 1 000 000 000 d'euros.

Le nombre de titres à créer en vertu de la 11^{ème} résolution pourra être augmenté dans les conditions prévues à l'article L.225-135-1 du Code de commerce, si vous adoptez la 12^{ème} résolution.

Votre Directoire vous propose, sur la base de son rapport, de lui déléguer pour une durée de 26 mois, la compétence pour décider d'une ou plusieurs augmentations de capital par émissions d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital sans suppression du droit préférentiel de souscription. Le cas échéant, il lui appartiendra de fixer les conditions définitives d'émission de cette opération.

Il appartient à votre Directoire d'établir un rapport conformément aux articles R.225-113, 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 estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier le contenu du rapport de l'organe compétent relatif à cette opération 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 de votre Directoire, nous ne sommes pas en mesure de nous prononcer sur ce point.

Le montant du prix d'émission des titres de capital à émettre n'étant pas fixé, nous n'exprimons pas d'avis sur les conditions définitives dans lesquelles les augmentations de capital seraient réalisées.

Conformément à l'article R. 225-116 du Code de commerce, nous établirons un rapport complémentaire, le cas échéant, lors de l'usage de cette autorisation par votre Directoire en cas d'émissions de valeurs mobilières donnant accès au capital.

Fait à Paris et Courbevoie, le 7 avril 2009

Conseil Audit & Synthèse
Benoît Gillet

Les commissaires aux comptes

Mazars
Denis Grison

3.10 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'AUGMENTATION DE CAPITAL RÉSERVÉE AUX SALARIÉS ADHÉRENTS D'UN PLAN D'ÉPARGNE ENTREPRISE AVEC SUPPRESSION DU DROIT PRÉFÉRENTIEL DE SOUSCRIPTION

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 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur la proposition de délégation à votre Directoire de la compétence de décider une augmentation de capital, en une ou plusieurs fois, par l'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, avec suppression du droit préférentiel de souscription et pour un montant nominal maximal de 500 000 €, opération sur laquelle vous êtes appelés à vous prononcer.

Cette émission est réservée aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise de la société et des sociétés 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 de l'article L.225-129-6 du Code de commerce et L.3332-18 et suivants du Code de travail.

Votre Directoire vous propose, sur la base de son rapport, de lui déléguer, avec facultés de subdélégation, pour une durée de vingt-six mois la compétence pour décider une ou plusieurs augmentations de capital et de renoncer à votre droit préférentiel de souscription au titre de capital à émettre. Le cas échéant, il lui appartiendra de fixer les conditions définitives d'émission de cette opération.

Il appartient à votre Directoire d'établir un rapport conformément aux articles R. 225-113 et R. 225-114 et R. 224-117 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 estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier le contenu du rapport du directoire 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 Directoire.

Le prix d'émission des titres de capital à émettre n'étant pas fixé, nous n'exprimons pas d'avis sur les conditions définitives dans lesquelles l'augmentation de capital serait réalisée et, par voie de conséquence, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription qui vous est faite.

Conformément à l'article R. 225-116 du Code de commerce, nous établirons un rapport complémentaire, le cas échéant, lors de l'usage de cette autorisation par votre Directoire.

Fait à Paris et Courbevoie, le 7 avril 2009

Conseil Audit & Synthèse
Benoit Gillet

Les commissaires aux comptes

Mazars
Denis Grison

3.11. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LA RÉDUCTION DE CAPITAL PAR ANNULLATION D' ACTIONS ACHETÉES (ART L225 – 209 DU CODE DE COMMERCE)

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société Foncière des Régions, et en exécution de la mission prévue à l'article L.225 – 209, 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 de capital envisagée.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à examiner si les causes et conditions de la réduction de 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 (6^{ème} Résolution) et serait donnée pour une période de 18 mois.

Votre Directoire vous demande de lui déléguer, au titre de la mise en œuvre 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.

Conseil Audit & Synthèse
Benoit Gillet

Les commissaires aux comptes

Fait à Paris et Courbevoie, le 7 avril 2009

Mazars
Denis Grison

4. RENSEIGNEMENTS ET GESTION

4.1. RENSEIGNEMENTS DE CARACTÈRE GÉNÉRAL CONCERNANT L'ÉMETTEUR ET SON CAPITAL	249
4.2. ADMINISTRATION ET DIRECTION	271
4.3. OBSERVATIONS DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	328
4.4. RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE ET LE CONTRÔLE INTERNE	328
4.5. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LE RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	344
4.6. FAITS EXCEPTIONNELS ET LITIGES	345
4.7. ORGANIGRAMME SIMPLIFIÉ DU GROUPE	345
4.8. RESPONSABLE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE ET DU CONTRÔLE DES COMPTES	345

4. RENSEIGNEMENTS ET GESTION

4.1. RENSEIGNEMENTS DE CARACTÈRE GÉNÉRAL CONCERNANT L'ÉMETTEUR ET SON CAPITAL

4.1.1. RENSEIGNEMENTS DE CARACTÈRE GÉNÉRAL CONCERNANT L'ÉMETTEUR

■ Dénomination sociale (article 2 des statuts)

Foncière des Régions

■ Forme juridique et législation applicable (article 1 des statuts)

Société anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance de droit français, régie par le livre II – Titre II du Code de commerce (partie législative et réglementaire).

■ Marché de cotation des actions

Les actions Foncière des Régions (Code ISIN : FR0000064578) sont admises aux négociations du marché Eurolist d'Euronext – Compartiment A.

■ Durée de la Société (article 5 des statuts)

La Société a été immatriculée le 17 janvier 1964. La durée de la Société est fixée à 99 ans à compter de son immatriculation principale. Elle prendra donc fin le 16 janvier 2063, sauf liquidation anticipée ou prorogation.

■ Siège social (article 4 des statuts)

Le siège de la Société est fixé 46, avenue Foch – 57000 Metz.

■ Registre du Commerce et des Sociétés

La Société est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Metz sous le numéro TI 364 800 060.

Le code APE de la Société est le 6820 A.

Son numéro Siret est le 364 800 060 00048.

■ Objet social (article 3 des statuts)

Foncière des Régions a pour objet, tant en France qu'à l'étranger, pour elle-même ou en participation avec des tiers :

– A titre principal :

- l'acquisition de tous terrains, droits immobiliers ou immeubles, y compris par voie de bail à construction, de bail emphytéotique, d'autorisation d'occupation temporaire du domaine public et de crédit-bail ainsi que tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire ou l'annexe desdits biens immobiliers,
- la construction d'immeubles et toutes opérations ayant un rapport direct ou indirect avec la construction de ces immeubles,
- l'exploitation et la mise en valeur par voie de location de ces biens immobiliers,
- directement ou indirectement, la détention de participations dans des personnes visées à l'article 8 et aux paragraphes 1, 2 et 3 de l'article 206 du Code général des impôts, et plus généralement la prise de participation dans toutes sociétés dont l'objet principal est l'exploitation d'un patrimoine immobilier locatif ainsi que l'animation, la gestion et l'assistance de telles personnes et sociétés.

– A titre accessoire directement ou indirectement :

- la prise à bail de tous biens immobiliers,
- l'acquisition, y compris par voie de concession, d'autorisation d'occupation temporaire du domaine public, et l'exploitation de parkings,
- la gestion et l'administration de tous biens et droits immobiliers pour le compte de tiers et de filiales directes et indirectes,
- l'animation, la gestion et l'assistance de toutes filiales directes et indirectes.

– A titre exceptionnel, l'aliénation notamment par voie de cession, d'apport, d'échange et de fusion des actifs de la société,

– Et plus généralement :

- la participation en qualité d'emprunteur et de prêteur à toute opération de prêt ou de trésorerie intra-groupe et la possibilité de consentir à cet effet toutes garanties réelles ou personnelles mobilières ou immobilières, hypothécaires ou autres,
- et toutes opérations civiles, financières, commerciales, industrielles, mobilières et immobilières jugées utiles pour le développement de l'un des objets précités de la société.

■ Lieu où peuvent être consultés les documents et renseignements relatifs à la Société

Au siège social de la Société : 46 avenue Foch – 57000 Metz

Sur le site internet : www.foncieredesregions.fr

Sur le site de l'AMF : www.amf-france.org

■ Exercice social (article 19 des statuts)

Chaque exercice social a une durée d'une année qui commence le 1^{er} janvier et finit le 31 décembre de chaque année.

■ Répartition statutaire des bénéfices (articles 20 et 21 des statuts)

En vertu de l'article 20 des statuts, s'il résulte des comptes de l'exercice, tels qu'ils sont approuvés par l'Assemblée Générale, l'existence d'un bénéfice distribuable suffisant, il est attribué aux Actionnaires, à titre de premier dividende, une somme nécessaire pour leur verser un intérêt de cinq pour cent (5 %) sur les sommes dont leurs actions sont libérées et non amorties.

Quant au surplus, s'il en existe, l'Assemblée Générale décide de l'inscrire à un ou plusieurs postes de réserves dont elle règle l'affectation ou l'emploi, de le reporter à nouveau ou de le distribuer. Conformément à la loi, les dividendes peuvent faire l'objet d'un paiement en actions. Les modalités et délais de mise en paiement des dividendes votés par l'assemblée générale sont déterminés conformément aux textes en vigueur.

L'article 21 des statuts précisent que les modalités de mise en paiement des dividendes votés par l'Assemblée Générale sont fixées par elle, ou à défaut par le Conseil de Surveillance. Toutefois, la mise en paiement des dividendes doit avoir lieu dans un délai maximal de (9) mois après la clôture de l'exercice. La prolongation de ce délai peut être accordée par décision de justice.

■ Assemblées générales

■ Convocations – Admission – Quorum – Majorité (article 17 et des 18 des statuts)

Les Assemblées Générales sont convoquées dans les conditions fixées par la loi.

Les réunions ont lieu au siège social ou en tout autre lieu précisé dans l'avis de convocation.

Tout actionnaire a le droit d'assister aux assemblées générales et de participer aux délibérations, personnellement ou par mandataire, sur simple justification, dans les conditions légales et réglementaires applicables, de son identité et de l'enregistrement comptable des titres au nom de l'actionnaire ou d'un intermédiaire inscrit pour son compte.

Les Assemblées sont présidées par le Président du Conseil de Surveillance ou, en son absence, par un membre du Conseil de Surveillance spécialement délégué à cet effet par le Conseil. A défaut, l'Assemblée élit elle-même son Président.

Les fonctions de Scrutateurs sont remplies par les deux membres de l'Assemblée présents et acceptant qui disposent du plus grand nombre de voix.

Le bureau désigne le Secrétaire, lequel peut être choisi en dehors des Actionnaires.

Il est tenu une feuille de présence dans les conditions prévues par la loi. Les copies ou extraits des procès-verbaux de l'assemblée sont valablement certifiés par le Président du Conseil de Surveillance, par un membre du Conseil de Surveillance ou par le Secrétaire de l'Assemblée.

Les Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires, statuant dans les conditions de quorum et de majorité par les dispositions qui les régissent respectivement, exercent les pouvoirs qui leur sont attribués par la loi.

■ Franchissement de seuils statutaires (article 8 des statuts)

Toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, venant à détenir ou cessant de détenir, directement ou indirectement, au moins un pour cent (1 %) du capital ou des droits de vote de la Société, ou un quelconque multiple de ce pourcentage, est tenue d'informer celle-ci par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au siège social dans un délai de cinq jours de négociation à compter du franchissement de chacun de ces seuils et d'indiquer également le nombre de titres qu'elle détient donnant accès à terme au capital social, et le nombre de droits de

vote qui y sont attachés. Les sociétés de gestion de fonds communs de placement sont tenues de procéder à cette information pour l'ensemble des actions de la Société détenues par les fonds qu'elles gèrent.

■ Identification des détenteurs de titres au porteur et actionnaires étrangers (article 7 des statuts)

Les actions sont nominatives ou au porteur au choix de l'actionnaire. Toutefois, tout actionnaire autre qu'une personne physique venant à détenir, directement ou par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, un pourcentage des droits à dividendes de la Société au moins égal à celui visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts (un « Actionnaire Concerné ») devra impérativement inscrire l'intégralité des actions dont il est lui-même propriétaire au nominatif et faire en sorte que les entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce inscrivent l'intégralité des actions dont elles sont propriétaires au nominatif. Tout Actionnaire Concerné qui ne se conformerait pas à cette obligation, au plus tard le troisième jour ouvré précédant la date de toute assemblée générale des actionnaires de la Société, verrait les droits de vote qu'il détient, directement et par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, plafonnés, lors de l'assemblée générale concernée, au dixième du nombre d'actions qu'ils détiennent respectivement. L'Actionnaire Concerné susvisé retrouvera l'intégralité des droits de vote attachés aux actions qu'ils détient, directement et par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, lors de la plus prochaine assemblée générale des actionnaires, sous réserve de la régularisation de sa situation par inscription de l'intégralité des actions qu'il détient, directement ou par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, sous la forme nominative, au plus tard le troisième jour ouvré précédant cette assemblée générale.

Les actions donnent lieu à inscription au compte de leur propriétaire dans les conditions et selon les modalités prévues par les dispositions légales en vigueur.

La Société est autorisée à faire usage à tout moment des dispositions prévues par les articles L. 228-2 et suivants du Code de commerce en matière d'identification de détenteurs de titres conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans ses propres assemblées d'actionnaires.

4.1.2. RENSEIGNEMENTS DE CARACTÈRE GÉNÉRAL CONCERNANT LE CAPITAL

■ Conditions de modification du capital et des droits respectifs des diverses catégories d'actions

L'assemblée générale extraordinaire peut déléguer au Directoire les pouvoirs ou la compétence nécessaire à la modification du capital social et du nombre d'actions, notamment en cas d'augmentation ou de réduction de celui-ci.

■ Capital souscrit (au 31 décembre 2008)

Au 31 décembre 2008, le montant du capital social est de 123.263.163 €, divisé en 41.087.721 actions de 3 € de nominal chacune.

■ Droits et obligations attachés aux actions (articles 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 à une quotité proportionnelle au nombre des actions existantes.

Toutes les actions qui composent ou composeront le capital social seront toujours assimilées en ce qui concerne les charges fiscales. En conséquence, tous impôts et taxes qui pour quelque cause que ce soit, pourraient à raison du remboursement du capital de ces actions, devenir exigibles pour certaines d'entre elles seulement, soit au cours de l'existence de la Société, soit à la liquidation seront répartis entre toutes les actions composant le capital lors de ce ou de ces remboursements, de façon que toutes les actions actuelles ou futures confèrent à leurs propriétaires, tout en tenant compte éventuellement, du montant nominal et non amorti des actions et des droits des actions de catégories différentes, les mêmes avantages effectifs et leur donnant droit à recevoir la même somme nette.

Chaque fois qu'il est nécessaire de posséder plusieurs actions pour exercer un droit quelconque, les titres isolés ou en nombre à celui requis ne donnent aucun droit à leurs propriétaires contre la Société, les actionnaires ayant à faire, dans ce cas, leur affaire personnelle du groupement du nombre d'actions nécessaire.

Chaque membre de l'Assemblée a autant de voix qu'il possède ou représente d'actions.

Tout Actionnaire Concerné dont la situation propre ou celle de ses associés rend la Société redevable du prélèvement (le « **Prélèvement** ») visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts (un « **Actionnaire à Prélèvement** ») sera tenu d'indemniser la Société du prélèvement dû en conséquence de la distribution de dividendes, réserves, primes ou « produits réputés distribués » au sens du Code général des impôts.

Tout Actionnaire Concerné est présumé être un Actionnaire à Prélèvement. S'il déclare ne pas être un Actionnaire à Prélèvement, il devra en justifier à la Société en fournissant au plus tard cinq (5) jours ouvrés avant la mise en paiement des distributions un avis juridique satisfaisant et sans réserve émanant d'un cabinet d'avocats de réputation internationale et ayant une compétence reconnue en matière de droit fiscal français attestant qu'il n'est pas un Actionnaire à Prélèvement et que les distributions mises en paiement à son bénéfice ne rendent pas la Société redevable du Prélèvement.

Dans l'hypothèse où la Société détiendrait, directement ou indirectement, un pourcentage des droits à dividendes au moins égal à celui visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts ou plus d'une ou plusieurs sociétés d'investissements immobiliers cotées visées à l'article 208 C du Code général des impôts (une « **SIIC Fille** ») et, où la SIIC Fille, du fait de la situation de l'Actionnaire à Prélèvement, aurait acquitté le Prélèvement, l'Actionnaire à Prélèvement devra, selon le cas, indemniser la Société soit, pour le montant versé à titre d'indemnisation par la Société à la SIIC Fille au titre du paiement du Prélèvement par la SIIC Fille soit, en l'absence d'indemnisation de la SIIC Fille par la Société, pour un montant égal au Prélèvement acquitté par la SIIC Fille multiplié par le pourcentage des droits à dividende de la Société dans la SIIC Fille, de telle manière que les autres actionnaires de la Société ne supportent pas économiquement une part quelconque du Prélèvement payé par l'une quelconque des SIIC dans la chaîne des participations à raison de l'Actionnaire à Prélèvement (l'« **Indemnisation Complémentaire** »). Le montant de l'Indemnisation Complémentaire sera supporté par chacun des Actionnaires à Prélèvement en proportion de leurs droits à dividendes respectifs divisé par les droits à dividendes totaux des Actionnaires à Prélèvement.

La Société sera en droit d'effectuer une compensation entre sa créance indemnitaire à l'encontre de tout Actionnaire à Prélèvement, d'une part, et les sommes devant être mises en paiement par la Société à son profit, d'autre part. Ainsi, les sommes prélevées sur les bénéfices de la Société exonérés d'impôt sur les sociétés en application de l'article 208 C II du Code général des impôts devant, au titre de chaque action détenue par ledit Actionnaire à Prélèvement, être mises en paiement en sa faveur en application de la décision de distribution susvisée ou d'un rachat d'actions, seront réduites à concurrence du montant du Prélèvement dû par la Société au titre de la distribution de ces sommes et/ou de l'Indemnisation Complémentaire.

Le montant de toute indemnisation due par un Actionnaire à Prélèvement sera calculé de telle manière que la Société soit placée, après paiement de celle-ci et compte tenu de la fiscalité qui lui serait éventuellement applicable, dans la même situation que si le Prélèvement n'avait pas été rendu exigible.

La Société et les Actionnaires Concernés coopéreront de bonne foi en sorte de quoi soient prises toutes mesures raisonnables pour limiter le montant du Prélèvement dû ou à devoir et de l'indemnisation qui en a résulté ou qui en résulterait.

■ Régime des dividendes versés à certains actionnaires (article 9 bis des statuts)

Dans l'hypothèse où (i) il se révélerait, postérieurement à une distribution de dividendes, réserves ou primes, ou « produits réputés distribués » au sens du Code général des impôts prélevée sur les bénéfices de la Société ou d'une SIIC Fille exonérés d'impôt sur les sociétés en application de l'article 208 C II du Code général des impôts, qu'un actionnaire était un Actionnaire à Prélèvement à la date de la mise en paiement desdites sommes et où (ii) la Société ou la SIIC Fille aurait dû procéder au paiement du Prélèvement au titre des sommes ainsi versées, sans que lesdites sommes aient fait l'objet de la compensation prévue à l'article 9 ci-dessus, cet Actionnaire à Prélèvement sera tenu de verser à la Société, à titre d'indemnisation du préjudice subi par cette dernière, une somme égale à, d'une part, le Prélèvement qui aurait alors été acquitté par la Société au titre de chaque action de la Société qu'il détenait au jour de la mise en paiement de la distribution de dividendes, réserves ou prime concernée et, d'autre part, le cas échéant, le montant de l'Indemnisation Complémentaire (l'« **Indemnité** »).

Le cas échéant, la Société sera en droit d'effectuer une compensation, à due concurrence, entre sa créance au titre de l'Indemnité et toutes sommes qui pourraient être mise en paiement ultérieurement au profit de cet Actionnaire à Prélèvement, sans préjudice, le cas échéant, de l'application préalable sur lesdites sommes de la compensation prévue au huitième alinéa de l'article 9 ci-dessus. Dans l'hypothèse où, après réalisation d'une telle compensation, la Société resterait créancière de l'Actionnaire à prélèvement susvisé au titre de l'Indemnité, la Société sera en droit d'effectuer à nouveau une compensation, à due concurrence, avec toutes sommes qui pourraient être mises en paiement ultérieurement au profit de cet Actionnaire à Prélèvement jusqu'à l'extinction définitive de ladite créance.

■ **Forme des actions (article 7 des statuts)**

Les actions sont nominatives ou au porteur au choix de l'actionnaire.

Les actions donnent lieu à inscription au compte de leur propriétaire dans les conditions et selon les modalités prévues par les dispositions légales en vigueur.

■ **Transmission des actions (article 8 des statuts)**

Les actions sont librement négociables.

■ **Titres donnant accès au capital social**

Au 31 décembre 2008, le nombre d'options de souscription exerçables s'élève à 433 155.

Sur la base des effectifs présents au 31 décembre 2008, 113 550 actions gratuites sont exerçables.

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

■ **Autorisation d'augmentation du capital social**

Le tableau des délégations en cours relatives à l'augmentation du capital social de la Société accordées par les assemblées générales des actionnaires des 4 mai 2007 et 16 mai 2008 figure en partie 1.8.9 du rapport de gestion du Directoire.

Autorisation donnée au Directoire pour décider l'augmentation de capital par émission de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires.

L'assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 4 mai 2007 a, dans sa trente-deuxième résolution, délégué au Directoire la faculté de décider l'augmentation du capital social, par émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions (autres que des actions de préférence) et/ou de valeurs mobilières (autre que des valeurs mobilières donnant droit à des actions de préférence) donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital de la Société.

Cette délégation, d'une durée de 26 mois à compter de la présente assemblée, permet au Directoire en application des dispositions des articles L. 225-129, L. 225-129-2 et L. 228-92 du Code de commerce, de procéder à l'augmentation du capital social, en une ou plusieurs fois, en France ou à l'étranger, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, soit en euros, soit en toute autre monnaie ou unité monétaire établie par référence à plusieurs monnaies, par l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, de quelque nature que ce soit, émises à titre onéreux ou gratuit, étant précisé que la souscription des actions et des autres valeurs mobilières peut être opérée soit en espèces, soit par compensation de créances. Le prix de souscription des titres à émettre sera déterminé par le Directoire lorsqu'il mettra en œuvre, le cas échéant, la présente délégation.

Le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées est fixé à 50.000.000 euros. A ce plafond s'ajoute, le cas échéant, le montant nominal des actions à émettre éventuellement en supplément, en cas d'opérations financières nouvelles, pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital conformément aux dispositions légales et réglementaires et ainsi qu'aux stipulations contractuelles. Par ailleurs, le montant maximum des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la Société susceptibles d'être émises ne peut dépasser un plafond de 1.000.000.000 euros.

L'assemblée générale du 4 mai 2007 a donné en conséquence au Directoire tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation à son Président, ou en accord avec ce

dernier, à l'un de ses membres, dans les conditions fixées par la loi, pour mettre en oeuvre la présente délégation.

La présente délégation remplace la délégation résultant de la huitième résolution de l'assemblée générale mixte du 12 avril 2005 et annule cette dernière pour sa partie non utilisée. L'assemblée générale a approuvé, en tant que de besoin, les opérations effectuées par la Société au titre de la délégation susvisée.

L'assemblée générale a également autorisé le Directoire, en cas d'augmentation de capital avec droit préférentiel de souscription, à augmenter le nombre de titres à émettre, dans les conditions prévues par la loi.

Cette autorisation n'a pas été mise en oeuvre par le Directoire.

Autorisation donnée au Directoire pour décider l'augmentation du capital social de la Société par incorporation de réserves, bénéfices ou primes.

L'assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 4 mai 2007 a, dans sa trente-quatrième résolution, délégué au Directoire, en application des dispositions de l'article L. 225-130 du Code de commerce, la faculté de décider l'augmentation du capital social, par incorporation au capital de tout ou partie des réserves, bénéfices, primes ou autres sommes dont l'incorporation au capital est admise.

Cette délégation, d'une durée de 26 mois à compter de la présente assemblée, permet au Directoire de procéder à l'augmentation du capital social, en une ou plusieurs fois, en France ou à l'étranger, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, soit en euros, soit en toute autre monnaie ou unité monétaire établie par référence à plusieurs monnaies, par émission d'actions nouvelles attribuées gratuitement ou par élévation de la valeur nominale des actions de la société ou par l'emploi conjoint de ces deux procédés.

Le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées est fixé à 10.000.000 euros. A ce plafond s'ajoute, le cas échéant, le montant nominal des actions à émettre éventuellement en supplément, en cas d'opérations financières nouvelles, pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital conformément aux dispositions légales et réglementaires et ainsi qu'aux

stipulations contractuelles. Le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation s'impute sur le plafond global d'augmentation de capital de 50.000.000 euros fixé aux termes de la délégation de compétence visée à la trente deuxième résolution de l'assemblée générale du 4 mai 2007.

L'assemblée générale du 4 mai 2007 a donné en conséquence au Directoire tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation à son Président, ou en accord avec ce dernier, à l'un de ses membres, dans les conditions fixées par la loi, pour mettre en oeuvre la présente délégation.

La présente délégation remplace la délégation résultant de la dixième résolution de l'assemblée générale mixte du 12 avril 2005 et annule cette dernière pour sa partie non utilisée. L'assemblée générale a approuvé, en tant que de besoin, les opérations effectuées par la Société au titre de la délégation susvisée.

Cette autorisation n'a pas été mise en oeuvre par le Directoire.

Autorisation donnée au Directoire pour décider l'augmentation de capital par émission de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires.

L'assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 16 mai 2008 a, dans sa neuvième résolution, délégué au Directoire, en application des dispositions de l'article L. 225-129, L. 225-129-2, L. 225-135 et L. 228-92 du Code de commerce, la faculté de décider l'augmentation du capital social, par émission par voie d'appel public à l'épargne, avec suppression du droit préférentiel de souscription, d'actions (autres que des actions de préférence) ou de toutes valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société (autres que des valeurs mobilières donnant droit à des actions de préférence).

Cette délégation, d'une durée de 26 mois à compter de la présente assemblée, permet au Directoire de procéder à l'augmentation du capital social, en une ou plusieurs fois, en France ou à l'étranger, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, soit en euros, soit en toute autre monnaie ou unité de compte fixée par référence à plusieurs monnaies, par l'émission d'actions (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 onéreux ou gratuit, étant précisé que la souscription des actions et valeurs mobilières donnant accès au capital peut être opérée soit en espèces, soit par compensation de créances. Le prix de souscription des titres à émettre sera déterminé par le Directoire lorsqu'il mettra en œuvre, le cas échéant, la présente délégation, étant entendu que le Directoire (i) ne peut mettre en œuvre la présente délégation qu'après avoir obtenu l'autorisation préalable du Conseil de surveillance de la Société, statuant à la majorité des deux tiers (2/3) des votes et (ii) est tenu de conférer aux actionnaires une faculté de souscription par priorité sur l'intégralité de l'émission, tant à titre irréductible qu'à titre réductible, pendant le délai et selon les conditions qu'il fixera conformément aux dispositions de l'article L. 225-135 du Code de commerce ; cette priorité de souscription ne donnant pas lieu à la création de droits négociables ; étant enfin précisé que les souscriptions à titre irréductible ne peuvent donner lieu à réduction.

Le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées est fixé à 5 000 000 euros. A ce plafond s'ajoute, le cas échéant, le montant nominal des actions à émettre éventuellement en supplément, en cas d'opérations financières nouvelles, pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital conformément aux dispositions légales et réglementaires et ainsi qu'aux stipulations contractuelles. Par ailleurs, le montant maximum des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la Société susceptibles d'être émises ne peut dépasser un plafond de 100 000 000 euros.

L'assemblée générale a également autorisé le Directoire, en cas d'augmentation de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription, à augmenter le nombre de titres à émettre, en cas de demandes excédentaires, dans les conditions prévues par la loi.

Cette autorisation n'a pas été mise en œuvre par le Directoire.

Autorisation donnée au Directoire à l'effet de consentir des options de souscription ou d'achat d'actions de la Société.

L'assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 16 mai 2008 a, dans sa onzième résolution, autorisé le

Directoire, en application des dispositions de l'article L. 225-177 à L. 225-185 du Code de commerce, à mettre en place un plan de stock-options au profit du personnel salarié et/ou des dirigeants sociaux de la Société et des sociétés et groupements d'intérêt économique liés à la Société (article L. 225-180 du Code de commerce), dans la limite de 615 812 actions ordinaires. En cas d'octroi d'options de souscription, le prix de souscription des actions par les bénéficiaires est déterminé au jour où les options sont attribuées par le Directoire et ne peut être (i) ni inférieur à 95 % de la moyenne des cours cotés aux vingt séances de bourse précédant ce jour, (ii) ni inférieur à 95 % du cours moyen d'achat des actions détenues par la Société au titre des articles L. 225-208 et L. 225-209 du Code de commerce. Aucune option de souscription ou d'achat ne peut être consentie moins de vingt séances de bourse après le détachement des actions d'un coupon donnant droit à un dividende ou à une augmentation de capital.

Les options ne peuvent être consenties :

- 1° dans le délai de dix séances de bourse précédant et suivant la date à laquelle les comptes consolidés, ou à défaut les comptes annuels, sont rendus publics ;
- 2° dans le délai compris entre la date à laquelle les organes sociaux de la société ont connaissance d'une information qui, si elle était rendue publique, pourrait avoir une incidence significative sur le cours des titres de la société, et la date postérieure de dix séances de bourse à celle où cette information est rendue publique ;
- 3° aux salariés et mandataires sociaux possédant individuellement une part de capital supérieure au maximum prévu par la loi.

Les options consenties en vertu de cette autorisation ne peuvent être exercées avant l'expiration d'un délai de 2 ans à compter de la date à laquelle elles sont consenties et doivent être exercées dans un délai fixé par le Directoire dans la limite d'un délai maximal de 5 ans à compter de leur date d'attribution.

L'assemblée générale a également décidé de déléguer au Directoire les pouvoirs nécessaires aux fins de consentir en une ou plusieurs fois des options de souscription et/ou d'achat d'actions de la Société au bénéfice du personnel salarié et ainsi que des dirigeants sociaux, ou à certains d'entre eux, de la Société, pendant un délai de 26 mois.

Cette autorisation n'a pas été mise en oeuvre par le Directoire.

Autorisation donnée au Directoire à l'effet d'augmenter le capital de la Société en faveur des salariés adhérents à un plan d'épargne d'entreprise.

L'assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 16 mai 2008 a, dans sa douzième résolution, délégué au Directoire, en application des dispositions des articles L. 225-180 et suivants, L. 225-138 et suivants du Code de commerce et L. 3331-1 et suivants du Code du travail, la faculté de procéder, à l'émission en une ou plusieurs fois et sur ses seules décisions, d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital à souscrire en numéraire, dans la limite de 500 000 euros de nominal, réservée aux salariés adhérents à un plan d'épargne d'entreprise institué à l'initiative de la Société ou d'une société qui lui est liée. Le prix de souscription des actions et la décote offerte sont fixés par le Directoire étant entendu que la décote offerte ne peut 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.

Cette résolution emporte renonciation expresse des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions nouvelles, au profit des salariés adhérents à un plan d'épargne d'entreprise institué à l'initiative de la Société ou d'une société qui lui est liée. Cette autorisation est valable 26 mois à compter de la réunion de l'assemblée.

L'assemblée générale a également délégué au Directoire l'ensemble des compétences nécessaires à la mise en oeuvre de ladite résolution.

Le Directoire, dans sa séance du 25 juillet 2008, a fait usage de cette autorisation et a, compte tenu des intentions de souscription reçues des salariés des sociétés Foncière des Régions, Batipart, Foncière Développement Logements, Foncière des Régions Développement, FDL Gestion, FDM Gestion, FEL Gestion, FDR Logement, GFR Property, et Urbis Park ayant adhéré au plan d'épargne d'entreprise existant entre ces sociétés, au titre de l'investissement de l'intéressement versé en 2008, et du prix de souscription par action arrêté à 66,84 euros, fixé le montant maximum de l'augmentation de capital réservée aux salariés à

26 937 euros de nominal assorti d'une prime d'émission globale de 573 219,36 euros, par émission de 8 979 actions nouvelles de 3 euros de nominal chacune, portant jouissance courante. Le Directoire a donné tous pouvoirs à son Président à l'effet de recueillir les confirmations de souscriptions et de constater la réalisation définitive de l'augmentation de capital, passer et signer toutes pièces, tous actes et contrats, prendre toutes dispositions pour assurer la bonne fin des décisions ci-dessus, apporter aux statuts toutes modifications nécessaires, élire domicile, substituer et généralement faire le nécessaire.

Le 11 août 2008, le Président du Directoire a constaté la réalisation de l'augmentation du capital de la Société, le portant de 123 219 723 € à 123 246 660 € par l'émission de 8 979 actions nouvelles de 3 € de nominal chacune, assortie d'une prime d'émission globale s'élevant à 573 219,36 €, et, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par le Directoire en date du 25 juillet 2008, a décidé de modifier l'article 6 des statuts de la Société.

Autorisation donnée au Directoire à l'effet d'attribuer gratuitement des actions ordinaires de la Société.

L'assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 16 mai 2008 a, dans sa treizième résolution, autorisé le Directoire, conformément aux dispositions des articles L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce, pour une période de 38 mois à compter de l'assemblée, à mettre en place un dispositif d'attribution gratuite d'actions au profit du personnel salarié et/ou les mandataires sociaux (au sens de l'article L.225-197-1 II alinéa 1 du Code de commerce) de la Société ou des sociétés ou groupements qui lui sont liés (au sens de l'article L.225-197-1 et L.225-197-2 du Code de Commerce) ou certaines catégories d'entre eux, dans la limite de 0,5 % du capital de la Société à la date de la présente assemblée générale, soit 205 270 actions ordinaires de la Société. En outre, aucune action gratuite ne peut être attribuée aux salariés ou aux mandataires sociaux détenant plus de 10 % du capital de la Société et une attribution d'actions gratuites ne peut pas avoir pour effet de conférer à un quelconque salarié ou mandataire social, du fait de cette attribution, une participation supérieure à 10 % du capital de la Société.

La durée de la période d'acquisition des actions ne peut pas être inférieure à trois ans ; étant précisé que le transfert des actions ne peut intervenir qu'à l'issue de

cette période d'acquisition. La période de conservation des actions ne peut également être inférieure à 2 ans, à compter de l'attribution définitive des actions. Toutefois, cette obligation de conservation peut être réduite ou supprimée par le Directoire pour les actions dont la période d'acquisition a été fixée à une durée d'au moins quatre (4) ans. A l'expiration de la période d'acquisition, les attributions d'actions gratuites nouvelles émises par la Société donnent lieu à une ou plusieurs augmentations de capital de la Société.

L'assemblée générale a également délégué au Directoire l'ensemble des compétences nécessaires à l'effet de mettre en œuvre cette autorisation.

Le Directoire, dans sa séance du 21 novembre 2008, a fait usage de cette autorisation. Le Directoire a ainsi décidé d'attribuer un nombre maximum de 62 300 actions gratuites de la Société et a donné tous pouvoirs à son Président à l'effet de :

(i) déterminer l'identité des bénéficiaires d'actions gratuites non expressément visés dans les présentes décisions, le nombre d'actions attribuées à chacun d'eux et les modalités d'attributions desdites actions au travers de l'élaboration du règlement du plan d'attribution d'actions gratuites ;

(ii) procéder aux augmentations de capital résultant de ces attributions, conclure tous accords, établir tous documents, constater la réalisation des augmentations de capital à la suite des attributions définitives, modifier, le cas échéant, les statuts en conséquence, effectuer toutes formalités et toutes déclarations auprès de tous

organismes et, plus généralement, tout ce qui sera nécessaire.

Conformément à la délégation de pouvoirs qui lui a été consentie par le Directoire, le Président du Directoire a déterminé l'identité des bénéficiaires d'actions gratuites non expressément visées dans les décisions du 21 novembre 2008, arrêtant ainsi à 59.850 le nombre d'actions gratuites à attribuer.

Par ailleurs, au titre de la mise en œuvre par le Directoire, le 7 septembre 2005, de l'autorisation conférée par l'assemblée générale du 12 avril 2005, le Directoire dans sa séance du 25 juillet 2008, a constaté que le nombre total des actions gratuites qui seront définitivement attribuées le 7 septembre 2008, s'élèvera à 10 750 (sous la seule réserve du maintien à cette date du mandat social ou des fonctions salariées des bénéficiaires concernés dans le groupe Foncière des Régions et qui se verront chacun transférer le nombre d'actions qui leur a été respectivement attribué par le Directoire). En conséquence de ce qui précède, le Directoire, sur proposition de son Président et en vertu de la délégation de compétence qui lui a été conférée par l'assemblée générale du 12 avril 2005, a décidé d'augmenter le capital social de la Société d'un montant nominal de 32 250 €, pour le porter de 123 187 473 € à 123 219 723 €, par émission de 10 750 actions nouvelles d'un montant nominal de 3 € chacune, libérées par voie d'incorporation au capital d'une somme de 32 250 € prélevée sur le compte « Prime d'émission ». L'article 6 des statuts a été modifié en conséquence.

■ Évolution du capital au cours des cinq derniers exercices

Date Directoire	Date Assemblée Générale	Nature	Opérations				Après opérations	
			Nombre de titres	Nominal en €	Nominal des titres	Prime brute d'apport /émission en €	Nombre de titres	Montants successifs du capital en €
Directoire du 14 juin 2004	20 octobre 2003	Augmentation de capital souscrite par les salariés de Batipart, Foncière des Régions, Parcs GFR, BGA et Sovaklé	6 594	13 188	2	244 175,82	14 150 069	28 300 138
Décision du Président du Directoire du 13 septembre 2004								

Date Directoire	Date Assemblée Générale	Nature	Opérations				Après opérations	
			Nombre de titres	Nominal en €	Nominal des titres	Prime brute d'apport /émission en €	Nombre de titres	Montants successifs du capital en €
Directoire du 29 juillet 2002	9 avril 2002	Levée de stocks-options	15 823	31 646	2	313 611,86	14 165 892	28 331 784
Décision du Président du Directoire du 15 février 2005	12 avril 2005	Augmentation de capital par incorporation de réserves et élévation de la valeur nominale des actions qui passe de 2 € à 3 €	0	14 165 892	3	0	14 165 892	42 497 676
Directoire du 12 avril 2005	12 avril 2005	Augmentation de capital en numéraire par émission d'actions nouvelles	3 147 976	9 443 928	3	141 658 920	17 313 868	51 941 604
Décision du Président du Directoire du 20 avril et 24 mai 2005								
Directoire du 25 mai 2005	12 avril 2005	Augmentation de capital souscrite par les salariés de	2 361	7 083	3	133 018,74	17 316 229	51 948 687
Décision du Président du Directoire du 27 décembre 2005		Batipart, Foncière des Régions, Parcs GFR, BGA et Sovaklé						
Directoire du 29 juillet 2002 et du 15 juillet 2003	9 avril 2002	Levée de stocks-options	23 296	69 888	3	475 696,18	17 339 525	52 018 575
Décision du Président du Directoire du 30 décembre 2005								
Directoire du 29 juillet 2002 et du 15 juillet 2003	9 avril 2002	Levée de stocks-options	31 828	95 484	3	654 783,10	17 371 353	52 114 059
Décision du Président du Directoire du 3 février 2006								

Date Directoire	Date Assemblée Générale	Nature	Opérations				Après opérations	
			Nombre de titres	Nominal en €	Nominal des titres	Prime brute d'apport /émission en €	Nombre de titres	Montants successifs du capital en €
Directoire du 29 juillet 2002 et du 15 juillet 2003	9 avril 2002	Levée de stocks-options	3 815	11 445	3	78 644	17 375 168	52 125 504
Décision du Président du Directoire du 11 avril 2006								
Directoire du 5 juillet 2006	12 avril 2006	Emission d'actions réservée aux salariés	1 764	5 292	3	144 559,80	17 375 168	52 125 504
Décision du Président du Directoire du 7 septembre 2006		Augmentation de capital souscrite par les salariés						
	23 octobre 2006	Fusion absorption de Bail Investissement Foncière par Foncière des Régions	11 107 301	33 321 903	3	0	28 484 233	85 452 699
Directoire du 15 juillet 2003 et 14 juin 2004	9 avril 2002	Levée de stock- options	43 234	129 702	3	1 457 281	28 527 467	85 582 401
Décision du Directoire du 23 octobre 2006								
Directoire du 29 juillet 2002, 15 juillet 2003 et 14 juin 2004	9 avril 2002	Levée de stock- options	6 705	20 115	3	176 660,08	28 534 172	85 602 516
Décision du Directoire du 27 octobre 2006								
Directoire du 29 juillet 2002, 15 juillet 2003 et 14 juin 2004	9 avril 2002	Levée de stock- options	13 093	39 279	3	414 936,54	28 547 265	85 641 795
Décision du Directoire du 9 mars 2007								

Date Directoire	Date Assemblée Générale	Nature	Opérations				Après opérations	
			Nombre de titres	Nominal en €	Nominal des titres	Prime brute d'apport /émission en €	Nombre de titres	Montants successifs du capital en €
Directoire du 29 juillet 2002, 15 juillet 2003 et 14 juin 2004	9 avril 2002	Levée de stock-options	5 879 534	17 638 602	3	715 571 226,90	34 426 799	103 280 397
Décision du Directoire du 4 mai 2007	4 mai 2007	Réalisation de l'apport par Delfin de la pleine propriété de 585 924 600 actions Beni Stabili						
Décision du Directoire du 4 juin 2007	4 mai 2007	Réalisation de l'apport par Delfin de la pleine propriété de 166 298 900 actions Beni Stabili	1 662 989	4 988 967	3	202 884 658	36 089 788	108 269 364
Décision du Directoire du 19 juillet 2007	4 mai 2007	Réalisation de l'apport de 549 376 233 actions Beni Stabili dans le cadre de l'OPE initiée sur Beni Stabili	5 493 763	16 481 289	3	575 306 789,19	41 583 551	124 750 653
Directoire du 15 juillet 2003, 14 juin 2004 et 25 mai 2005	9 avril 2002	Levée de stock-options	24 605	73 815	3	1 216 068,46	41 608 156	124 824 468
Décision du Président du Directoire du 31 décembre 2007	12 avril 2005							
Directoire du 14 juin 2004 et 25 mai 2005	9 avril 2002	Levée de stock-options	5 993	17 979	3	334 529,23	41 614 149	124 842 447
Décision du Directoire du 20 février 2008	12 avril 2005							

Date Directoire	Date Assemblée Générale	Nature	Opérations				Après opérations	
			Nombre de titres	Nominal en €	Nominal des titres	Prime brute d'apport /émission en €	Nombre de titres	Montants successifs du capital en €
Décision du Directoire du 20 février 2008	23 juillet 2007	Annulation d'actions acquises dans le cadre de la mise en oeuvre du programme de rachat d'actions	560 000	1 680 000	3	/	41 054 149	123 162 447
Directoire du 19 juillet 2007	4 mai 2007	Emission d'actions réservée aux salariés	2 764	8 292	3	247 184,52	41 056 913	123 170 739
Décision du Président du Directoire du 16 avril 2008		Augmentation de capital souscrite par les salariés						
Directoire du 15 juillet 2003, 14 juin 2004 et 25 mai 2005	9 avril 2002	Levée de stock-options	2 613	7 839	3	136 128,21	41 059 526	123 178 578
Décision du Président du Directoire du 21 avril 2008	12 avril 2005							
Directoire du 15 juillet 2003, 14 juin 2004 et 25 mai 2005	9 avril 2002	Levée de stock-options	2 655	7 965	3	122 513,50	41 062 181	123 186 543
Décision du Président du Directoire du 13 mai 2008	12 avril 2005							
Directoire du 15 juillet 2003, 14 juin 2004 et 25 mai 2005	9 avril 2002	Levée de stock-options	310	930	3	12 394,12	41 062 491	123 187 473
Décision du Président du Directoire du 22 mai 2008	12 avril 2005							
Directoire du 7 septembre 2005	12 avril 2005	Attribution d'actions gratuites	10 750	32 250	3	/	41 073 241	123 219 723
Décision du Directoire du 25 juillet 2008								

Date Directoire	Date Assemblée Générale	Nature	Opérations				Après opérations	
			Nombre de titres	Nominal en €	Nominal des titres	Prime brute d'apport /émission en €	Nombre de titres	Montants successifs du capital en €
Directoire du 25 juillet 2008	16 mai 2008	Emission d'actions réservée aux salariés	8 979	26 937	3	573 219,36	41 082 220	123 246 660
Décision du Président du Directoire du 11 août 2008		Augmentation de capital souscrite par les salariés						
Directoire du 15 juillet 2003, 14 juin 2004 et 25 mai 2005	9 avril 2002	Levée de stock-options	5 501	16 503	3	235 748,36	41 087 721	123 263 163
Décision du Président du Directoire du 31 décembre 2008	12 avril 2005							

4.1.3. RÉPARTITION ACTUELLE DU CAPITAL ET DES DROITS DE VOTE

4.1.3.1. Évolution de la répartition du capital au cours des 3 derniers exercices

A la connaissance de la Société, la répartition du capital et des droits de vote sur les trois derniers exercices est la suivante :

	31/12/2008			31/12/2007			31/12/2006		
	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote
Groupe Batipart	7 112 922	17,31	17,31	6 624 632	15,92	15,92	5 747 032	20,14	20,14
Groupe Delfin	10 064 409	24,49	24,49	8 227 235	19,77	19,77	/	/	/
GE Real Estate	/	/	/	2 325 464	5,59	5,59	3 440 464	12,06	12,06
Groupe Crédit Mutuel-CIC	2 966 096	7,22	7,22	2 966 096	7,13	7,13	2 311 945	8,10	8,10
Groupe Crédit Agricole	1 270 224	3,09	3,09	1 270 224	3,05	3,05	1 270 224	4,45	4,45
Groupe Azur GMF	2 066 417	5,03	5,03	1 191 944	2,86	2,86	1 040 294	3,65	3,65
Groupe Axa	780 107	1,90	1,90	780 107	1,88	1,88	780 107	2,74	2,74
Cardif Assurance Vie	1 121 917	2,73	2,73	731 667	1,76	1,76	731 667	2,56	2,56
Groupe Natexis Banque Populaire	616 399	1,50	1,50	569 514	1,37	1,37	569 514	2	2
Groupe Generali	201 250	0,49	0,49	551 250	1,32	1,32	551 250	1,93	1,93
Fonds MSREF IV	/	/	/	0	0	0	177 600	0,62	0,62
Titres auto détenus	494 008	1,20	1,20	289 442	0,70	0,70	1 700	/	/
Public	14 393 972	35,03	35,03	16 080 581	38,65	38,65	11 912 375	41,75	41,75
TOTAL	41 087 721	100	100	41 608 156	100	100	28 534 172	100	100

4.1.3.2. Franchissement de seuils légaux : article L.233-7 du Code de commerce et franchissement de seuils statutaires (article 8 des statuts)

La Société a été informée des franchissements de seuils suivants au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2008 :

– Par courrier du 15 janvier 2008, la société Delfin a déclaré avoir franchi individuellement à la baisse, le 15 janvier 2008, le seuil statutaire de 1 % du capital et des droits de vote de la Société et ne détenir plus aucune action.

– Par courrier du 15 janvier 2008, la société Aterno a déclaré avoir franchi individuellement à la hausse, le 15 janvier 2008, le seuil statutaire (1 % et multiples de ce pourcentage) de 19 % du capital et des droits de vote de la Société.

– Par courrier du 21 février 2008, le Groupe Batipart a déclaré avoir franchi à la hausse, le 21 février 2008, le seuil statutaire de 16 % du capital et des droits de vote de la Société.

– Par courrier du 17 mars 2008, la société Aterno a déclaré avoir franchi individuellement à la hausse, le 10 mars 2008, le seuil légal de 20 % du capital et des droits de vote de la Société, ainsi que le seuil statutaire (1 % et multiples de ce pourcentage) de 20 % du capital et des droits de vote de la Société.

– Par courrier du 25 mars 2008, la société Rapée Bercy a déclaré avoir franchi individuellement à la baisse, le 20 mars 2008, le seuil légal de 5 % du capital et des droits de vote de la Société, ainsi que les seuils statutaires (1 % et multiples de ce pourcentage) de 5 % et 4 % du capital et des droits de vote de la Société.

– Par courrier du 27 mars 2008, les sociétés Delfin et Aterno ont déclaré avoir franchi à la hausse, le 20 mars 2008, les seuils statutaires (1 % et multiples de ce pourcentage) de 21 % et 22 % du capital et des droits de vote de la Société.

– Par courrier du 11 avril 2008, la société Delfin a déclaré avoir franchi individuellement à la baisse, le 7 avril 2008, les seuils statutaires (1 % et multiples de ce pourcentage) de 2 % et 1 % du capital et des droits de vote de la Société.

– Par courrier du 11 avril 2008, la société Aterno a déclaré avoir franchi individuellement à la hausse, le 7 avril 2008, les seuils statutaires (1 % et multiples de ce pourcentage) de 21 % et 22 % du capital et des droits de vote de la Société.

– Par courrier du 30 mai 2008, la société Cardif Assurance Vie a déclaré avoir franchi individuellement à la hausse, le 30 mai 2008, le seuil statutaire (1 % et multiples de ce pourcentage) de 2 % du capital et des droits de vote de la Société.

– Par courrier du 25 juin 2008, la société Rapée Bercy a déclaré avoir franchi individuellement à la baisse, le 23 juin 2008, le seuil statutaire (1 % et multiples de ce pourcentage) de 3 % du capital et des droits de vote de la Société.

– Par courrier du 27 juin 2008, le Groupe Batipart a déclaré avoir franchi indirectement à la hausse, le 23 juin 2008, le seuil statutaire (1 % et multiples de ce pourcentage) de 17 % du capital et des droits de vote de la Société.

– Par courrier du 27 juin 2008, la société BTP 7 (filiale de Batipart) a déclaré avoir franchi individuellement à la hausse, le 23 juin 2008, le seuil statutaire (1 % et multiples de ce pourcentage) de 1 % du capital et des droits de vote de la Société.

– Par courrier du 1^{er} juillet 2008, la société SGAM Covéa a déclaré avoir franchi indirectement à la hausse, le 27 juin 2008, le seuil légal de 5 % du capital et des droits de vote de la Société.

– Par courrier du 16 septembre 2008, la société Monroe (filiale de Batipart) a déclaré avoir franchi individuellement à la hausse, le 10 septembre 2008, le seuil légal de 5 % du capital et des droits de vote de la Société.

– Par courrier du 25 septembre 2008, la société Batipart a déclaré avoir franchi individuellement à la baisse, le 10 septembre 2008, les seuils statutaires (1 % et multiples de ce pourcentage) de 12 % et 11 % du capital et des droits de vote de la Société.

– Par courrier du 25 septembre 2008, la société BTP 7 (filiale de Batipart) a déclaré avoir franchi individuellement à la baisse, le 10 septembre 2008, les seuils statutaires (1 % et multiples de ce pourcentage) de 2 % et 1 % du capital et des droits de vote de la Société.

– Par courrier du 25 septembre 2008, la société Batipart Immobilier (filiale de Batipart) a déclaré avoir franchi individuellement à la baisse, le 10 septembre 2008, les seuils statutaires (1 % et multiples de ce pourcentage) de 2 % et 1 % du capital et des droits de vote de la Société.

– Par courrier du 29 septembre 2008, la société Monroe (filiale de Batipart) a déclaré avoir franchi individuellement à la hausse, le 10 septembre 2008, les seuils statutaires (1 % et multiples de ce pourcentage) de 1 % à 6 % du capital et des droits de vote de la Société.

- Par courrier du 30 septembre 2008, la société Delfin a déclaré avoir franchi individuellement à la hausse, le 26 septembre 2008, le seuil statutaire (1 % et multiples de ce pourcentage) de 1 % du capital et des droits de vote de la Société.
- Par courrier du 30 septembre 2008, le Groupe Batipart a déclaré avoir franchi à la hausse, le 26 septembre 2008, le seuil statutaire (1 % et multiples de ce pourcentage) de 18 % du capital et des droits de vote de la Société.
- Par courrier du 1^{er} octobre 2008, les sociétés Rapée Bercy et ISM ont déclaré avoir franchi ensemble à la baisse, le 26 septembre 2008, le seuil statutaire (1 % et multiples de ce pourcentage) de 1 % du capital et des droits de vote de la Société.
- Par courrier du 1^{er} octobre 2008, le Groupe Batipart a déclaré avoir franchi de concert à la hausse, le 26 septembre 2008, le seuil statutaire (1 % et multiples de ce pourcentage) de 18 % du capital et des droits de vote de la Société.
- Par courrier du 14 novembre 2008, la société Aterno a déclaré avoir franchi individuellement à la hausse, le 14 novembre 2008, les seuils statutaires (1 % et multiples de ce pourcentage) de 23 % et 24 % du capital et des droits de vote de la Société.
- Par courrier du 14 novembre 2008, la société Delfin a déclaré avoir franchi individuellement à la baisse, le 14 novembre 2008, le seuil statutaire (1 % et multiples de ce pourcentage) de 1 % du capital et des droits de vote de la Société.
- Par courrier du 19 novembre 2008, le Groupe Batipart a déclaré avoir franchi à la baisse, le 14 novembre 2008, le seuil statutaire (1 % et multiples de ce pourcentage) de 18 % du capital et des droits de vote de la Société.

4.1.3.3. Publications des déclarations d'intention sur le site de l'AMF

Par courrier du 17 mars 2008, la société Aterno a effectué la déclaration d'intention suivante, qui a été publiée sur le site de l'AMF sous le n° 208C0504 :

« Conformément aux dispositions de l'article L. 233-7 VII du code de commerce, Aterno déclare ses intentions à l'égard de la société FONCIERE DES REGIONS pour les 12 mois à venir, à savoir que :

- elle a adhéré le 10 septembre 2007 au pacte d'actionnaires conclu le 4 mai 2007 entre Delfin, Batipart et ISM, et à ce titre agit de concert avec ces sociétés et leurs filiales. Aterno n'agit de concert avec aucun autre tiers vis-à-vis de FONCIERE DES REGIONS ;

- Delfin reste tenue par ledit pacte d'actionnaires et, en vertu de ce dernier, demeure garante du respect par sa filiale indirecte Aterno des obligations prévues par le pacte d'actionnaires ;
- Aterno et Delfin envisagent de procéder à des acquisitions supplémentaires au gré des opportunités de marché et dans le respect des stipulations du pacte d'actionnaires conclu le 4 mai 2007 avec la société Batipart et la société ISM ;
- Aterno et Delfin n'envisagent pas d'acquérir le contrôle de FONCIERE DES REGIONS ;
- conformément aux dispositions du pacte d'actionnaires conclu le 4 mai 2007, trois membres du conseil de surveillance de FONCIERE DES REGIONS ont été nommés par l'assemblée générale de FONCIERE DES REGIONS sur proposition de Delfin (à savoir, Delfin, Monsieur Leonardo Del Vecchio et Monsieur Sergio Erede) et deux membres du directoire de FONCIERE DES REGIONS ont été nommés par le conseil de surveillance de FONCIERE DES REGIONS sur proposition de Delfin (à savoir, Messieurs Aldo Mazzocco et Massimo De Meo). Delfin et Aterno n'envisagent pas de demander la nomination d'un membre du conseil de surveillance ou du directoire de FONCIERE DES REGIONS supplémentaire tant que le concert demeure en vigueur. »

4.1.3.4. Actionnariat de la Société

Informations sur les principaux actionnaires au 31 décembre 2008 :

Groupe Batipart

Batipart est une holding animatrice détenue par la famille Ruggieri. Batipart est organisée autour de trois activités principales :

- les participations dans l'immobilier : détention de 17,31 % de Foncière des Régions à début mars 2009,
- les participations dans le secteur de la santé et des maisons de retraite : détention de 26,99 % à début mars 2009 de Korian qui exploite 172 établissements pour personnes âgées et de soins de suite et qui est l'un des principaux acteurs en France de ce secteur ;
- les participations en capital développement : détention de 31,58 % du promoteur spécialiste de l'hôtellerie de loisirs Proméo et de 35,45 % du capital de Jardiland, qui constitue l'un des acteurs de référence du secteur des jardinerie en France.

Outre son positionnement d'investisseur, Batipart -participe activement à l'animation de la gestion de ses participations et à la promotion de leur développement.

Groupe Delfin

Delfin est une holding familiale qui appartient à la famille Del Vecchio.

La société Delfin S.à.r.l. a une activité principalement financière et détient des participations principalement :

- dans le secteur de l'optique par la société Luxottica Group, société cotée sur le marché boursier de Milan et New York et fondée en 1961 par Monsieur Del Vecchio, de laquelle Delfin S.à r.l. détient le contrôle. Luxottica Group est le leader mondial dans la production, distribution en gros et vente au détail de lunettes de vue et de soleil (<http://www.luxottica.com>) ;
- dans le secteur de l'immobilier par l'intermédiaire d'une participation dans la société Foncière des Régions ;
- dans le secteur financier par ses participations minoritaires dans des banques, sociétés d'assurances, etc.

Groupes d'assurances

Une information complète sur ces sociétés est disponible sur leurs sites internet :

Axa	http://www.axa.com
Generali	http://www.generali.com
GMF Vie	http://www.gmf.fr
Prédica	http://www.credit-agricole.fr

Groupes bancaires

Une information complète sur ces sociétés est disponible sur leurs sites internet :

Crédit Mutuel	http://www.creditmutuel.com
Natexis –Banque Populaire	http://www.natixis.com
BNP Paribas	http://www.bnpparibas.com

4.1.3.5. Nombre approximatif d'actionnaires au 31 décembre 2008

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.

Une enquête sur la connaissance de l'actionariat de la Société a été réalisée auprès d'Euroclear complétée d'une étude réalisée par la société Ipreo. Les résultats obtenus font que le pourcentage de petits porteurs présents au capital de Foncière des Régions est de l'ordre de 7 %.

4.1.3.6. Informations complémentaires concernant l'actionariat

Les actionnaires ou groupe d'actionnaires qui, à la connaissance de l'organe d'administration, possèdent ou sont susceptibles de posséder compte tenu des titres de capital et des instruments financiers donnant accès au capital qu'ils détiennent directement ou indirectement, isolément ou conjointement ou de concert, 5 % ou plus du capital ou des droits de vote, sont :

Groupe Delfin	24,49 %
Groupe Batipart	17,31 %
Groupe Crédit Mutuel-CIC	7,22 %
Groupe Azur GMF	5,03 %

4.1.4 PACTES D'ACTIONNAIRES ET CONVENTIONS

4.1.4.1 Pactes en cours au cours de l'exercice 2008

1. Convention entre Foncière des Régions, ACM-Vie, Prédica, Pacifica et La Fédération Continentale

A l'effet d'organiser leurs relations au sein de la société Foncière des Murs SCA, Foncière des Régions, Prédica, Pacifica, ACM Vie et La Fédération Continentale ont signé, le 29 novembre 2004, un pacte d'actionnaires qui demeurera en vigueur pour une première période de cinq (5) années commençant à courir à compter de la date de sa signature, puis qui sera renouvelé tacitement par périodes successives de même durée sauf dénonciation par l'une des parties. Ce pacte rappelle les engagements d'apports en numéraire que les parties audit pacte se sont engagées à réaliser et en précise les modalités, il prévoit en outre une période d'inaliénabilité de six (6) mois à compter de sa signature durant laquelle les actions de la Société détenues par les parties au pacte ne pourront faire l'objet d'une cession à un tiers, les cessions intra-groupe demeurant en revanche permises. Une cession, au sens du pacte, est une

opération à titre onéreux ou gratuit entraînant le transfert de la pleine propriété, de la nue-propriété ou de l'usufruit de valeurs mobilières émises par la Société, qu'il s'agisse notamment de cessions, d'échanges, d'apports, de fusions, de transmissions universelles de patrimoines, de constitutions de trusts, de donations ou d'adjudications au profit de toute personne attributaire d'un gage. Par ailleurs, Monsieur Christian Baverey, bénéficiant d'une promesse d'achat consentie par Foncière des Régions portant sur ses actions de la Société, le pacte stipule que, dans l'hypothèse où Foncière des Régions serait tenue (en application des dispositions de l'article 234-5 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers) de déposer un projet d'offre publique du fait de l'exercice de ladite promesse par Monsieur Christian Baverey, les investisseurs s'engagent à ne pas apporter à ladite offre publique les actions de la Société qu'ils détiennent. Le pacte prévoit un droit de première offre dans le cas où une partie souhaiterait céder tout ou partie de ses actions de la Société dans la mesure où les actions dont la cession est envisagée seraient constitutives d'un bloc au sens de l'article 516-2 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers. Dans cette hypothèse, les autres investisseurs bénéficieront d'un délai de 10 jours à compter de la réception de la notification adressée par l'investisseur souhaitant céder ses titres pour, séparément ou conjointement, transmettre à l'investisseur sortant une offre d'acquisition portant sur le bloc de titres dont le transfert est envisagé.

Le pacte prévoit également un engagement de discussion de bonne foi dans le cas où une partie au pacte souhaiterait procéder à une cession sur le marché de tout ou partie de ses actions de la Société représentant au moins 1 % du capital de la Société. Dans cette hypothèse il s'engage à informer par avance les autres parties de ses intentions et, si nécessaire, à se rapprocher et à discuter de bonne foi avec les autres Investisseurs dans l'objectif d'éviter toutes démarches de nature à perturber le bon fonctionnement du marché. Les parties au pacte ont par ailleurs prévu de répartir entre elles les sièges au Conseil de Surveillance de Foncière des Murs SCA au prorata de leurs participations au capital de la Société. Il est enfin précisé que la partie fixe de la rémunération du gérant prévue à l'article 11 des statuts (relative à la gestion administrative de la Société) sera revue par les parties au pacte à l'issue de l'exercice clos le 31 décembre 2005 et, au-delà, à la demande du gérant ou des parties au pacte, et que dans le cas où apparaîtrait une différence substantielle entre

le temps passé par le gérant au titre de cette mission de gestion administrative et le montant indiqué dans les statuts, il sera proposé à l'assemblée générale extraordinaire de la Société de modifier le montant de la rémunération fixe prévu audit article 11 afin de tenir compte de cette différence.

2. Partenariat SARL Fédération (filiale à 100 % du Groupe Foncière des Régions) et Prédica

Une convention a été conclue le 14 décembre 2004 entre Fédération et Prédica (les Associés) en présence de Foncière des Régions pour l'acquisition d'un immeuble sis à Paris, 31 à 35 rue de la Fédération et 8 à 14 rue du Capitaine Scott par la Société Federimmo dans laquelle Prédica souhaite entrer à hauteur d'une participation de 40 % dans le cadre d'un partenariat avec Foncière des Régions.

L'objet de la présente convention est d'établir les modalités de ce partenariat en aménageant notamment conventionnellement le fonctionnement et le contrôle de la société dont les caractéristiques principales sont les suivantes :

- les Associés s'engagent irrévocablement à apporter à la Société une somme totale de 59 219 225 €, répartie de la manière suivante :
 - Fédération : 34 905 135 €
 - Prédica : 24 314 090 €
- les Associés s'engagent à voter en faveur de toute résolution d'augmentation de capital de la Société ou de souscription d'avance en compte courant qui serait proposée, selon les besoins de financement de la Société, étant précisé que les apports complémentaires seront effectués par les Associés au prorata de leur participation dans la Société ;
- les Associés donnent leur accord pour que la Société conclue un contrat d'Asset Management et d'assistance administrative et un contrat de Property Management ou contrat d'administration de biens avec Foncière des Régions.

Ce partenariat demeurera en vigueur pour une première période de cinq années commençant à courir à compter de sa signature, puis sera renouvelé tacitement d'une année, sauf dénonciation par l'une des parties notifiée aux autres parties avec un préavis de six mois avant la fin de l'une quelconque desdites périodes. La convention prendra également fin de plein droit à l'égard de toutes parties à la date à laquelle ladite partie ne détiendra plus aucune part.

3. Contrat cadre de partenariat entre Foncière des Régions, PREDICA, HEULIN FRERES, Xavier HEULIN et Frédéric HEULIN

Un contrat cadre de partenariat a été conclu le 6 avril 2006 entre Foncière des Régions, Prédica, Heulin Frères, Xavier Heulin et Frédéric Heulin en vue de réorganiser et accélérer le développement de l'Activité Parkings de la société Parcs GFR et d'arrêter les principes généraux appelés à régir leur coopération en vue de la réalisation d'opérations d'investissements dans le domaine des parcs de stationnement.

L'accord de partenariat s'articule autour de deux structures dont :

- Parcs GFR qui a pour objet la réalisation de tout projet d'investissements dans le domaine des parcs de stationnement, par voie d'acquisition en pleine propriété, VEFA, prise en concession ou contrat privé de mise à disposition, concession publique, affermage ou tout autre mode de détention.
- URBIS PARK qui a pour objet l'exploitation et la gestion des actifs ainsi que la prestation de services spécialisés dans la recherche et le développement de projets dans les domaines de parcs de stationnement et la gestion desdits parcs.

Les principales dispositions sont les suivantes :

- fixation des règles en matière de contributions aux fonds propres lors de l'acquisition ou le développement d'un actif ;
- fixation des règles en matière de gouvernement d'entreprise ;
- fixation des règles en matière de transfert de titres, de droit de première offre, de sortie forcée ;
- mise en place de conventions de prestations, de gestion et de développement.

Il fixe également l'intention des parties qui est de rechercher une cotation de Parcs GFR sur un marché réglementé dans un délai de cinq ans à compter de la signature dudit protocole.

Le contrat de partenariat prend effet à compter de sa signature et demeurera en vigueur aussi longtemps que deux des personnes morales parties aux présentes seront actionnaires de la société Parcs GFR.

4. Pacte d'actionnaires entre ACM Vie, CIAL, Prédica, GMF Vie, Azur Vie, Banque Populaire de Lorraine Champagne et Batipart

Ce pacte a été conclu le 31 mai 2006 entre Batipart et certains actionnaires de la société Foncière des Régions,

à savoir les sociétés ACM Vie SA, CIAL, Prédica, GMF Vie, Azur Vie et la Banque Populaire de Lorraine Champagne, afin de régir les modalités de cession par l'une des parties au pacte de sa participation dans Foncière des Régions.

Batipart et les actionnaires ont déclaré ne pas agir de concert, au sens de l'article L. 233 10 du code de commerce, vis-à-vis de Foncière des Régions.

Les principales dispositions prévoient :

■ Droit de première offre de Batipart :

Le pacte prévoit qu'en cas de cession par un actionnaire d'un nombre de titres Foncière des Régions représentant plus de 1 % du capital de Foncière des Régions, Batipart ou toute personne désignée par cette dernière, disposera d'un droit de première offre, exerçable dans un délai de trente jours à compter de la réception de la notification de transfert de titres.

Toutefois, ce droit de première offre ne s'appliquera pas aux transferts intragroupe d'actions Foncière des Régions, réalisés par les actionnaires.

■ Droit de préemption de Batipart :

En cas d'offre publique visant les actions de Foncière des Régions à laquelle un actionnaire souhaiterait apporter un bloc d'actions, Batipart ou toute personne désignée par cette dernière, disposera d'un droit de préemption sur l'ensemble desdites actions exerçable à des conditions financières identiques à celles proposées par l'initiateur de l'offre publique la mieux disante.

■ Entrée en vigueur et durée du pacte :

Ce second pacte a pris effet à compter de la réalisation de la fusion-absorption Bail Investissement Foncière par Foncière des Régions, le 23 octobre 2006.

Le pacte a été conclu pour une durée de 5 ans renouvelable annuellement par tacite reconduction pour une période d'un an.

5. Convention entre actionnaires de Foncière Développement Logements entre Foncière des Régions, Prédica, ACM Vie, La Fédération Continentale, et GMF Vie et GMF Assurances

Le 29 novembre 2006, une convention d'actionnaires concernant la société Foncière Développement

Logements conclue entre Foncière des Régions et les partenaires, cités ci-dessus, a mis un terme et remplacé pour l'avenir la convention entrée en vigueur le 21 décembre 2005, entre les mêmes parties aux termes de laquelle les parties se sont rapprochées afin d'aménager, en complément des dispositions statutaires, leurs rapports au sein de Foncière Développement Logements en organisant :

- un droit de première offre ainsi qu'un droit de préemption
- les transferts d'actions à l'intérieur d'un groupe

Cette convention demeurera en vigueur pour une première période de 5 ans puis sera renouvelée tacitement par périodes successives de même durée sauf dénonciation avec un préavis de 6 mois.

La convention prendra également fin de plein droit à l'égard de toute partie à la date à laquelle ladite partie ne détiendra plus aucune action de Foncière Développement logements.

Cette convention n'est pas constitutive d'une action de concert entre ses signataires.

6. Protocole d'accord entre Foncière des Régions et Prédica

Le protocole signé le 15 septembre 2006 a pour objet de définir les principes du partenariat dans le cadre de la mise au point du projet pour lequel Prédica a été désigné comme investisseur lauréat, fixant les modalités de collaboration entre Prédica et Foncière des Régions en vue de parvenir :

- à la mise au point définitive, avec le concours des promoteurs, du programme de réalisation de trois immeubles à usage de bureaux, d'un centre de convention, d'un hôtel, d'un multiplex et de 950 places de parking en infrastructure (dont la gestion sera assurée à terme par la société Urbis Park), qui fera l'objet d'une promesse de vente et d'un contrat de promotion immobilière ;
- à la mise au point avec le concours des promoteurs du business plan du projet et du phasage du projet ;
- à la mise au point de la structuration juridique du partenariat entre Prédica et Foncière des Régions ;
- à la définition des caractéristiques des sociétés communes et des principales clauses statutaires et extra statutaires régissant leur fonctionnement et le contrôle de leur capital ;

- à la définition des principes de répartition des actifs immobiliers composant le programme ;
- à la conclusion par les promoteurs avec l'APAEM de la promesse de vente ;
- à la conclusion par la société d'investissement ou le cas échéant, par chacune des sociétés de programme, simultanément à sa substitution dans le bénéfice de la promesse de vente, d'un contrat de promotion immobilière selon des termes et conditions et conditions satisfaisants pour les parties et prévoyant , dans la première hypothèse, la possibilité pour la société d'investissement de se substituer sans solidarité dans ses droits et obligations une ou plusieurs sociétés de programme ;
- à la conclusion par les sociétés communes des contrats d'asset management et d'administration de biens ;
- à la mise au point, préalablement à la conclusion de la promesse de vente et des contrats de promotion immobilière, d'un accord avec le groupe Marriott pour l'hôtel et la société Europacorp pour le multiplex.

Le Protocole demeure en vigueur jusqu'à l'exécution de l'ensemble des tâches contenues dans la mise au point du projet.

7. Protocole d'accord et pacte d'actionnaires de Foncière Développement Logements conclus d'une part entre Foncière des Régions et Foncière Développement Logements et d'autre part Elysée Holding SARL, société contrôlée par les fonds gérés par Morgan Stanley

Ces conventions, conclues respectivement le 2 novembre 2006 et le 1^{er} décembre 2006, au terme desquelles les parties n'agissent pas de concert vis-à-vis de Foncière Développement Logements, comprennent notamment les stipulations suivantes :

- Droit de préférence en vue du placement par Elysées Holding SARL d'actions Foncière Développement Logements lors d'opérations destinées à l'accroissement du flottant
- Représentation au Conseil de surveillance de Foncière Développement Logements et comité consultatif d'IMMEO
- Protection des intérêts minoritaires d'Elysée Holding en cas d'augmentation de capital de Foncière Développement Logements

Cette convention demeurera en vigueur pour une première période de 4 ans puis sera renouvelée tacitement par périodes successives d'un an sauf dénonciation avec un préavis de 6 mois.

La convention prendra également fin de plein droit à l'égard de toute partie à la date à laquelle ladite partie ne détiendra plus aucune action de Foncière Développement Logements.

8. Protocole entre Foncière des Régions, GE Real Estate France et Sophia GE

Le 21 décembre 2006, un protocole entre Foncière des Régions, GE Real Estate France et Sophia GE a été conclu en vue de créer et de développer une entité dédiée aux actifs logistiques (et accessoirement aux locaux d'activités) et soumise au régime fiscal des sociétés d'investissements immobiliers cotées (SIIC), cette entité ayant vocation à atteindre une taille critique dans son secteur d'activité par le biais d'opérations de développement et d'acquisitions de portefeuilles ou d'actifs unitaires, tant en France qu'à l'Étranger.

Il est prévu que la gestion de ce nouveau groupe (Asset et Property) sera assurée par le Groupe Foncière des Régions.

Le protocole fixe les principales modalités de réalisation du projet de création de Foncière Europe Logistique, ainsi que les principes de leur association au sein de cette dernière étant entendu qu'il n'est nullement dans l'intention des Parties de constituer un concert entre elles.

Un avenant au protocole a été conclu le 6 juin 2007.

9. Pacte d'actionnaires entre Batipart, General Electric Real Estate et Delfin

Ce pacte d'actionnaires, conclu en date du 4 mai 2007 entre Batipart, General Electric Real Estate et Delfin, est constitutif d'une action de concert entre ses signataires vis-à-vis de Foncière des Régions. Il a été conclu concomitamment à l'approbation de l'apport des actions Beni Stabili (2), par l'assemblée générale mixte des actionnaires de Foncière des Régions du 4 mai 2007.

Il a été conclu pour une durée de 5 ans à compter de sa signature. Il sera renouvelé automatiquement par tacite

reconduction pour des périodes successives de 2 ans. Les principales dispositions du pacte sont les suivantes :

1. Administration et gestion de Foncière des Régions

Ce pacte détermine les modalités d'administration et de gestion de la société Foncière des Régions et plus particulièrement la composition du conseil de surveillance, des comités du conseil de surveillance et du directoire de la Société. Il fixe les modalités de consultation entre les parties sur les « décisions majeures » (pour lesquelles les statuts de Foncière des Régions prévoient une approbation du conseil de surveillance à la majorité des deux tiers) qui ne peuvent être soumises au conseil de surveillance qu'après consultation préalable et adoption d'une position commune des parties ; à défaut, la décision majeure concernée ne sera pas soumise au Conseil de Surveillance.

2. Acquisition et transfert de titres Foncière des Régions

Le pacte régie les dispositions en matière :

- de concertation sur les acquisitions d'actions Foncière des Régions,
- de transfert d'actions Foncière des Régions,
- de droits de première offre de Batipart,
- de droit de première offre de Delfin,
- d'acquisitions d'actions Foncière des Régions par Delfin,
- de droits de préemption.

3. Divers

Les dispositions du pacte prévoient que Delfin sera en droit de résilier le pacte dans l'hypothèse où les résultats financiers de Foncière des Régions au cours (des exercices qui seront successivement clos le 31 décembre 2008 et le 31 décembre 2009 ou des exercices qui seront successivement clos le 31 décembre 2009 et le 31 décembre 2010) seraient substantiellement inférieurs à ceux escomptés dans les budgets annuels concernés.

Il est précisé que dans l'hypothèse où GERE viendrait à détenir moins de 2% du capital de Foncière des Régions, GERE :

- déclarera ne plus agir de concert avec Batipart et Delfin ;

- fera en sorte que le membre de chacun des comités consultatifs du conseil de surveillance dont il aura proposé la candidature démissionne immédiatement de ces mandats et
- ne sera plus partie au pacte d'actionnaires, qui restera en vigueur entre Batipart et Delfin seulement.

Par ailleurs, dans l'hypothèse où Delfin ou Batipart viendrait à détenir moins de 3 % du capital de Foncière des Régions, Delfin ou Batipart, selon le cas, devra déclarer immédiatement ne plus agir de concert avec les autres parties et ne sera plus partie au pacte d'actionnaires.

Par courrier du 9 octobre 2008, complété par un courrier du 10 octobre 2008, la société ISM, contrôlée par General Electric Real Estate, a informé l'AMF que, conformément aux dispositions du pacte d'actionnaires conclu et entré en vigueur le 4 mai 2007, entre notamment Batipart, Delfin et ISM, elle n'était plus partie audit pacte et n'agissait plus de concert avec Batipart et Delfin depuis le 1^{er} octobre 2008, détenant moins de 2 % du capital de Foncière des Régions.

En conséquence, les Groupes Batipart et Delfin ont conclu le 14 novembre 2008 un avenant au pacte d'actionnaires du 4 mai 2007. Cet avenant a pour objet de supprimer les dispositions contractuelles rendues caduques suite à la sortie de la société ISM du concert et précise que les droits des Groupes Delfin et Batipart sur la gouvernance de Foncière des Régions ne sont pas modifiés.

Par courrier du 18 novembre 2008, les groupes Batipart et Delfin ont informé l'Autorité des marchés financiers (décision et information n° 208C2062) de l'évolution des participations, au sein du concert existant entre eux au capital de la société FONCIERE DES REGIONS.

Le 14 novembre 2008, les opérations suivantes sont intervenues :

- Delfin a acquis, par l'intermédiaire de sa filiale Aterno, 135 000 actions FONCIERE DES REGIONS auprès de Proval, une filiale de Batipart, et 198 238 actions FONCIERE DES REGIONS cédées par Monroe, une filiale de Batipart ;
- Aterno s'est substituée au groupe Batipart pour acquérir auprès de General Electric Real Estate 198 238 actions FONCIERE DES REGIONS (ces titres étant depuis le 25 septembre 2008 assimilés à ceux de Monroe en application de l'article L. 233-9 4° du code de commerce ; cf. D&I 208C1866 du 13 octobre 2008) ;

- Delfin a procédé à un reclassement interne en cédant 473 988 actions FONCIERE DES REGIONS à sa filiale Aterno.

A l'issue de ces opérations, Batipart et Delfin détiennent de concert 17 177 331 actions FONCIERE DES REGIONS représentant autant de droits de vote, soit 41,81% du capital et des droits de vote de FONCIERE DES REGIONS (étant précisé qu'aucun seuil individuel ou de concert n'a été franchi).

Cette évolution des participations au sein du concert a fait l'objet d'une décision par l'Autorité des marchés financiers reproduite dans "Décision et Information" 208C1665 en date du 12 septembre 2008 et publiée au Bulletin officiel (BALO) du 17 septembre 2008.

Il est précisé que les opérations relatées ci-dessus ont apporté une modification mineure aux participations des groupes Delfin et Batipart au capital de FONCIERE DES REGIONS par rapport à ce qui a donné lieu à la décision précitée ; cette modification n'a pas de conséquence sur ladite décision.

Il est aussi précisé que Delfin et Batipart ont conclu, le 14 novembre 2008, un avenant au pacte d'actionnaires entré en vigueur le 4 mai 2007 (cf. D&I 207C1029 du 31 mai 2007). Cet avenant a pour objet de supprimer les dispositions contractuelles rendues caduques suite à la sortie de GE Real Estate du concert (cf. D&I 208C1665 du 12 septembre 2008). Les droits des groupes Delfin et Batipart sur la gouvernance de FONCIERE DES REGIONS n'ont pas été modifiés.

10. Protocole entre Foncière des Régions, Foncière Europe Logistique, GSS III Soviet BV, MSRESS III Plaine de l'Ain Sarl et MSRESS III Plaine de l'Ain II Sarl

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

4.1.4.2 Pactes conclus au cours de l'exercice 2008

1. Protocole d'accord entre Aéroports de Paris, Altarea et Foncière des Régions

Dans le cadre d'un groupement à 50/50 les sociétés Altarea et Foncière des Régions ont été retenues à l'issue d'une consultation de promoteurs-investisseurs pour développer, aux côtés d'Aéroports de Paris, la première tranche de 160 000 m² SHON de l'opération Coeur d'Orly. Ce partenariat s'est concrétisé courant 2008 par la création de sociétés de développement spécialisées selon la nature des immeubles (bureaux ou commerces) et détenues par Aéroports de Paris (50 %) d'une part et les sociétés Altarea et Foncière des Régions (50 %) d'autre part. Les actionnaires des sociétés sont liés par un protocole d'accord et un pacte d'actionnaires régissant leurs droits et leurs obligations signé le 10 mars 2008.

2. Pacte d'actionnaires entre Messieurs Alain Taravella, Jacques Nicolet, Altafinance 2 et JN Holding d'une part et Foncière des Régions d'autre part

Ce pacte a été conclu le 23 mai 2008 dans le cadre de la réorganisation de la structure de détention de la société ALTAREA. Ce pacte a pour objet de définir les seuls accords extra-statutaires entre les parties, qui subsistent à l'issue de la résiliation de l'ensemble des accords précédents et de la dissolution corrélative de l'action de concert. Le pacte énonce que, depuis son entrée en vigueur, il n'existe plus d'action de concert entre les parties, à l'exception du concert existant entre Alain Taravella et Jacques Nicolet.

Les principales clauses du pacte sont les suivantes :

- en cas de cession par Foncière des Régions d'un bloc d'actions représentant plus de 2 % du capital de la société ALTAREA ou une valeur supérieure à 30 millions d'euros, la société Altafinance 2, ou toute autre personne qu'elle se substituera, disposera d'un droit de préférence pour l'acquisition de la totalité desdites actions. Le droit de préférence ne s'appliquera pas en cas de cession entre Foncière des Régions et ses affiliés ;
- Foncière des Régions disposera (i) d'au moins deux membres au conseil de surveillance d'ALTAREA tant qu'elle détiendra directement ou indirectement au moins 10 % du capital de la société et (ii) d'un membre

au conseil de surveillance d'ALTAREA tant qu'elle détiendra directement ou indirectement entre 5 % et 10 % du capital de la société. Les représentants de Foncière des Régions au conseil de surveillance devront exercer leur vote dans le même sens ;

- les actionnaires fondateurs s'engagent à maintenir le statut SIIC de la société ALTAREA ;
- Alain Taravella s'engage à l'égard des autres parties, tant qu'il sera actionnaire majoritaire d'ALTAREA, à ce que l'intégralité de son activité dans le secteur immobilier commercial soit assurée exclusivement, directement et indirectement au sein d'ALTAREA.

Le pacte, entré en vigueur le 26 mai 2008, est conclu pour une durée de 10 ans, pour autant que Foncière des Régions détienne, directement et indirectement, au moins 5 % du capital et des droits de vote d'ALTAREA, sauf en ce qui concerne les dispositions prévoyant le droit de préférence.

4.2. ADMINISTRATION ET DIRECTION

Le contrôle du fonctionnement de la Société est facilité par la dissociation des fonctions de direction assurées par le Directoire et de contrôle menées par le Conseil de Surveillance. Par ailleurs, et conformément aux recommandations des rapports Viénot et Bouton, le Conseil de Surveillance a institué des comités spécialisés destinés à améliorer le fonctionnement du Conseil de Surveillance et à concourir efficacement à la préparation de ses décisions.

4.2.1. CONSEIL DE SURVEILLANCE (ARTICLES 12 À 15 DES STATUTS)

La Société est pourvue d'un Conseil de Surveillance composé au maximum de quinze (15) membres.

Les membres du Conseil de Surveillance, personnes physiques ou personnes morales, sont élus par l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires parmi ses membres, à la majorité simple, pour une durée de six ans.

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

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

4.2.1.1 Composition du Conseil de Surveillance

Au 31 décembre 2008, le Conseil de Surveillance est composé de 15 membres, personnes physiques ou personnes morales. M. Jean Augeard est président d'honneur du Conseil de Surveillance.

Nom et Prénom ou dénomination sociale du membre	Représentant permanent	Fonction principale exercée dans la Société	Date de première nomination ou de cooptation	Date de renouvellement	Echéance du mandat en
M. Charles Ruggieri		Président du Conseil	02.04.2001 (N)	04.05.2007 (R)	2013
M. Leonardo Del Vecchio		Vice-Président du Conseil	16.05.2008 (N)		2014
Batipart	M. Hans-Joachim Kay	Membre du Conseil	02.04.2001 (N)	04.05.2007 (R)	2013
Monroe	M. Julien Ruggieri	Membre du Conseil	26.11.2008 (C)		2013
BPLC	M. Jacques Hausler	Membre du Conseil	23.10.2006 (N)		2012
Delfin	M. Romolo Bardin	Membre du Conseil	04.05.2007 (N)		2013
M. Sergio Erede		Membre du Conseil	16.05.2008 (N)		2014
M. Bertrand de Feydeau		Membre du Conseil	23.10.2006 (N)		2012
Generali Vie	Mme AM. De Chalambert	Membre du Conseil	22.12.2003 (N)	04.05.2007 (R)	2013
GMF Vie	M. Bruno Legros	Membre du Conseil	22.12.2003 (N)	04.05.2007 (R)	2013
M. Pierre Latrobe		Membre du Conseil	23.10.2006 (N)		2012
Prédica	M. Laurent Cazelles	Membre du Conseil	26.07.2005 (C)	04.05.2007 (R)	2013
M. Pierre Vaquier		Membre du Conseil	02.04.2001 (N)	04.05.2007 (R)	2013
M. Philippe Vidal		Membre du Conseil	02.04.2001 (N)	04.05.2007 (R)	2013
M. Olivier Piani		Membre du Conseil	26.11.2008 (C)		2013

Le Conseil de Surveillance du 9 mars 2009 a pris acte :
– de la démission de Monsieur Pierre Latrobe de son mandat de membre du Conseil de Surveillance à compter du 1^{er} janvier 2009 et a coopté la société ACM Vie, représentée par Madame Catherine Allonas, pour la durée restant à courir du mandat de Monsieur Pierre Latrobe, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011, sous réserve de la ratification de cette nomination par la prochaine assemblée générale du 24 avril 2009 ;
– de la désignation à compter du 4 mars 2009 de Madame Françoise Debrus en qualité de représentant permanent de Predica au Conseil de Surveillance, en remplacement de Monsieur Laurent Cazelles.

4.2.1.2. Curriculum Vitae des mandataires sociaux

Président

Charles RUGGIERI

Charles Ruggieri est né le 16 janvier 1948 en Italie. 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 Leonardo 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 retraites 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.

Vice-Président

Leonardo DEL VECCHIO

M. Leonardo Del Vecchio est né le 22 mai 1935 à Milan. Il est le Président et le fondateur du groupe Luxottica, leader mondial du design, de la fabrication et de la distribution dans le domaine de l'optique.

Aujourd'hui le groupe Luxottica est un leader mondial dans le domaine de l'optique avec des ventes consolidées nettes s'élevant à 5 Mds€ au cours de l'exercice 2007, plus de 64 000 salariés dans le monde, près de 6 200 points de vente aux Etats-Unis, Asie-Pacifique, Chine et Europe et un réseau de vente en gros présent dans 130 pays. Le groupe Luxottica est coté au New York Stock Exchange depuis 1990. Depuis 2000, le groupe est également coté au Milan Stock Exchange, où il est un acteur majeur de l'index S&P/MIB des sociétés blue chip, avec une capitalisation boursière de plus de 6,8 Mds€. En 1986, Monsieur Del Vecchio fut nommé « Cavaliere del Lavoro », décoration attribuée par le Président de la République italienne.

Monsieur Del Vecchio est administrateur de Beni Stabili S.p.A et Vice Président du Conseil de Surveillance de Foncière des Régions, administrateur de Assicurazioni Generali S.p.A., administrateur chez Gianni Versace S.p.A et GiVi Holding S.p.A. ainsi que Delfin S.a.r.l et Aterno S.a.r.l, Président du Conseil d'administration et administrateur de Luxottica UK Ltd.

Membres

Hans-Joachim KAY, représentant permanent de Batipart

Hans-Joachim KAY est né le 24 août 1941 à Stuttgart. Il a suivi une formation franco-allemande – études de droit en Allemagne. Il est diplômé de l'Ecole Nationale d'Administration en France. Il a d'abord intégré la fonction publique du Bade-Wurtemberg puis a occupé la fonction de Directeur Général d'une société immobilière à Stuttgart, engagée dans le logement, les bureaux, le développement et les conseils en urbanisme. Il dirige actuellement, en tant que Président, une fondation qui s'occupe de la formation continue du bâtiment et de l'immobilier. Sa connaissance et son expérience des marchés immobiliers allemands sont un soutien dans les investissements en Allemagne de Foncière des Régions.

Julien RUGGIERI, représentant permanent de Monroe

Julien Ruggieri est né le 7 avril 1974. Il occupe les fonctions de Directeur Financier de Batipart. Avant de rejoindre le Groupe Batipart, il a travaillé chez Morgan Stanley Real Estate Funds (MSREF) à New York, après avoir travaillé pour une filiale américaine du groupe Arcelor Mittal.

Jacques HAUSLER, représentant permanent de Banque Populaire Lorraine Champagne

Jacques HAUSLER est né le 11 octobre 1945 à Paris. Il est diplômé d'Etudes Supérieures es Sciences Economiques et de l'Institut Technique de Banque. Directeur Général de la Banque Populaire Lorraine Champagne, il est également administrateur de la Banque Fédérale des Banques Populaires et de Natixis Private Banking et de la Société Marseillaise de Crédits et membre du Conseil de Surveillance de FONCIA. Par ailleurs, il représente la Banque Populaire Lorraine Champagne au sein de

diverses structures dédiées notamment aux activités de l'immobilier. Ses compétences dans le domaine bancaire et financier, ses fonctions autour des métiers de l'immobilier : ingénierie patrimoniale et financière, gestion et transactions immobilières, financement de la promotion immobilière, sont autant d'atouts dans sa fonction de membre du Conseil de Surveillance de la Foncière des Régions.

Romolo BARDIN, représentant permanent de Delfin

Romolo BARDIN est né le 23 avril 1978. Il est Directeur financier de Delfin Sarl. Il avait auparavant travaillé pour SunglassHut Europe à Londres, et Luxottica Group en Italie, et siège au Conseil d'administration de Delfin et Aterno.

Romolo Bardin est diplômé en Gestion des entreprises de l'université Ca' Foscari de Venise.

Sergio EREDE

Sergio Erede est né le 14 août 1940. Il est l'un des associés fondateurs de la société Luxottica. Outre son activité juridique, Monsieur Erede est membre du Conseil d'administration de différentes entreprises, la plupart cotées, dont Autogrill S.p.A., Marzotto S.p.A., Luxottica S.p.A., Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. Sergio Erede a travaillé chez Hale & Door à Boston de 1963 à 1964, puis chez Sullivan & Cromwell à New York.

De 1965 à 1969, il a dirigé département juridique de IBM Italie S.p.A. Il fonda Erede e Associati en 1995, devenu célèbre dans les domaines de la fusion acquisition et des transactions sur titre. En 1999, le cabinet a fusionné avec deux autres cabinets d'avocats significatifs : Bonelli e Associati, cabinet spécialisé en droit des affaires, en droit de la faillite et en contentieux, et Pappalardo e Associati, cabinet spécialisé en droit anti-trust et en droit de l'Union Européenne.

Monsieur Erede est diplômé de l'Université de Milan (1962) et a obtenu un LLM à Harvard Law School en 1964. Il a été admis au barreau d'Italie en 1967.

Bertrand de FEYDEAU

Bertrand de FEYDEAU est né le 5 août 1948 à Paris. Il occupe les fonctions de Directeur Général de

l'association Diocésaine de Paris. Il apporte un savoir-faire qui couvre aussi bien l'Immobilier Institutionnel Européen que les questions financières et comptables.

Anne-Marie de CHALAMBERT, représentant permanent de Generali Vie

Anne-Marie de Chalambert est née le 7 juin 1943 à Neuilly sur Seine. Elle est Présidente de Generali immobiliare qui est la direction immobilière internationale du Groupe Generali. Son expérience dans l'Asset Management et dans l'investissement apporte au Conseil un atout supplémentaire dans ses décisions d'investissement. Son regard européen peut aussi être un soutien dans le développement européen de Foncière des Régions.

Bruno LEGROS, représentant permanent de GMF Vie

Bruno LEGROS est né le 14 juillet 1944 à Chateaudun. Actuaire ISFA Lyon (1967), il est Directeur des Investissements de l'assureur GMF depuis 1999. Il a occupé les fonctions de statisticien (1967-1968), gérant puis directeur des marchés de taux (1970-1995) chez Azur à Chartres puis directeur immobilier dans le même Groupe (1995-1999), après le rapprochement Azur-GMF. Bruno Legros est ou a été directeur, gérant ou administrateur de plusieurs sociétés immobilières cotées ou non cotées.

Olivier PIANI

Olivier PIANI est né le 22 janvier 1954 à Paris. Il est diplômé de l'ESCP (1977) et titulaire d'un M.B.A. de l'Université de Stanford aux Etats Unis (1981).

Olivier Piani a débuté sa carrière en 1981 comme consultant chez McKinsey. En 1982, il a rejoint le département de la gestion financière de la banque Paribas à Paris et en 1983 il fut nommé Directeur Financier adjoint de Becker – Paribas, une banque d'investissement basé aux Etats Unis et contrôlée par Paribas. Après la cession de cette activité, il fut promu Directeur Administratif et Financier de Paribas North America. En 1986, il fut muté à Londres au sein du département des Marchés de Capitaux et en 1987 à Paris au sein de la direction des participations financières. En 1990, Olivier Piani fut nommé responsable de l'équipe en charge de gérer les

contrecoups de la crise immobilière au sein du groupe Paribas (Crédit du Nord et Compagnie Bancaire) et en 1995, il rejoignit le groupe GAN comme Directeur Général de l'UIC – Sofal, une banque spécialisée dans le crédit immobilier. Durant les trois années suivantes, il redéfinit la stratégie de la banque et la restructura afin qu'elle fut en état d'être vendue à un consortium formé par GE et Goldman Sachs. Olivier Piani rejoignit GE en décembre 1998 comme Directeur Général de GE Real Estate France et PDG de GE Real Estate UIS. Durant les 10 années suivantes, il développa les activités tant françaises qu'européennes de GE dont le portefeuille atteignit 20 milliards de dollars mi-2008.

En septembre 2008, il a décidé de s'investir dans un nouveau challenge en acceptant de rejoindre le groupe Allianz afin de développer, pour le compte de ce dernier, une plateforme mondiale de gestion d'investissements et d'actifs immobiliers.

Pierre LATROBE

Pierre LATROBE est né le 4 août 1944 à Paris. Il exerce les fonctions de Directeur au CIC (Direction des Grands Comptes, Grandes Entreprises et Investisseurs Institutionnels). Il était administrateur de la société Bail Investissement Foncière depuis le 19 décembre 2003. Il a une forte pratique de l'évaluation des nouveaux investissements associée à une grande expérience de l'immobilier et de la finance.

Laurent CAZELLES, représentant permanent de Predica

Laurent CAZELLES est né le 12 mars 1965 à Boulogne Billancourt. Il occupe les fonctions de Directeur des Investissements Financiers de Predica, la Compagnie d'Assurance-Vie du Crédit Agricole. Il conjugue une forte expérience à la fois de l'immobilier et de la finance.

Pierre VAQUIER

Pierre Vaquier a plus de 28 ans d'expérience dans la finance et l'investissement immobilier. Il est aujourd'hui Directeur général d'AXA REIM dont il préside à ce titre le Conseil d'administration et le Comité Exécutif.

Pierre Vaquier est administrateur de 2 foncières cotées : Foncière des Régions et Mercalys. Il est également vice-président et administrateur du Logement Français.

Pierre Vaquier a occupé plusieurs fonctions en France et aux Etats-Unis chez Paribas et chez AXA. Diplômé d'H.E.C. en 1980, il devient Associé au sein du département international de la banque d'investissement de Paribas pendant 2 ans. Il rejoint ensuite New-York comme responsable des activités d'investissement liées à l'immobilier, avant d'être nommé Directeur général de Paribas Properties Inc. jusqu'en 1992, puis Associé de Paribas Asset Management. En 1993, il rejoint AXA en tant que Directeur du Développement d'AXA Immobilier à Paris. Il devient PDG de Colisées Services (groupe AXA) en 1995. En 1999, il est nommé PDG d'AXA REIM France.

Pierre Vaquier est membre de la « Royal Institution of Chartered Surveyors ».

Philippe VIDAL

Philippe VIDAL est né le 26 août 1954 à Millau. Il est membre du Directoire du CIC, Président-Directeur Général de la Banque CIC EST. Diplômé de l'Ecole polytechnique et ingénieur au Corps des Ponts et Chaussées, il est entré dans le Groupe CIC en 1987, en intégrant la Société Nancéienne Varin-Bernier (devenue CIC EST) qu'il dirige depuis 1993. Il fait bénéficier la Société de sa connaissance approfondie des techniques financières.

4.2.1.3. Mandats des membres du Conseil de Surveillance au cours des 5 dernières années (à la connaissance de la société)

Il vous est présenté ci-après, année par année, la liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés par chacun des membres du Conseil de Surveillance, au cours des 5 dernières années.

Mandats	Nature	Société	
M. Charles RUGGIERI			
Année 2008	Président d'honneur	BATIGERE SAS	
	Président Directeur Général	BATIPART SA	
	Président du Conseil d'Administration	BENI STABILI SpA (société italienne)	
	Président du Conseil de Surveillance	Foncière des Régions SA	
	Membre du Conseil de Surveillance		Foncière des Murs SCA
			Foncière Développement Logements SCA
			Foncière Europe Logistique SCA
			IMMEO WOHNEN GMBH
	Vice Président du Conseil de Surveillance	KORIAN SA	
	Administrateur		L'ARSENAL (association)
		CIC EST	
		FONCIERE LOGEMENTS (association)	
		USINE D'ELECTRICITE DE METZ (jusqu'au 04/04/2008)	
	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	
		CHERBOURG HOTELS SAS (jusqu'au 07/10/2008)	
		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	
Année 2007	Président d'honneur	BATIGERE SAS	
	Président	BATIPART SA	
	Président du Conseil de Surveillance	Foncière des Régions SA	
	Membre du Conseil de Surveillance		Foncière des Murs SCA
			Foncière Développement Logements SCA
			Foncière Europe Logistique SCA
			IMMEO WOHNEN GMBH
	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)		

Mandats	Nature	Société
M. Charles RUGGIERI (suite)		
	Administrateur représentant les Associés Collecteurs	ANPEEC (EPIC)
	Administrateur représentant CILGERE LORRAINE	APALOF UESL (jusqu'en juin 2007)
	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
Année 2006	Président du Conseil de Surveillance	Foncière des Régions SA Foncière Développement Logements SCA
	Président d'honneur	BATIGERE SAS
	Président	BATIPART SA
	Membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Murs 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) Bail Investissement Foncière (jusqu'au 23/10/2006)
	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 SAS ANTHEMIS SAS NOVAE SAS PROVAL SAS BTP 1 SAS
	Représentant légal de BATIPART, Gérant	SCI 28 RUE DUMONT D'URVILLE
Année 2005	Président du Conseil de Surveillance	Foncière des Régions SA Foncière Développement Logements SCA
	Président d'honneur	BATIGERE SAS
	Président	Batipart SA
	Membre du Conseil de Surveillance	MédiDep Foncière des Murs SCA
	Administrateur délégué	Cilgère Lorraine (association)
	Administrateur	Finagest SA Sovaklé SA CIAL SA Suren Box Avenue Bail Investissement Foncière L'Arsenal (association) Foncière logements (association) Usine d'électricité de Metz (Régie Municipale) ANPEEC (EPIC)

Mandats	Nature	Société
M. Charles RUGGIERI (suite)		
	Administrateur représentant Cilgère Lorraine	UESL
	Représentant légal de Batipart, Président	Novae SAS du 46 avenue Foch SAS Batipart Immobilier, SAS Batipart Santé
	Administrateur représentant le GIE Cilgère Lorraine	APALOF
Année 2004	Président du Conseil de Surveillance	Foncière des Régions
	Président d'honneur	BATIGERE SAS
	Président	Batipart SA
	Membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Murs SCA
	Administrateur	GECINA SA FINAGEST SA SOVAKLÉ SA CIAL SA SUREN
	Représentant légal de Batipart, Président	Novae SAS du 46 avenue Foch
	Administrateur représentant les Associés Collecteurs	ANPEEC (EPIC)
	Administrateur représentant Cilgère Lorraine	UESL
	Administrateur représentant le GIE Cilgère Lorraine	APALOF
M. Leonardo DEL VECCHIO		
Année 2008	Membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Régions SA
	Membre du Conseil d'Administration	VERSACE SpA GIVI HOLDING SpA BENI STABILI SpA ASSICURAZIONI GENERALI SpA DELFIN Sarl ATERNO Sarl LUXOTTICA UK Ltd
	Président du Conseil d'Administration	LUXOTTICA GROUP SpA LUXOTTICA UK Ltd
Année 2007	Membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Régions
	Membre du Conseil d'Administration	VERSACE SPA GIVI HOLDING Spa BENI STABILI Spa ASSICURAZIONI GENERALI SpA
	Président du Conseil d'Administration	LUXOTTICA GROUP SpA LUXOTTICA (UK) LTD SUNGLASS HUT (UK) LIMITED
Année 2006	Président du Conseil d'Administration	LUXOTTICA SRL LUXOTTICA (UK) LTD
	Membre du Conseil d'Administration	BENI STABILI SpA SUNGLASS HUT INTERNATIONAL CORP VERSACE SpA
Année 2005	Président du Conseil d'Administration	LUXOTTICA U.S. HOLDING CORP LUXOTTICA SRL
	Membre du Conseil d'Administration	SUNGLASS HUT INTERNATIONAL CORP VERSACE SpA BENI STABILI SpA

Mandats	Nature	Société
M. Leonardo DEL VECCHIO (suite)		
Année 2004	Président du Conseil d'Administration	LUXOTTICA U.S. HOLDING CORP THE UNITED SHOE CORPORATION LUXOTTICA U.S.A. INC. AVANT GARDE OPTICS LLC SUNGLASS HUT HOLDINGS OF FRANCE SUNGLASS HUT REALTY CORP SUNGLASS OF FLORIDA INC. SUNGLASS HUT OF SOUTHERN FRANCE INC SUNGLASS HUT REALTY CORP LUXOTTICA SRL LUXOTTICA HELLAS LUXOTTICA NORGE LUXOTTICA CANADA MIRARI JAPAN MIRARI MARKETING
	Membre du Conseil d'Administration	LUXOTTICA SUN CORPORATION CORP REVO INC ARNETTE OPTIC ILLUSIONS INC. SUNGLASS HUT TRADING CORPORATION WATCH WORLD INTERNATIONAL INC. WATCH WORLD LICENSING CORP. SUNGLASS HUT INTERNATIONAL CORP LUXOTTICA FASHION BRILLEN LUXOTTICA FINLAND LUXOTTICA SWEDEN LUXOTTICA IBERICA SA LUXOTTICA UK LTD SUNGLASS HUT UK LTD LUXOTTICA PORTUGAL SA LUXOTTICA BELGIUM NV LUXOTTICA NEDERLAND B.V. LUXOTTICA LUXEMBOURG SA LUXOTTICA IRELAND LTD LUXOTTICA LUXEMBOURG SA LUXOTTICA IRELAND LTD
	Gérant	LUXOTTICA FRANCE
BATIPART		
Année 2008	Membre du Conseil de Surveillance	KORIAN SA Foncière des Régions SA
	Président	BATIPART PARTICIPATIONS SAS ANTHEMIS SAS NOVAE SAS PROVAL SAS BATIPART HOTEL SAS BATIPART IMMOBILIER SAS BATIPART SANTE SAS CHERBOURG HOTELS SAS (jusqu'au 07/10/2008) BTP 6 SAS BTP 7 SAS BTP 8 SAS
	Gérant	SCI 28 RUE DUMONT D'URVILLE BTP 2
Année 2007	Membre du Conseil de Surveillance	KORIAN Foncière des Régions

Mandats	Nature	Société
BATIPART (suite)		
	Président	BATIPART PARTICIPATIONS SAS ANTHEMIS SAS NOVAE SAS PROVAL SAS BTP 1 SAS BTP 5 SAS BTP 6 SAS BATIPART IMMOBILIER BATIPART SANTE
	Gérant	SCI 28 RUE DUMONT D'URVILLE BTP 2
Année 2006	Membre du Conseil de Surveillance	KORIAN SA Foncière des Régions SA
	Président	BATIPART PARTICIPATIONS SAS ANTHEMIS SAS NOVAE SAS PROVAL SAS BTP 1 SAS
	Gérant	SCI 28 RUE DUMONT D'URVILLE
Année 2005	Membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Régions SA
	Administrateur	Suren (SAS)
	Président	Novae SAS du 46 avenue Foch SAS Batipart Immobilier, SAS Batipart Santé
Année 2004	Membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Régions SA
	Administrateur	Suren (SA)
	Président	Novae SAS du 46 avenue Foch

M. Hans Joachim KAY, Représentant permanent de BATIPART

Année 2008	Président	Fondation Bauakademie Biberach
	Président du Conseil de Surveillance	IMMEO Wohnen GmbH Gesellschaft für Wohnen Datteln mbH
	Membre du Conseil de Surveillance	Foncière Développement Logements SCA
	Représentant permanent de Batipart, Membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Régions SA
Année 2007	Président	Fondation Bauakademie Biberach
	Président du Conseil de Surveillance	IMMEO Wohnen GmbH
	Membre du Conseil de Surveillance	Foncière Développement Logements SCA
	Représentant permanent de Batipart, Membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Régions SA
Année 2006	Président	Fondation Bauakademie Biberach
	Président du Conseil de Surveillance	GFR Immobilien GmbH jusqu'au 23.11.2006
	Directeur Général	FDR Holding GmbH Immeo Wohnungsbau GmbH Immeo Remscheid GmbH Immeo Reisholz GmbH Kurt Pfeiderer jusqu'au 30 septembre 2006
	Représentant permanent de FDR Deutschland, Administrateur	Bail Investissement Foncière jusqu'au 23 octobre 2006
	Représentant permanent de Batipart, Membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Régions SA

Mandats	Nature	Société
M. Hans Joachim KAY, Représentant permanent de BATIPART (suite)		
Année 2005	Directeur Général	Kurt Pfeleiderer
	Président	Fondation Bauakademie Biberach
	Membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Régions SA
	Représentant de la société SOVAKLE, Administrateur	Bail Investissement Foncière SA
	Directeur général	FDR Holding GmbH Immeo Wohnungsbau GmbH Immeo Remscheid GmbH Immeo Reisholz GmbH
Année 2004	Directeur Général	Kurt Pfeleiderer
	Président	Fondation Bauakademie Biberach
	Membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Régions SA
MONROE		
Année 2008	Membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Régions
M. Julien RUGGIERI, Représentant permanent de MONROE		
Année 2008	Président	CHERBOURG HOTELS MONROE SA (société de droit luxembourgeois)
	Vice-Président du Conseil de Surveillance	Jardiland SA
	Membre du Conseil de Surveillance	IMMEO Wohnen GmbH GFR IMMOBILIEN GmbH ANTHEMIS (SAS)
	Administrateur	Parcs GFR SA Proméo SA Maelys SA (société de droit Luxembourgeois) Cotinvest SA (société de droit luxembourgeois)
	Représentant permanent de Batipart, Membre du Conseil de Surveillance	Korian SA
	Représentant permanent de Batipart Immobilier, Membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Régions SA (jusqu'au 25/11/2008)
	Représentant permanent de Monroe SA, Membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Régions (depuis le 26/11/2008)
Année 2007	Vice-Président du Conseil de Surveillance	Finabelia SAS Jardiland SA
	Membre du Conseil de Surveillance	IMMEO Wohnen GmbH
	Administrateur	Parcs GFR SA Proméo SA Monroe SA (société de droit Luxembourgeois) Maelys SA (société de droit Luxembourgeois) Cotinvest SA (société de droit luxembourgeois)
	Représentant permanent de Batipart, Membre du Conseil de Surveillance	Korian SA
	Représentant permanent de Batipart Immobilier, Membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Régions SA
Année 2006	Vice-Président du Conseil de Surveillance	FINABELIA SAS JARDILAND SA
	Membre du Conseil de Surveillance	GFR IMMOBILIEN GmbH
	Administrateur	MONROE SA PARCS GFR SA

Mandats	Nature	Société
---------	--------	---------

M. Julien RUGGIERI, Représentant permanent de MONROE (suite)

Représentant permanent de BATIPART, Membre du Conseil de Surveillance	KORIAN SA
---	-----------

Il n'a par ailleurs, exercé aucun autre mandat au cours des exercices précédents.

BANQUE POPULAIRE LORRAINE CHAMPAGNE

2008	N.C.
------	------

M. Jacques HAUSLER , Représentant permanent de BANQUE POPULAIRE LORRAINE CHAMPAGNE

Année 2008	Co-gérant	Segimlor SARL Cofilor SARL
	Gérant	SCI François de Curel
	Président du Conseil de Surveillance	Foch (ex Lorequip) GEFOLOR SA
	Administrateur	Natixis Private Banking Ametra Luxequip Bail SA Banque Fédérale des Banques Populaires Sogammelor
	Membre du Conseil de Surveillance	Foncia Group
	Représentant de BPCL, Membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Régions SA
	Représentant de BPCL au Conseil d'Administration en qualité de Censeur	IBP
	Représentant de BPCL, Gérant	SCI Espace Charlemagne SNC Locagare
	Représentant de BPCL, Administrateur	Socamuprolor Socama Champagne Société Marseillaise de Crédits
	Représentant de BPCL, Président	SAS Sociétariat Banque Populaire Lorraine Champagne SAS Euro Capital
Année 2007	Co-gérant	Segimlor SARL Cofilor SARL
	Gérant	SCI François de Curel
	Président du Conseil de Surveillance	Foch (ex Lorequip)
	Administrateur	Natixis Private Banking Ametra Luxequipbail SA Banque Fédérale des Banques Populaires Sogammelor
	Membre du Conseil de Surveillance	Foncia Group
	Représentant de BPCL, Membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Régions SA
	Représentant de BPCL au Conseil d'Administration en qualité de Censeur	IBP
	Représentant de BPCL, Gérant	SCI Espace Charlemagne SNC Locagare
	Représentant de BPCL, Administrateur	Socamuprolor Socama Champagne
	Représentant de BPCL, Président	SAS Sociétariat Banque Populaire Lorraine Champagne SAS Euro Capital
Année 2006	Co-gérant	Segimlor Cofilor
	Gérant	SCI François de Curel

Mandats	Nature	Société
M. Jacques HAUSLER , Représentant permanent de BANQUE POPULAIRE LORRAINE CHAMPAGNE (suite)		
	Président du Conseil de Surveillance	Lorequip Gefolor SA
	Administrateur	Natexis Private Banking Ametra Luxequipbail SA Banque Fédérale des Banques Populaires Sogammelor
	Représentant de BPCL, Gérant	SCI Espace Charlemagne SNC Locagare
	Représentant de BPCL, Administrateur	Socamuprolor Socama Champagne
	Représentant de BPCL, Membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Régions SA
	Représentant de BPCL, Président	SAS Sociétariat Banque Populaire Lorraine Champagne SAS Euro Capital
Année 2005	Co-gérant	Segimlor Cofilor
	Gérant	SCI François de Curel
	Président	Comité des Banques de Lorraine de la FBF
	Président du Conseil de Surveillance	Lorequip Gefolor SA
	Administrateur	Natexis Private Banking Luxembourg SA Sogammelor
	Représentant de BPLC, Gérant	Ametra Luxequip Bail SA SCI Espace Charlemagne SNC Locagare
	Représentant de BPCL, Administrateur	Socamuprolor Socama Champagne
Année 2004	Représentant de BPCL, Président Co-gérant	SAS PLUZIX Segimlor Cofilor
	Gérant Président du Conseil de Surveillance	SCI François de Curel Lorequip Société Gefolor SA
	Administrateur	Natexis Private Banking Luxembourg SA Sogammelor
	Membre du Conseil de Surveillance Représentant de BPCL, Gérant	Ametra Luxequip Bail SA Logerci SCI Espace Charlemagne SNC Locagare
	Représentant de BPCL, Administrateur	Socamuprolor Socama Champagne
	Représentant de BPCL, Président Président	SAS PLUZIX Comité des Banques de Lorraine de la FBF
	Représentant de BPCL, Président	SAS PLUZIX
DELFIN		
Année 2008	Membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Régions SA
Année 2007	Membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Régions SA

Mandats	Nature	Société
M. Romolo BARDIN, Représentant permanent de DELFIN		
Année 2008	Représentant permanent de DELFIN, Membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Régions SA
	Membre du Conseil d'Administration	Leofin SA Aterno Sarl Redfern Sarl Delfin Sarl
Année 2007	Membre du Conseil d'Administration	Leofin SA Aterno Sarl Redfern Sarl
M. Sergio EREDE		
Année 2008	Membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Régions SA
	Administrateur	Manifatture Lane Gaetano Marzotto & Figli S.p.A. Interpump Group S.p.A. Autogrill S.p.A. Carraro S.p.A. Luxottica Group S.p.A. Gruppo Editoriale L'Espresso S.p.A. Società Italo Britannica L. Manetti – H. Roberts S.p.A. Manuli Rubber Industries S.p.A. Gruppo IPG Holding srl
	Vice Président	Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.
	Président	AON Italia SpA
Année 2007	Membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Régions SA
	Administrateur	Manifatture Lane Gaetano Marzotto & Figli S.p.A. Interpump Group S.p.A. Autogrill S.p.A. Carraro S.p.A. Luxottica Group S.p.A. Gruppo Editoriale L'Espresso S.p.A. Valentino Fashion Group S.p.A. (jusqu'au 20 septembre 2007) Società Italo Britannica L. Manetti – H. Roberts S.p.A. Manuli Rubber Industries S.p.A. Gruppo IPG Holding srl
	Vice Président et Administrateur	Banca Nazionale del Lavoro
	Président	AON Italia S.p.A.
2006	Administrateur	Manifatture Lane Gaetano Marzotto & Figli S.p.A. Interpump Group S.p.A. Autogrill S.p.A. Carraro S.p.A. Luxottica Group S.p.A. Gruppo Editoriale L'Espresso S.p.A. Valentino Fashion Group S.p.A. Società Italo Britannica L. Manetti – H. Roberts S.p.A. Manuli Rubber Industries S.p.A. Gruppo IPG Holding srl
	Vice Président et Administrateur	Banca Nazionale del Lavoro
	Président	AON Italia S.p.A.
	Président et Administrateur	Gruppo Galbani S.p.A. (jusqu'au 3 mai 2006)

Mandats	Nature	Société
M. Sergio EREDE (suite)		
2004 à 2005	Administrateur	Manifatture Lane Gaetano Marzotto & Figli S.p.A. Interpump Group S.p.A. Autogrill S.p.A. Carraro S.p.A. Luxottica Group S.p.A. Gruppo Editoriale L'Espresso S.p.A. Valentino Fashion Group S.p.A. Società Italo Britannica L. Manetti -H. Roberts S.p.A. Manuli Rubber Industries S.p.A. Gruppo IPG Holding srl
	Vice Président et Administrateur	Banca Nazionale del Lavoro
	Président	AON Italia S.p.A.
	Président et Administrateur	Gruppo Galbani S.p.A.
M. Bertrand de FEYDEAU		
Année 2008	Directeur Général	Association Diocésaine de Paris
	Président Directeur Général	AXA Immobilier SAS
	Président du Conseil de Surveillance	Foncière Développement Logements SCA
	Membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Régions SA
	Administrateur	Klépierre AXA Aedificandi Société Beaujon SAS SITC SAS Klémurs Club de l'Immobilier FSIF Fondation du Patrimoine Vieilles Maisons Françaises Radio Notre-Dame Association KTO
	Censeur	Affine Sefri Cime
	Président	Association pour la Formation Supérieure aux Métiers de l'Immobilier
Année 2007	Directeur Général	Association Diocésaine de Paris
	Président Directeur Général	AXA Immobilier SAS
	Membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Régions SA
	Administrateur	Klépierre Gecina AXA Aedificandi Société Beaujon SAS SITC SAS Klémurs Association KTO FSIF Club de l'Immobilier Fondation du Patrimoine Vieilles Maisons Françaises Radio Notre-Dame
	Censeur	Affine Sefri Cime
	Président	Association pour la Formation Supérieure aux Métiers de l'Immobilier

Mandats	Nature	Société
M. Bertrand de FEYDEAU (suite)		
Année 2006	Directeur Général	Association Diocésaine de Paris
	Président Directeur Général	AXA Immobilier AXA
	Membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Régions SA
	Administrateur	Klépierre
		AXA Aedificandi (SICAV)
		Gecina SA
		Ahorro Familiar SA
		SITC SAS
		Beaujon SAS
		Klémurs FSIF
Censeur	Club de l'Immobilier	
	Fondation du Patrimoine	
Président	Vieilles Maisons Françaises	
	Radio Notre-Dame	
Année 2005	Censeur	Affine
	Président	Sefri Cime
Année 2004	Président	Association pour la Formation Supérieure aux Métiers de l'Immobilier
	Administrateur	AXA Immobilier SAS
		Bail Investissement Foncière SA
		AXA Aedificandi (SICAV)
		Gecina SA
		Ahorro Familiar SA
	Société Beaujon SAS	
	Membre du Conseil de Surveillance	Klépierre
	Censeur	Affine
		Sefri Cime
Année 2003	Président Directeur Général	AXA Immobilier SAS
	Administrateur	AXA Aedificandi (SAS)
		Bail Investissement Foncière SA
		Gecina SA
	Membre du Conseil de Surveillance	Société Beaujon
Censeur	Axa œuvres d'Art	
GENERALI VIE	Année 2008	Klépierre
		Affine
		Sefri Cime
		GENERALI IARD
		EXPERT ET FINANCES
		GENERALI GERANCE
		GENERALI INVESTISSEMENT GENERALI EURO SEPT/DIX ANS
		GENERALI TRESORERIE
		GTA DU VAL D'OISE
		LA France ASSURANCES (jusqu'au 22 décembre 2008)
SAI LES TROIS COLLINES DE MOUGINS		
SAI SAINT HONORE LES FEUILLANS (jusqu'au 8 octobre 2008)		
LOCASIC		
SICAV PALATINE MEDITERRANEA MERCYALIS		

Mandats	Nature	Société
GENERALI VIE (suite)		
	Membre du Conseil de Surveillance	SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT SCPI ROCHER PIERRE 1 FONCIERE DES REGIONS FONCIERE DES MURS FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS EUROSIC
Année 2007	Administrateur	GENERALI IARD EXPERT ET FINANCE GENERALI GERANCE GENERALI INVESTISSEMENT (SICAV) GENERALI EURO SEPT/DIX ANS (SICAV) GENERALI TRESORERIE (SICAV) GTA DU VAL D'OISE LA France ASSURANCES SAI LES TROIS COLLINES DE MOUGINS LOCASIC GENERALI ACTIONS PLUS (SICAV) GENERALI EURO ACTIONS (SICAV) RENAISSANCE EUROPE (SICAV) MERCYALIS
	Membre du Conseil de Surveillance	SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT Foncière des Régions Foncière des Murs Foncière Développement Logements EUROSIC SCPI GENERALI HABITAT
Année 2006	Administrateur	GENERALI IARD (à compter du 20/09/2006) EXPERT ET FINANCE GENERALI GERANCE GENERALI INVESTISSEMENT (SICAV) GENERALI EURO SEPT/DIX ANS (SICAV) GENERALI TRESORERIE (SICAV) GTA DU VAL D'OISE SAI LES TROIS COLLINES DE MOUGINS APRIL (jusqu'au 30 novembre 2006) LA France ASSURANCES LOCASIC
	Membre du Conseil de Surveillance	GENERALI HABITAT SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT SCPI ROCHER PIERRE 1 Foncière des Régions Foncière des Murs Foncière Développement Logements
Année 2005	Administrateur	EXPERT ET FINANCE FONCIERE BURHO GENERALI GERANCE GENERALI INVESTISSEMENT (SICAV) GENERALI EURO SEPT/DIX ANS (SICAV) GENERALI TRESORERIE (SICAV) GTA DU VAL D'OISE LA France ASSURANCES SAI LES TROIS COLLINES DE MOUGINS APRIL LOCASIC

Mandats	Nature	Société
GENERALI VIE (suite)		
	Membre du Conseil de Surveillance	GENERALI HABITAT SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT SCPI ROCHER PIERRE Foncière des Régions
Année 2004	Administrateur	EXPERT ET FINANCE GENERALI GERANCE GENERALI INVESTISSEMENT (SICAV) GENERALI EURO SEPT/DIX ANS (SICAV) GENERALI TRESORERIE (SICAV) GTA DU VAL D'OISE LA France ASSURANCES JALMANET APRIL
	Membre du Conseil de Surveillance	GENERALI HABITAT SCPI GEORGES V RENDEMENT SCPI ROCHER PIERRE 1 SCPI MULTIMMOBILIER 2 SCPI PIERRE PRIVILEGE SCPI VALORIPIERRE
Mme Anne-Marie de CHALAMBERT		
Année 2008	Président du Conseil de Surveillance	Generali Immobilier Gestion (jusqu'au 12 décembre 2008) Generali Immobilier Conseil (jusqu'au 12 décembre 2008)
	Administrateur	Nexity
	Représentant permanent de Generali IARD, Administrateur	Silic
	Représentant permanent de Generali Vie, Membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Régions Foncière Développement Logements
	Gérant	Generali Carnot, SCI (jusqu'au 22 février 2008) Generali Bellefeuilles, SCI (jusqu'au 20 février 2008) SCI Generali Le Franklin (jusqu'au 22 février 2008) SCI du 54 avenue Hoche (jusqu'au 30 mai 2008) SCI Lagny-Cuvier-Generali (jusqu'au 30 mai 2008) SCI Espace Seine Generali (jusqu'au 30 mai 2008) SCI Landy-Novatis (jusqu'au 30 mai 2008) SCI Lagny 68/70 Generali (jusqu'au 30 mai 2008) SCI Cogipar (jusqu'au 20 février 2008) SCI Landy-Wilo (jusqu'au 30 mai 2008) SCI Generali Le Jade (jusqu'au 30 mai 2008) SCI GPA Commerce I (jusqu'au 30 mai 2008) SCI GPA Commerce II (co-gérante jusqu'au 20 février 2008) SCI Generali Pierre (jusqu'au 22 février 2008) SCI Generali Pierre Grenier (jusqu'au 22 février 2008) SCI Generali Wagram (jusqu'au 22 février 2008) SCI Generali Pyramides (jusqu'au 22 février 2008) SCI Generali Asnieres (jusqu'au 22 février 2008) SCI Immovie (jusqu'au 30 septembre 2008) SCI Generali Reaumur (jusqu'au 30 mai 2008) SCI Le Moncey SCI Generali logistique
	Président	2 ISO, SAS (jusqu'au 26 mai 2008) Suresnes Immobilier SAS (jusqu'au 26 mai 2008) Saint Ouen C1, SAS
Année 2007	Président du Conseil de Surveillance	Generali Immobilier Gestion Generali Immobilier Conseil

Mandats	Nature	Société
Mme Anne-Marie de CHALAMBERT (suite)		
	Administrateur	Nexity
	Représentant permanent de Generali IARD, Administrateur	Silic
	Représentant permanent de Generali Vie, Membre de Conseil de Surveillance	Foncière des Régions Foncière Développement Logements
	Gérant	Generali Carnot, SCI Generali Bellefeuilles, SCI SCI Generali Le Franklin SCI du 54 avenue Hoche SCI Lagny-Cuvier-Generali SCI Espace Seine Generali SCI Landy-Novatis SCI Lagny 68/70 Generali SCI Cogipar Landy-Wilo SCI SCI Generali Le Jade SCI GPA Commerce I SCI GPA Commerce II SCI Generali Pierre SCI Generali Pierre Grenier SCI Generali Wagram SCI Generali Pyramides SCI Generali Asnieres SCI Immovie SCI Generali Reaumur SCI Le Moncey SARL Generali le Moncey SCI Generali logistique
	Président	2 ISO, SAS Suresnes Immobilier SAS Saint Ouen C1, SAS
Année 2006	Président du Conseil de Surveillance	Generali Immobilier Gestion Generali Immobilier Conseil
	Administrateur	Nexity
	Représentant permanent de Generali IARD, Administrateur	Silic
	Représentant permanent de Generali Vie, Membre de Conseil de Surveillance	Foncière des Régions Foncière Développement Logements
	Gérant	Generali Le Mondial, SCI Generali Carnot, SCI Generali Bellefeuilles, SCI Generali Le Franklin SCI SCI du 54 avenue Hoche SCI avenue de France Generali SCI Lagny-Cuvier-Generali SCI Espace Seine Generali SCI Landy-Novatis SCI Lagny 68/70 Generali SCI Cogipar Landy-Wilo SCI SCI Generali Le Jade SCI GPA Commerce I SCI GPA Commerce II SCI Generali Pierre SCI Generali Pierre Grenier

Mandats	Nature	Société
Mme Anne-Marie de CHALAMBERT (suite)		
		SCI Generali Wagram SCI Generali Pyramides SCI Generali Asnieres SCI Immovie SCI Generali Reaumur SCI Le Moncey SARL Generali le Moncey SCI Generali logistique SCI Parc logistique Maisonneuve 1 SCI Parc logistique Maisonneuve 2 SCI Parc logistique Maisonneuve 3 SCI Parc logistique Maisonneuve 4 SCI Beaune logistique 1 SARL Maisonneuve Gestion SARL Beaune logistique gestion
	Président	2 ISO, SAS Suresnes Immobilier SAS Generali le Dufy SAS
Année 2005	Président Directeur Général	Generali Immobilier Conseil
	Président du Conseil de Surveillance	Generali Immobilier Gestion
	Administrateur	Nexity
	Représentant permanent de Generali Assurances Immobilier, Administrateur	Silic
	Représentant permanent de La Fédération Continentale, Membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Régions Foncière Développement Logements
	Gérant	Generali Optima, SCI Generali Le Mondial, SCI Generali Carnot, SCI Generali Bellefeuilles, SCI Generali Le Franklin SCI SNC Generali France Trieste et Venise et Compagnie SCI du 54 avenue Hoche SCI avenue de France Generali SCI Lagny-Cuvier-Generali SCI Espace Seine Generali SCI Landy-Novatis SCI Lagny 68/70 Generali SCI Cogipar Landy-Wilo SCI SCI Generali Le Jade SCI GPA Commerce I SCI GPA Commerce II SCI Generali Pierre SCI Generali Pierre Grenier SCI Generali Wagram SCI Generali Pyramides SCI Generali Asnieres SCI Immovie SCI Generali Reaumur SCI Le Moncey SARL Generali le Moncey

Mandats	Nature	Société
Mme Anne-Marie de CHALAMBERT (suite)		
	Président	2 ISO, SAS Suresnes Immobilier SAS
	Liquidateur	GIE Generali Immobilier
Année 2004	Président Directeur Général	Generali Immobilier Conseil
	Président du Conseil de Surveillance	Generali Immobilier Gestion
	Administrateur unique et Directeur	GIE Generali Immobilier
	Administrateur	Gécina
	Représentant permanent de La Fédération Continentale, Membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Régions
	Représentant permanent de Generali	Silic
	Assurances Immobilier, administrateur	
	Gérant	SCI du 174 Rue de Rivoli SCI des 52-52 bis Boulevard Saint Jacques et 6 rue Leclerc SCI du 26-28 rue Jacques Dulud à Neuilly sur Seine SCI des 5 et 7 rue Drouot SCI du bois des Roches à St Michel sur Orge SCI France Mornay à Lyon Generali Daumesnil SARL SCI Le Verdi SCI Le Rivay SCI Le Mondial SCI Carnot Generali Reaumur SARL Generali Optima SARL Generali Mondial SARL Generali Carnot SARL Generali Bellefeuilles SARL Generali Franklin SARL Le Franklin SARL
	Représentant du GIE Generali Immobilier, Président	2 ISO SAS Suresnes Immobilier SAS MT Tenibre MT Musala
	Représentant du GIE Generali Immobilier, Gérant	SNC Generali France Trieste et Venise et Compagnie SCI du 10-12 Boulevard de la Libération Viroflay SCI du 24 rue de Mogador à Paris (9è) SCI du 54 avenue Hoche SCI avenue de France Generali SCI Lagny-Cuvier-Generali SCI Espace Seine Generali SCI Landy-Novatis SCI Haussmann 50 Generali SCI Le Domaine du Mesnil SCI Font Romeu Neige et Soleil SCI des 3 rue de Londres et 70 rue Saint Lazare SCI du 13 rue de Londres SCI des 48 et 50 Boulevard des Batignolles SCI Les serres SCI du 2 Rue Saint Louis SCI Lagny 68-70 Generali SCI Cogipar

Mandats	Nature	Société
Mme Anne-Marie de CHALAMBERT (suite)		
		SCI du 130 Boulevard Bineau Landy-Wilo SCI SCI du 2-4 Boulevard Haussmann SCI Generali Le Jade
GMF VIE		
Année 2008	Administrateur	AGSI (GIE) AME Réassurance (SA) A.R.B.F. (SA) Assistance Protection Juridique (SA) Azur – GMF Mutuelles d'Assurances Associées (SA) Boissy Finances (SA) Boissy Actions Américaines (SICAV) Boissy Actions France (SICAV) Boissy Actions Japonaises (SICAV) Boissy Actions Européennes (SICAV) Boissy Actions Françaises (SICAV) Boissy Horizon Durable (SICAV) Boissy Moyen terme (SICAV) Boissy Obligations (SICAV) Boissy Sécurité (SICAV) Cofitem –Cofimur (SA) Covea (ste de Groupe d'Assurance Mutuelle) Fidelia Assistance (SA) Foncière Malesherbes Courcelles (SA) Foncière des 6 ^{ème} et 7 ^{ème} Arrts de Paris (SA) GMF Assurances (SA) La Sauvegarde (SA) Téléassurances (SA)
	Membre du Comité de Surveillance	COVEA FINANCE (SAS)
	Membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Régions Foncière Développement Logements (SCA) Foncière LFPI (SAS)
	Gérant	SILVER SEINE 2 (SCI)
Année 2007	Administrateur	AGSI (GIE) AME Réassurance (SA) A.R.B.F. (SA) Assistance Protection Juridique (SA) Azur – GMF Mutuelles d'Assurances Associées (SA) Azur Patrimoine (SA) Boissy Finances (SA) Boissy Actions Américaines (SICAV) Boissy Actions France (SICAV) Boissy Actions Japonaises (SICAV) Boissy Actions Européennes (SICAV) Boissy Actions Françaises (SICAV) Boissy Horizon Durable (SICAV) Boissy Moyen terme (SICAV) Boissy Obligations (SICAV) Boissy Sécurité (SICAV) Cofitem –Cofimur (SA) Covea (ste de Groupe d'Assurance Mutuelle) Fidelia Assistance (SA)

Mandats	Nature	Société
GMF VIE (suite)		
		Foncière Malesherbes Courcelles (SA) Foncière des 6 ^{ème} et 7 ^{ème} Arrts de Paris (SA) GMF Assurances (SA) La Sauvegarde (SA) Téléassurances (SA)
	Membre du Comité de Surveillance	Covea Finance (SAS)
	Membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Régions Foncière Développement Logements (SCA) Foncière LFPI (SAS)
Année 2006	Administrateur	AME Réassurance (SA) A.R.B.F. (SA) Assistance Protection Juridique (SA) Boissy Actions Américaines (SICAV) Boissy Actions France (SICAV) Boissy Actions Japonaises (SICAV) Boissy Actions Européennes (SICAV) Boissy Actions Françaises (SICAV) Boissy Horizon Durable (SICAV) Boissy Moyen terme (SICAV) Azur – GMF Mutuelles d’Assurances Associées (SA) Boissy Obligations (SICAV) Boissy Sécurité (SICAV) Azur Patrimoine (SA) Azur Vie (SA) Boissy Finances (SA) Cofitem –Cofimur (SA) Covea (ste de Groupe d’Assurance Mutuelle) Fidelia Assistance (SA) Foncière Malesherbes Courcelles (SA) Foncière des 6 ^{ème} et 7 ^{ème} Arrts de Paris (SA) GMF Assurances (SA) La Sauvegarde (SA) Téléassurances (SA)
	Membre du Comité de Surveillance	Covea Finance (SAS)
	Membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Régions Foncière Développement Logements (SCA)
	Membre	Association GESTION IMMEUBLES GMF
Année 2005	Administrateur	AME Réassurance (SA) A.R.B.F. (SA) Assistance Protection Juridique (SA) Azur Actions France (SICAV) Azur Assurances i.a.r.d. (SA) Azur GMF Actions Japonaises (SICAV) Azur GMF Actions Européennes (SICAV) Azur GMF Actions Françaises (SICAV) Azur GMF Moyen Terme (SICAV) Azur – GMF Mutuelles d’Assurances Associées (SA) Azur GMF Obligations (SICAV) Azur GMF Sécurité (SICAV) Azur Patrimoine (SA) Azur Vie (SA) Boissy Finances (SA)

Mandats	Nature	Société
GMF VIE (suite)		
		Boissy Gestion (SA) Cofitem –Cofimur (SA) Covea (ste de Groupe d'Assurance Mutuelle) Fidelia Assistance (SA) Foncière Malesherbes Courcelles (SA) Foncière des 6 ^{ème} et 7 ^{ème} Arrts de Paris (SA) GMF Assurances (SA) La Sauvegarde (SA) Téléassurances (SA)
	Membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Régions Foncière Développement Logements (SCA)
	Membre	Association GESTION IMMEUBLES GMF
Année 2004	Administrateur	AME Réassurance A.R.B.F. Assistance Protection Juridique Azur Actions France Azur Assurances i.a.r.d. Azur GMF Actions Asiatiques Azur GMF Actions Européennes Azur GMF Actions Françaises Azur GMF Moyen Terme Azur – GMF Mutuelles d'Assurances Associées (SA) Azur GMF Obligations Azur GMF Sécurité Azur Patrimoine Azur Vie Boissy Finances Boissy Gestion Cofitem –Cofimur Fidelia Assistance Foncière Malesherbes Courcelles Gecina GMF Assurances Grands Millésimes de France La Sauvegarde Téléassurances
	Membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Régions
M. Bruno LEGROS, Représentant permanent de GMF VIE		
Année 2008	Président Directeur Général	Foncière Malesherbes Courcelles SA
	Administrateur	Grands Millésimes de France SA
	Gérant	Prony Immobilier SARL
	Membre du Comité de Gérance	SCE du Château Beaumont SCE du Château Beychevelle
	Membre du Conseil de Surveillance	Tokaj Hetszolo (SA)
	Représentant permanent des Assurances Mutuelles de France, Gérant	Socica SCI
	Représentant permanent de GMF Assurances, Administrateur	ARBF SA Boissy Finances SA Boissy Obligations (SICAV) COFITEM-COFIMUR (SA)

Mandats	Nature	Société
M. Bruno LEGROS, Représentant permanent de GMF VIE (suite)		
	Représentant permanent de GMF Vie, Membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Régions Foncière Développement Logements SCA
	Représentant permanent de GMF VIE, Administrateur	Boissy Sécurité (SICAV)
	Représentant permanent de GMF VIE, Gérant	SILVER SEINE 2 (SCI)
Année 2007	Président Directeur Général	Foncière Malesherbes Courcelles SA Sécurité Pierre Investissement SA
	Administrateur	Grands Millésimes de France SA
	Gérant	Prony Immobilier SARL Prony Pierre 1 SARL
	Membre du Comité de Gérance	SCE du Château Beaumont SCE du Château Beychevelle
	Membre du Conseil de Surveillance	Tokaj Hetszolo (SA)
	Représentant permanent des Assurances Mutuelles de France, Gérant	SCI Sécurité Pierre Socica SCI
	Représentant permanent de GMF Assurances, Administrateur	ARBF SA Boissy Finances SA Boissy Obligations (SICAV)
	Représentant permanent de GMF VIE, Membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Régions Foncière Développement Logements SCA Foncière LFPI (SAS)
	Représentant permanent de GMF VIE, Administrateur	Boissy Sécurité (SICAV)
Année 2006	Président Directeur Général	Foncière Malesherbes Courcelles SA Sécurité Pierre Investissement SA
	Administrateur	Grands Millésimes de France SA
	Gérant	Prony Immobilier SARL Prony Pierre 1 SARL
	Membre du Comité de Gérance	SCE du Château Beaumont SCE du Château Beychevelle
	Membre du Conseil de Surveillance	Tokaj Hetszolo
	Représentant permanent d'Azur Vie, Gérant	SCI Sécurité Pierre Socica SCI
	Représentant permanent de Azur Assurances IARD, Administrateur	Boissy Obligations (SICAV) Boissy Finances SA
	Représentant permanent de GMF Assurances, Administrateur	ARBF (SA)
	Représentant permanent de GMF Vie, Membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Régions Foncière Développement Logements SCA
Année 2005	Président Directeur Général	Foncière Malesherbes Courcelles SA Sécurité Pierre Investissement SA
	Administrateur	Grands Millésimes de France SA
	Gérant	Prony Immobilier SARL Prony Pierre 1 SARL
	Membre du Comité de Gérance	SCE du Château Beaumont SCE du Château Beychevelle
	Membre du Conseil de Surveillance	Tokaj Hetszolo
	Représentant permanent d'Azur Assurances IARD, Administrateur	Azur GMF Obligations SICAV Boissy Finances SA Siic de Paris SA

Mandats	Nature	Société	
M. Bruno LEGROS, Représentant permanent de GMF VIE (suite)			
	Représentant permanent d'Azur Vie, Gérant	SCI Sécurité Pierre Socica SCI	
	Représentant permanent de GMF Assurances, Administrateur	ARBF SA	
Année 2004	Représentant permanent de GMF Vie, Membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Régions Foncière Développement Logements SCA	
	Président Directeur Général	Foncière Malesherbes Courcelles SA Sécurité Pierre Investissement SA	
	Administrateur	ARBF SA Grands Millésimes de France SA	
	Gérant	Prony Immobilier SARL Prony Pierre 1 SARL SCI Socica	
	Membre du Comité de Gérance	SCE du Château Beaumont SCE du Château Beychevelle	
	Représentant permanent de GMF Vie, Membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Régions	
	Représentant permanent d'Azur Assurances Iard, Administrateur	Azur GMF Obligations SICAV Boissy Finances SA	
	Représentant permanent d'Azur GMF Mutuelles d'Assurances Associées, Administrateur	SIIC DE PARIS	
	Représentant permanent d'Azur Vie, Gérant	SCI Sécurité Pierre	
	Représentant permanent d'Azur Vie, Administrateur	Gécina SA	
M. Olivier PIANI			
Année 2008	Membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Régions	
	Administrateur	Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière	
Année 2007	Président	GE Real Estate Europe	
	Administrateur	Sophia GE Garanti BANK (Turquie) Garanti GYO (Turquie)	
	Représentant permanent de GE Real Estate Europe, Président	GE Real Estate Investissement GE Real Estate Investissement France	
	Représentant permanent d'ISM sas, Membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Régions	
	Membre du Supervisory Director	IMLY	
	Membre du Collège de Directeurs	CGW SAS	
	Membre du Conseil des Dirigeants « Chief Executive Officer »	General Electric Capital GE Real Estate Europe	
	Année 2006	Président	GE Real Estate Europe
		Administrateur	Sophia GE
		Membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Régions
Représentant permanent de General Electric Capital Corporation, au conseil exécutif		ISM	
Représentant permanent de Ge Real Estate Europe, Président		GE Real Estate Investissement GE Real Estate Investissement France	
Membre du « Supervisory Director »		IMLY BV (société de droit hollandais)	
	Membre du Collège de Directeurs	CGW SAS	

Mandats	Nature	Société
M. Olivier PIANI (suite)		
	Membre du Conseil des Dirigeants « Chief Executive Officer »	General Electric Capital GE Real Estate Europe
Année 2005	Président	GE Real Estate Europe
	Administrateur	Sophia GE
	Représentant permanent de General Electric Capital Corporation, Administrateur	Bail Investissement Foncière
	Représentant permanent de General Electric Capital Corporation au Conseil Exécutif	ISM
	Représentant de GE Real Estate Europe, Président	GE Real Estate Investissement GE Real Estate Investissement France
	Membre du « Supervisory Board »	IMLY BV (société de droit hollandais)
	Membre du Comité des Rémunérations	Bail Investissement Foncière
	Membre du Collège de Directeurs	CGW
	Membre du Conseil des Dirigeants	General Electric Capital
	Chief Executive Officer	GE Real Estate Europe
Année 2004	Président	GE Real Estate Europe
	Administrateur	Sophia GE
	Représentant de General Electric Capital Corporation, Administrateur	Bail Investissement Foncière
	Représentant légal de GE Real Estate Europe, Président	GE Real Estate Investissement GE Real Estate Investissement France
	Membre du Conseil de Surveillance	COGEDIM
	Membre du « Supervisory Board »	IMLY BV (société de droit hollandais)
M. Pierre LATROBE		
Année 2008	Président du Conseil d'Administration	UNION +
	Membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Régions Atria Capital Partenaires Inea
Année 2007	Président du Conseil d'Administration	UNION +
	Administrateur	MK2 SA
	Membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Régions Atria Cap. Part Inea
Année 2006	Président du conseil d'Administration	UNION +
	Administrateur	Bail Investissement Foncière (jusqu'au 23/10/06) MK2 SA
	Membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Régions (à partir du 23/10/06) Atria Cap. Part Irelia
Année 2005	Président du Conseil d'Administration	UNION +
	Administrateur à titre personnel	Bail Investissement Foncière MK2 SA
	Vice Président et Membre du Conseil de Surveillance	Compagnie de Finance pour l'Industrie
	Membre du Conseil de Surveillance	Atria Cap. Part
Année 2004	Président du Conseil d'Administration	UNION +
	Administrateur	Bail Investissement Foncière MK2 SA

Mandats	Nature	Société
M. Pierre LATROBE (suite)		
	Vice Président et Membre du Conseil de Surveillance	Compagnie de Finance pour l'Industrie
	Membre du Conseil de Surveillance	Atria Cap. Part
PREDICA		
Année 2008	Membre du Conseil de Surveillance	CA Private Equity Foncière des Régions COGEDIM Foncière Développement Logements Lion SCPI Unipierre Assurance Foncière des Murs Interfimo Sopresa
	Administrateur	Altapar (<i>jusqu'au 26/05/2008</i>) Altarea B. Immobilier AEW Immo commercial CAAM Convertibles Euroland Finascente Galerie Parque Nascente Gecina Gondobrico Sanef Mezzanis Fund Parcs GFR Unimo E-Predica Previséo-obsèques
	Censeur	Siparex
Année 2007	Membre du Conseil de Surveillance	CA Private Equity Foncière des Régions COGEDIM Foncière Développement Logements Lion SCPI Unipierre Assurance Foncière des Murs Interfimo Sopresa
	Administrateur	Altapar Altarea B. Immobilier CAAM Convertibles Euroland Finascente Galerie Parque Nascente Gecina Gondobrico Sanef Mezzanis Fund Parcs GFR Unimo
	Censeur	Siparex

Mandats	Nature	Société
PREDICA		
Année 2006	Membre du Conseil de Surveillance	CA Private Equity Foncière des Régions Foncière des Murs Interfimo
	Administrateur	Parcs GFR Unimo Mezzanis Fund
Année 2005	Membre du Conseil de Surveillance	Interfimo Foncière des Murs Foncière des Régions
	Administrateur	Mezzanis Fund
Année 2004	Membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Murs
M. Laurent CAZELLES, Représentant permanent de PREDICA		
Année 2008	Membre du Conseil de Surveillance	FONCIÈRE DES MURS SCA FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENTS SCA
	Représentant permanent de PREDICA, Membre du Conseil de Surveillance	CRÉDIT AGRICOLE PRIVATE EQUITY SA COGEDIM SA
	Représentant permanent de PREDICA, Administrateur	CAAM CONVERTIBLES EUROLAND (SICAV) MEZZANIS FUND (SA BELGE)
	Représentant permanent de DELFINANCE, Administrateur	CAAM OBLIG EMERGENTS (SICAV)
	Vice président du Conseil de Surveillance Membre du Conseil d'Administration	UNIPIERRE ASSURANCE (SCPI) ALTAREA SCA FONCIERE PARCS FRANCE SA
Année 2007	Membre du Conseil de Surveillance	FONCIÈRE DES MURS SCA FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENTS SCA
	Membre du Conseil d'Administration	Unipierre Assurance ALTARÉA FONCIÈRE PARIS FRANCE COGEDIM
Année 2006	Président directeur Général	Holding Gondomar 2 SA
	Représentant permanent de PREDICA, Membre du Conseil de Surveillance	Crédit Agricole Private equity SA
	Représentant permanent de PREDICA, Administrateur	CAAM Convertibles Euroland
	Représentant permanent de DELFINANCE, Administrateur	CAAM Oblig Emergents
	Membre du Conseil de Surveillance	FONCIERE DES MURS SCA FONCIERE DEVELOPPEMENT SCA LOGEMENTS
	Représentant permanent de PREDICA, Administrateur	Mezzanis Fund SA Belge
	Vice Président du Conseil de Surveillance	UNIPIERRE SCPI
Année 2005	Membre du Conseil de Surveillance	FONCIÈRE DES MURS SCA Mezzanis
	Vice président	SCPI Unipierre Assurances
	Président	SAS Holding Gondomar
	Membre du Conseil de Surveillance	Foncière développement Logements

Mandats	Nature	Société	
M. Pierre VAQUIER			
Année 2008	Administrateur et Directeur Général	Axa Reim (SA)	
	Membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Régions (SA) SEFRI CIME ACTIVITES ET SERVICES (SAS)	
	Président Directeur Général	Axa Reim France (SA)	
	Président	Colisée Gérance (SAS)	
	Président du Conseil d'Administration	Axa Reim Italia (SARL) <i>mandat ayant pris fin au cours de l'année 2008</i>	
	Vice-Président et membre du Conseil de Surveillance	FDV VENRURE (SA luxembourgeoise) LOGEMENT FRANCAIS (SA à CS)	
	Représentant permanent de AXA Reim France	AXA REIM SGP (SA) AXA AEDIFICANDI (SICAV) IPD FRANCE (SAS)	
	Membre du Comité de Direction	Axa Suduiraut (SAS)	
	Administrateur	Axa Reim Iberica Spain (SA) EIP Luxembourg Management Company SARL (Luxembourgeoise) EOIV Management Company (SA Luxembourgeoise) European Retail Venture (SARL Luxembourgeoise) FDV II Participation Company (SA luxembourgeoise) FDV II Venture (SA luxembourgeoise) Ahorro Familiar (SA espagnole) EIP Participation S1 SARL EIP Participation S2 SARL	
	Administrateur, Membre du Comité d'Audit et Membre du Comité d'Investissement	Mercialys (SA)	
	Année 2007	Président Directeur Général	Axa Reim France (SA)
		Directeur Général	Axa Reim (SA)
		Président	Colisée Gérance (SAS)
Président du Conseil d'Administration		Axa Reim Italia (SARL)	
Membre du Comité de Direction		Axa Suduiraut (SAS)	
Administrateur		Axa Reim Iberica Spain (SA) EIP Luxembourg Management Company SARL (luxembourgeoise) EOIV Management Company (SA Luxembourgeoise) European Retail Venture (SARL Luxembourgeoise) FDV II Venture (SA luxembourgeoise) Ahorro Familiar (SA espagnole) EIP Participation S1 SARL EIP Participation S2 SARL	
Représentant Permanent d'AXA REIM France		Axa Reim SGP (SA) Axa Aedificandi (SICAV) IPD France	
Administrateur, Membre du Comité d'Audit et Membre du Comité d'Investissement		Mercialys (SA)	
Vice Président et Membre du Conseil de Surveillance		Logement Français (SA à CS)	
Membre du Conseil de Surveillance		SEFRI CIME Activités et Services Foncière des Régions	
Président du Conseil	FDV Venture (SA Luxembourgeoise)		

Mandats	Nature	Société
Pierre VAQUIER (suite)		
	Président du Conseil d'Administration, Membre du Comité des Nominations et Rémunérations, Membre du Comité des Investissements	DOLMEA Real Estate (SA) (mandat ayant pris fin en cours d'année)
Année 2006	Président Directeur Général	Axa Reim France (SA)
	Président	Colisée Gérance (SAS)
	Président du Conseil d'Administration	AXA REIM Italia SARL
	Vice-Président	SAPE (SA à CS)
	Membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Régions
	Administrateur et Directeur Général Délégué	Axa Reim (SA)
	Administrateur	AXA REIM Portugal (SA Portugaise) EIP Luxembourg Management Company (SARL luxembourgeoise) EOIV Management Company (SARL luxembourgeoise) Axa Reim IBERICA SA European retail Venture (SARL luxembourgeoise) IPD France FDV II Venture (SA luxembourgeoise) Ahorro Familiar (SA espagnole) EIP Participation S1 SARL EIP Participation S2 SARL
	Représentant permanent de la société Axa Reim France	Axa Aedificandi (SICAV)
	Membre du Comité de Direction	AXA Suduirant (SAS)
	Président du Conseil d'Administration, membre du Comité des Nominations et Rémunérations, membre du Comité des Investissements	Dolmea Real Estate SA
	Représentant permanent d'Axa France Vie Administrateur, membre du Comité d'Audit et membre du Comité des Investissements	Segece (SCS) Mercialys (SA)
	Censeur	Sefricime
	Président du Conseil	FDV Venture (SA luxembourgeoise)
	Administrateur et Vice-Président	Logement Français (SA)
Année 2005	Président Directeur Général	Axa Reim France
	Président	Colisée Gérance
	Président du Conseil	FDV Venture (SA luxembourgeoise)
	Membre du Comité de Direction	Axa Cantenac Brown (SAS) <i>mandat ayant pris fin au cours de l'exercice</i> Axa Suduiraut
	Administrateur et Directeur Général Délégué	Axa Reim
	Administrateur	EIP Luxembourg Management Company SARL Bail Investissement SA <i>mandat ayant pris fin au cours de l'exercice</i> Logement Français SA EIP Participation S1 SARL EIP Participation S2 SARL Ahorro Familiar (SA espagnole) EOIV Management Company SARL Axa Reim IBERICA SA FDVII Venture (SA luxembourgeoise) EOIV SCA

Mandats	Nature	Société
Pierre VAQUIER (suite)		
	Membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Régions
	Représentant permanent de la société Axa Reim France	Axa Aedificandi (SICAV)
	Représentant permanent d'Axa France Vie	Segece
	Administrateur, Membre du Comité d'Audit et Membre du Comité d'Investissement	Mercialys (SA)
Année 2004	Président Directeur Général	Axa Reim France
	Président	Colisée Gérance
	Président du Conseil	FDV Venture (SA luxembourgeoise)
	Membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Régions
	Membre du Comité de Direction	Axa Cantenac Brown Axa Suduiraut
	Administrateur et Directeur Général Délégué	Axa Reim France
	Administrateur	EIP Luxembourg Management Company SARL Bail Investissement SA Logement Français SA EIP Participation S1 SARL EIP Participation S2 SARL Ahorro Familiar (SA espagnole) EOIV Management Company SARL Axa Reim Iberica SA FDVII Venture (SA luxembourgeoise) EOIV SCA
	Représentant permanent de la société Axa Reim France	Axa Aedificandi
	Représentant permanent d'Axa France Vie	Segece
M. Philippe VIDAL		
Année 2008	Membre du Directoire	CIC
	Président et Directeur Général	Banque CIC Est
	Président du Conseil d'Administration	CM-CIC Gestion Banque CIC (Suisse)
	Membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Régions
	Vice-Président du Conseil d'Administration	CM-CIC BAIL
	Président	SAS Fund Market France
	Administrateur	Saint Gobain PAM CM-CIC Covered Bonds CM-CIC Titres Cigogne Management (société étrangère) Banque Transatlantique Belgium (société étrangère) SNVB Financements (jusqu'au 15/12/2008)
	Représentant de la société ADEPI, Administrateur	ACM Vie SA
	Représentant permanent du CIC, Administrateur	Dubly Douilhet SA
	Représentant permanent de BANQUE CIC Est, Membre du Conseil de Surveillance	CM-CIC Asset Management
	Vice-Président du Conseil d'Administration	Banque de Luxembourg
Année 2007	Membre du Directoire	CIC
	Président et Directeur Général	Banque CIC Est CIC Banque CIAL (jusqu'au 31/12/07)
	Président du Conseil d'Administration	CM-CIC Gestion Banque CIC (Suisse) CIAL Invest (jusqu'au 27/03/07) CIC Banque SNVB (jusqu'au 05/12/07)

Mandats	Nature	Société
M. Philippe VIDAL (suite)		
	Membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Régions
	Vice-Président du Conseil d'Administrateur	CM-CIC BAIL
	Président	SAS Fund Market France
	Administrateur	SNVB Financements Saint Gobain PAM CM-CIC Covered Bonds CM-CIC Titres Cigogne Management (société étrangère) Banque Transatlantique Belgium (société étrangère)
	Représentant de la société ADEPI, Administrateur	ACM Vie SA
	Représentant permanent du CIC, Administrateur	Dubly Douilhet SA
	Représentant permanent du CIAL, Membre du Conseil de Surveillance	CM-CIC Asset Management (jusqu'au 30/12/2007)
	Vice-Président du Conseil d'Administration	Banque de Luxembourg
Année 2006	Membre du Directoire	CIC
	Président et Directeur Général	CIAL
	Président du Conseil d'Administration	SNVB SA Cial Invest (ex CIAL Finance) CM-CIC Gestion (24/02/06)
	Administrateur	SNVB Financements Saint Gobain PAM CM-CIC Titres Bank CIAL Schweiz (société étrangère) Cigogne Management (société étrangère) Banque Transatlantique Belgium (société étrangère)
	Représentant permanent de la SNVB, Membre du Comité de Direction	SAS CIC Information (fin 19/05/06)
	Représentant permanent du CIAL, Membre du Conseil de Surveillance	CM-CIC Asset Management
	Représentant permanent du CIC, Administrateur	Dubly Douilhet SA
	Représentant de la société ADEPI, Administrateur	ACM Vie SA
	Représentant permanent de CIAL INVEST, Administrateur	CIAL EQUIPEMENT (fin 26/11/2006)
	Membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Régions Est Gestion (fin 24/02/06)
	Membre du Comité de Direction	SAS SNVB Participations (fin 30/09/2006) SAS Finances et Stratégies (fin 30/09/06)
	Président	Fund Market France SAS
	Vice-Président du Conseil d'Administration	CM-CIC Bail Banque de Luxembourg
Année 2005	Membre du Directoire	CIC
	Président du Conseil d'Administration	SNVB SA Cial Invest (ex CIAL Finance)
	Président et Directeur Général	CIAL
	Membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Régions EST GESTION
	Administrateur	SNVB Financements Saint Gobain PAM CM-CIC Titres Cigogne Management Bank CIAL Schweiz Banque transatlantique Belgium

Mandats	Nature	Société
M. Philippe VIDAL (suite)		
	Membre du Comité de Direction	SNVB Participations Finances et Stratégies
	Représentant permanent de Cial Finance, Administrateur	Cial Equipement
	Président	Fund Market France SAS
	Vice-Président du Conseil d'Administration	Banque de Luxembourg CM-CIC Bail
	Représentant de la société ADEPI, Administrateur	ACM Vie SA
	Représentant du CIAL, Membre du Conseil de Surveillance	CM-CIC Asset Management
	Représentant du CIC, Administrateur	Dubly-Douilhet SA
	Représentant de la SNVB, Membre du Comité de Direction	CIC Information SAS
Année 2004	Membre du Directoire	CIC
	Président Directeur Général	CIAL
	Président du Conseil d'Administration	SNVB CIAL Finance
	Vice-Président du Conseil d'Administration	CM-CIC BAIL Banque de Luxembourg
	Président	Fund Market France SAS
	Administrateur	Saint Gobain Pam CM-CIC Titres SNVB Financements Bank CIAL Schweiz Cigogne Management SA GIE CM-CIC Titres
	Membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Régions Est Gestion
	Représentant permanent de la SNVB, Administrateur	Lorbail
	Représentant permanent du CIC, Administrateur	Dubly Douilhet SA
	Représentant permanent de CIAL Finance, Administrateur	CIAL Equipement SA
	Représentant permanent du CIAL, Membre du Conseil de Surveillance	CM-CIC Asset Management
	Membre du Comité de Direction	SAS SNVB Participations SAS Finance et Stratégie

4.2.1.4. Fonctionnement du Conseil de Surveillance

Pouvoirs du Conseil de Surveillance (article 14 des statuts)

■ Pouvoirs généraux

Le Conseil de Surveillance assure en permanence et par tous les moyens appropriés le contrôle de la gestion effectuée par le Directoire. Le Président du Conseil de Surveillance exerce ce contrôle et en rend compte au Conseil de Surveillance. En aucun cas cette surveillance ne peut donner lieu à l'accomplissement d'actes de gestion directement ou indirectement effectués par le Conseil de Surveillance ou ses membres, ni être effectuée dans des conditions qui rendent impossible la gestion par les Directeurs ou dénotent une méfiance qui devrait donner normalement lieu à la révocation des membres du Directoire. Si un différend s'élève à ce sujet entre le Directoire et le Conseil de Surveillance le premier en saisit l'assemblée qui doit condamner les agissements en cause ou révoquer le ou les Directeurs concernés en précisant le motif de la révocation.

Le Président du Conseil de Surveillance ou ses membres délégués peuvent à tout moment prendre connaissance et copie des documents comptables et les Directeurs Généraux sont tenus de donner les ordres nécessaires à l'exercice de ces prérogatives.

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

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

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

Les dispositions des articles L. 225-86 et suivants du Code de commerce sont applicables aux conventions conclues entre la Société et l'un des membres du Conseil de Surveillance ou Directeurs, directement, ou par personne interposée. Il est interdit aux Directeurs et aux membres du Conseil de Surveillance autres que les personnes morales, de contracter, sous quelque forme que ce soit, des emprunts auprès de la Société, de se faire consentir par elle un découvert, en compte courant ou autrement, ainsi que de faire cautionner ou avaliser par elle leurs engagements envers les tiers.

Conformément à l'article L. 225-68 du Code de commerce, les cessions d'immeubles par nature, les cessions totales ou partielles de participations, la constitution de sûretés, les cautions, avals et garanties, dès lors que ces opérations excéderont les limites fixées par les autorisations générales que le Conseil de Surveillance pourra accorder au Directoire conformément aux articles R. 225-53 et R. 225-54 du Code de Commerce, devront être autorisées préalablement par le Conseil de Surveillance.

■ Approbation préalable de certaines décisions

I. Préalablement à leur mise en œuvre par le Directoire, le Conseil de Surveillance devra approuver, à la majorité simple des votes, les décisions suivantes :

- (i) Investissement réalisé directement par la Société ou par l'intermédiaire d'une filiale consolidée par intégration globale, à l'exception des sociétés dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé, dès lors que la valeur des actifs concernés est supérieure à 100 000 000 € (part du groupe) ;
- (ii) Investissement réalisé directement par la Société ou par l'intermédiaire d'une filiale consolidée par intégration globale, dans des entités non consolidées par intégration globale ou des sociétés dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé, dès lors que le montant des fonds propres investis est supérieur à 30 000 000 €.

II. Préalablement à leur mise en œuvre par le Directoire, le Conseil de Surveillance devra approuver, à la majorité des deux tiers des votes, les décisions suivantes :

- (i) Investissement réalisé directement par la Société ou par l'intermédiaire d'une filiale consolidée par intégration globale, à l'exception des sociétés dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé, dès lors que la valeur des actifs concernés est supérieure à 300 000 000 € (part du groupe) ;
- (ii) Investissement réalisé directement par la Société ou par l'intermédiaire d'une filiale consolidée par intégration globale, dans des entités non consolidées par intégration globale ou des sociétés dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé, dès lors que le montant des fonds propres investis est supérieur à 50 000 000 €.
- (iii) Nomination et révocation des Directeurs,
- (iv) Décision relative à la nomination et à la révocation des membres du conseil d'administration de la société Beni Stabili,
- (v) Approbation du budget annuel et du business plan stratégique et leurs avenants significatifs ultérieurs,
- (vi) Proposition de résolutions à l'assemblée générale des actionnaires de la Société et exercice de délégations de pouvoirs consenties par l'assemblée générale des actionnaires de la Société relativement à l'émission d'actions ou de titres donnant accès au capital social,
- (vii) Proposition de résolutions à l'assemblée générale des actionnaires de la Société relatives à tout programme de rachat d'actions,
- (viii) Cessions de toute branche d'activité, toute participation dans toute société ou tout actif, dans

chaque cas dès lors que la valeur globale des actifs concernés dépasse 300 000 000 € (à l'exception des opérations intragroupe),
(ix) Endettement (y compris l'émission d'obligations) ou prise en charge de passifs dès lors, dans chaque cas, que le montant total excède 300 000 000 € (à l'exception des opérations intragroupe),
(x) Proposition de résolutions à l'assemblée générale des actionnaires de la Société relatives à l'émission d'options de souscription ou d'achat d'actions, l'attribution d'actions gratuites ou à d'autres plans au bénéfice des salariés de la Société ou de ses filiales relativement aux actions de la Société,
(xi) Signature de contrats relatifs à toute fusion, scission ou apport d'actifs, à l'exception des opérations intragroupe ou si les opérations ont été approuvées en application du paragraphe (vi) ci-dessus.

Devoirs de membres du Conseil de Surveillance – Déontologie

Conformément aux dispositions de l'article 1.5 du Règlement Intérieur, Les membres du Conseil de Surveillance sont soumis aux obligations et devoirs suivants :

Compétence

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

Détention d'actions

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

A titre de règle interne, les membres du Conseil de Surveillance doivent détenir un minimum d'une (1) action de la Société.

Transparence

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

Par ailleurs, toute convention visée par les dispositions des articles L. 225-86 du Code de commerce sont soumises aux formalités de communication, d'autorisation et de contrôle prescrites par les articles L. 225-86 à L. 225-88 du même code.

Devoir de loyauté

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

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

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

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

Devoir de diligence

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

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

Réunions du Conseil de Surveillance (article 13 des statuts)

Le Président réunit le Conseil de Surveillance aussi souvent qu'il est nécessaire et au moins une fois chaque trimestre dans les quinze jours qui suivent la remise du rapport périodique du Directoire.

La convocation des membres du Conseil de Surveillance est faite par simple lettre envoyée 15 jours à l'avance. S'il s'agit de réunions périodiques à dates fixes, celles-ci sont fixées en début de chaque année par un calendrier établi par le Conseil de Surveillance et consigné dans le procès-verbal de la réunion qui les fixe. L'établissement de ce calendrier dispense de toute convocation dès lors que ni la date, ni le lieu, ni l'heure prévue pour une réunion ne sont modifiés.

Tout membre du Conseil de Surveillance peut donner, par lettre ou télégramme, mandat, courriel ou tout autre document écrit à un autre membre du Conseil de Surveillance de le représenter à une séance du Conseil de Surveillance.

Chaque membre du Conseil de Surveillance ne peut disposer, au cours d'une même séance, que d'une seule des procurations reçues par application de l'alinéa précédent. Ces dispositions sont applicables au représentant permanent d'une personne morale, membre du Conseil de Surveillance.

Le Conseil de Surveillance ne délibère valablement que si la moitié au moins de ses membres sont présents. Les décisions sont prises à la majorité des membres présents ou représentés, à l'exception de l'adoption de certaines décisions qui nécessitent la majorité des deux tiers.

En cas de partage des voix, celle du Président ou du Vice-Président, présidant la séance, est prépondérante.

4.2.2. DIRECTION DE LA SOCIÉTÉ (ARTICLE 11 DES STATUTS)

La Société est dirigée par un Directoire composé d'un maximum de sept (7) membres choisis ou non parmi les actionnaires et désignés par le Conseil de Surveillance qui exercera le contrôle du Directoire conformément à la loi et aux stipulations statutaires.

Le Conseil de Surveillance, dans sa séance du 20 février 2008, a procédé à la nomination de Monsieur Denis MOSCOVICI en qualité de membre du Directoire.

Le Conseil de Surveillance, dans sa séance du 26 novembre 2008, a pris acte de la démission de Monsieur Massimo DE MEO de son mandat de membre du Directoire à compter du 1^{er} septembre 2008.

Au 31 décembre 2008, la composition du Directoire de Foncière des Régions est la suivante :

Nom et Prénom	Titre	Date de première nomination	Date de renouvellement	Expiration du mandat en
M. Christophe KULLMANN	Président du Directoire	02.10.2001	04.05.2007	2013
M. Denis MOSCOVICI	Membre du Directoire	20.02.2008		2014
M. Olivier ESTEVE	Membre du Directoire	12.04.2005		2011
M. Aldo MAZZOCCO	Membre du Directoire	04.05.2007		2013
M. Yan PERCHET	Membre du Directoire	04.05.2007		2013

Le Conseil de Surveillance, dans sa séance du 9 mars 2009, a procédé à la nomination de Monsieur Stéfano VITTORI en qualité de membre du Directoire de la Société, pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur, Monsieur Massimo DE MEO.

Christophe KULLMANN

Originaire de Metz, titulaire d'un DEA de gestion, Christophe KULLMANN est né 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 la direction financière de Gécina. En 2000, Christophe Kullmann devient Secrétaire Général de Batipart, société holding familiale de M. Charles Ruggieri, avec lequel il travaille depuis ses débuts.

En 2001, il devient Président du Directoire de Foncière des Régions.

Depuis cette date, il a assuré le développement et la diversification de 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. Mi-2008, Foncière des Régions, foncière européenne à dominante bureaux, détient un patrimoine valorisé à 18 Mds€ (11Mds€ pdg).

Denis MOSCOVICI

Denis Moscovici est né le 7 février 1962 à Boulogne Billancourt. Il a commencé sa carrière dans le conseil

chez Bossard Consultants avant de débiter son parcours dans l'immobilier en 1990 en rejoignant les équipes du promoteur immobilier COPRA. Par la suite, il a été en charge de la défaisance immobilière de la banque Worms au sein du groupe UAP. En 1997, il est entré dans le groupe CGIS (filiale de la Compagnie Générale des Eaux) en qualité de Directeur de l'Ingénierie financière avant d'intégrer, en 2001, le département Fusions et Acquisitions de ARJIL & Associés Banque en tant que Directeur, notamment en charge de l'activité de conseil en immobilier. Depuis 2003, Denis Moscovici était banquier-conseil chez Société Générale Corporate & Investment Bank (SGCIB) en charge du segment des grands investisseurs immobiliers européens. Il a rejoint Foncière des Régions en qualité de Secrétaire Général en octobre 2007. Il est membre du Directoire de Foncière des Régions depuis février 2008.

Olivier ESTEVE

Olivier ESTEVE, né le 18 septembre 1964, est 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 septembre 2002. Après avoir occupé le poste de Directeur Immobilier en charge des Grands Projets de Développement 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.

Aldo MAZZOCCO

Aldo MAZZOCCO est né le 2 septembre 1961 et est diplômé de l'université américaine Bocconi (MBA) et de Bocconi University SDA à Milan. Au sein de Beni Stabili, il occupe des fonctions de direction générale.

Yan PERCHET

Yan Perchet, né le 13 août 1953, 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 et des loisirs.

Président du Directoire

Mandats	Nature	Société
Christophe KULLMANN		
Année 2008	Président du Directoire	Foncière des Régions SA
	Président du Conseil de Surveillance	Foncière des Murs SCA
	Membre du Conseil de Surveillance	Foncière Europe Logistique (SCA) Foncière Développement Logements SCA ALTAREA (SCA)
	Président	FDR 1 (SAS) jusqu'au 31/10/2008 FDR 2 (SAS) FDR 3 (SAS)
	Administrateur	BATIPART SA GFR PROPERTY (SAS) BENI STABILI SpA (société de droit italien) PARCS GFR SA jusqu'au 12/02/2008 ALTAPAR (SAS) jusqu'au 26/05/2008
	Administrateur délégué	IMMOBILIERE BATIBAIL BENELUX SA (société de droit belge)
	Gérant	GFR KLEBER (SARL) FDR 5 (EURL) jusqu'au 02/05/2008
	Représentant permanent de Foncière des Régions, Administrateur	PRIMABAIL (SA)
	Représentant permanent de PARCS GFR, Administrateur	BP 3000 (SA)
	Représentant légal de Foncière des Régions, Président	URBIS PARK (SAS) GFR EXTERNALISATION SAS GFR BLERLOT SAS SAS BOSSUET SAS COETLOSQUET SAS QUAI DE DION BOUTON TECHNICAL SAS SAS BILEZY jusqu'au 04/11/2008 SAS BIRENA jusqu'au 04/11/2008
	Représentant légal de Foncière des Régions, Gérant	SCI ESPLANADE BELVEDERE II SCI ESPLANADE BELVEDERE III SCI MAREVILLE SCI RAPHAEL

Stefano VITTORI

Stefano Vittori est depuis 2001, Directeur des ressources humaines et des affaires juridique et corporate et responsable de la business unit « Dynamic Portfolio » de Beni Stabili. Il a été Responsable des affaires corporate et contrat chez Aeroporti di Roma SpA, et Responsable des appels d'offres et contrats chez Servigi Tecnici SpA.

4.2.2.1. Mandats exercés par les membres du Directoire au cours des 5 dernières années

Il vous est présenté ci-après, année par année, la liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés par chacun des membres du Directoire, au cours des 5 dernières années.

Mandats	Nature	Société
Christophe KULLMANN (suite)		
		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 Président de GFR BLERIoT, Gérant	SCI 15 RUE DES CUIRASSIERS SCI DU 20 AVENUE F. MISTRAL SCI 288 RUE DUGUESCLIN SCI DU 1 RUE DE VERDUN
	Représentant permanent de Foncière des Régions, Administrateur	FSIF (syndicat professionnel)
Année 2007	Président du Directoire	Foncière des Régions SA
	Président du Conseil d'Administration	BENI STABILI
	Président du Conseil de Surveillance	Foncière des Murs SCA Foncière Europe Logistique (SCA) Foncière Développement Logements 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 Foncière des Régions, Administrateur	PRIMABAIL (SA)
	Représentant permanent de PARCS GFR, Administrateur	BP 3000 SA
	Représentant légal de Foncière des Régions, Président	GFR EXTERNALISATION SAS GFR BLERIoT SAS SAS BOSSUET SAS COETLOSQUET SAS BILEZY SAS BIRENA SAS QUAI DE DION BOUTON TECHNICAL SAS
	Représentant légal de Foncière des Régions, 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

Mandats	Nature	Société
Christophe KULLMANN (suite)		
	Représentant légal de Foncière des Régions, elle-même Président 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 Foncière des Régions, Administrateur	FSIF (syndicat professionnel)
Année 2006	Président du Directoire	FONCIERE DES REGIONS
	Président	GFR SERVICES SAS
	Président du Conseil d'Administration	IMMOBILIERE BATIBAIL BENELUX SA Bail Investissement Foncière (jusqu'au 23.10.2006)
	Président du Conseil de Surveillance	Foncière des Murs SCA
	Membre du Conseil de Surveillance	Foncière Développement Logements SCA
	Gérant	FDR DEUTSCHLAND SARL GFR KLEBER SARL
	Administrateur	BATIPART SA PARCS GFR SA ALTAPAR SAS ALTAREA SAS
	Représentant légal de Foncière des Régions, 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 PARCS GFR, Administrateur	BP 3000 SA
	Représentant légal de Foncière des Régions, 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

Mandats	Nature	Société
Christophe KULLMANN (suite)		
	Représentant légal de Foncière des Régions, Administrateur	PRIMABAIL SA
	Représentant légal de Foncière des Régions, elle-même Président 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 FONCIÈRE DES RÉGIONS, elle-même représentant de GFR SERVICES MANAGEMENT, Président	ADDVIM ASSET MANAGEMENT ADDVIM CREDIT BAIL MANAGEMENT
	Représentant légal de FONCIÈRE DES RÉGIONS, elle-même représentant de GFR SERVICES MANAGEMENT, Gérant	SOCIETE IMMOBILIERE PANTIN BOBIGNY
	Représentant permanent de FONCIERE DES REGIONS, Administrateur	FSIF (syndicat professionnel)
Année 2005	Président du Conseil d'Administration	Immobilière Batibail Benelux SA Batisica SA Sovaklé SA
	Président du Directoire	Foncière des Régions
	Membre du Conseil de Surveillance	Foncière Développement Logements
	Président du Conseil de Surveillance	Foncière des Murs SCA
	Administrateur	Batipart SA
	Représentant légal de Foncière des Régions, Président	GFR Services SAS ; GFR Externalisation SAS ; Parcs GFR SAS ; GFR Blériot SAS ; Addvim Services Management, SAS Bossuet ; SAS Coëtlosquet ; FDL Gestion
	Représentant légal de Foncière des Régions, Président de FDL Gestion, Gérant Commandité	Foncière Développement Logements, FDL
	Représentant légal de Foncière des Régions, Gérant	SCI Maréville ; SCI Esplanade Belvédère II ; SCI Esplanade Belvédère III ; Parking de la Gare Charles de Gaulle SNC ; Parking de la Comédie SNC ; Gespar ; SCI FonMur ; SCI Raphaël
	Représentant légal de Foncière des Régions, elle-même Président de GFR Blériot 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 Foncière des Régions, elle-même représentant de Addvim Services Management, Président	Addvim Asset Management Addvim Crédit-bail Management
	Représentant légal de Foncière des Régions, Administrateur	Bail Investissement Foncière Primabail
	Gérant	FDR Deutschland
Année 2004	Président du Conseil d'Administration	Immobilière Batibail Benelux SA Batisica SA Sovaklé SA
	Administrateur	Batipart SA Sovaklé
	Membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Murs SCA
	Représentant légal de Foncière des Régions, Président	GFR Services SAS GFR Externalisation SAS Parcs GFR SAS GFR Blériot SAS GFR Diversification SAS

Mandats	Nature	Société
Christophe KULLMANN (suite)		
	Représentant légal de Foncière des Régions, Gérant	SCI Maréville SCI Esplanade Belvédère II SCI Esplanade Belvédère III Parking de la Gare Charles de Gaulle SNC Parking de la Comédie SC Gespar SCI Fonmur SCI Fonciage
	Représentant de Foncière des Régions, elle-même Président de GFR Blériot 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 Foncière des Régions, elle-même représentant de Fonciage, Gérant	SCI Les Mimosas SCI Kerinou Immobilier SCI Prestige Hôtel Fréjus SCI Prestige Hôtel le Chesnay SCI Prestige Hôtel Marcq en Baroeul

Membres du Directoire

Denis MOSCOVICI

Année 2008	Membre du Directoire	Foncière des Régions (SA)
	Président	GFR Services (SAS)
	Administrateur	GFR Property (SAS)
	Représentant permanent de Foncière des Régions, Membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Murs (SCA)
	Représentant permanent de Foncière des Régions, Administrateur	Parcs GFR
	Représentant permanent de SNC Parking de la Comédie, Administrateur	BP 3000 (SA)

Olivier ESTEVE

Année 2008	Membre du Directoire	FONCIERE DES REGIONS (SA)
	Président	FDR 8 (SAS) URBIS PARK (SAS) <i>jusqu'au 08/04/2008</i> FONCIERE DES REGIONS DEVELOPPEMENT (SAS) <i>jusqu'au 17/10/2008</i>
	Président Directeur Général	Parcs GFR <i>jusqu'au 08/04/2008</i>
	Administrateur	Parcs GFR (SA) BP 3000 (SA) BENI STABILI SpA (société de droit italien) ULYSSE TREFONDS SA (société de droit belge)
	Administrateur délégué	Immobilière Batibail Bénélux SA (société de droit belge)
	Représentant Permanent de Foncière des Régions, Administrateur	Altapar (SA) <i>jusqu'au 26/05/2008</i>
	Représentant Permanent de Foncière des Régions, Membre du Conseil de Surveillance	Foncière Europe Logistique (SCA) Altarea (SA)
	Représentant légal de la société PARCS GFR, Président	Société du Parc Trinité d'Estienne d'Orves (SAS) <i>jusqu'au 26/05/2008</i>

Mandats	Nature	Société
Olivier ESTEVE (suite)		
	Gérant	GFR Ravinelle (SARL) 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 (SARL) Bionne (SARL) FR Immo (SARL) Fédération (EURL) Foncière Electimmo (SARL) Foncière Margaux (SARL) SARL du 23/37 rue Diderot SARL du 174 Avenue de la République SARL du 25-27 quai Félix Faure SARL du 2 rue Saint Charles SARL du 106/110 rue des Troènes SARL du 11 rue Victor Leroy Télimob Est SARL Télimob Nord SARL Télimob Ouest SARL Télimob Paca SARL Télimob Paris SARL Télimob Pivot SARL Télimob Rhône Alpes SARL Télimob Sud Ouest SARL FDR Logements (EURL) <i>jusqu'au 20/05/2008</i> SARL du 96 avenue de Prades <i>jusqu'au 15/02/2008</i>
	Représentant légal de la société GFR Ravinelle, Gérant	SCI du 21 rue de la Ravinelle
	Représentant légal de Fédération, Gérant	Féderimmo (SCI)
	Représentant légal de Télimob Est SARL, Gérant	Télimob Est SNC
	Représentant légal de Télimob Nord SARL, Gérant	Télimob Nord SNC
	Représentant légal de Télimob Ouest SARL, Gérant	Télimob Ouest SNC
	Représentant légal de Télimob Paca SARL, Gérant	Télimob Paca SNC
	Représentant légal de Télimob Paris SARL, Gérant	Télimob Paris SNC Télimob Transactions SNC
	Représentant légal de Télimob Rhône Alpes SARL, Gérant	Télimob Rhône Alpes SNC
	Représentant légal de Télimob Sud Ouest SARL, Gérant	Télimob Sud Ouest SNC
	Représentant légal de Foncière Electimmo, Gérant	SCI du 10 bis et 11 à 13 Allée des Tanneurs SCI du 125 avenue du Brancolar SCI du 1630 avenue de la Croix Rouge SCI du 32, avenue P. Grenier SCI du 20 avenue Victor Hugo

Mandats	Nature	Société
Olivier ESTEVE (suite)		
		SCI du 11 avenue de Sully SCI 2 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 (<i>jusqu'au 15/02/2008</i>) 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 45/53 avenue Paul Doumer (<i>jusqu'au 18/03/2008</i>) SCI du 83 rue Koechlin (<i>jusqu'au 18/03/2008</i>) 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, Co-Gérant	SCI Euromarseille PK SCI Euromarseille M SCI Euromarseille H
	Représentant légal de la société SCI Euromarseille 2, Co-Gérant	SCI Euromarseille BL SCI Euromarseille BI SCI Euromarseille BH
	Représentant légal de la société PARCS GFR, Gérant	Gespar (SC) <i>jusqu'au 08/04/2008</i> Parking de la Comédie (SNC) <i>jusqu'au 08/04/2008</i> Parking de la Gare Charles de Gaulle (SNC) <i>jusqu'au 08/04/2008</i>
	Représentant légal de la société AKAMA, Gérant	SNC Late SNC Caudron SNC Latercoere SNC Cortone
Année 2007	Président Directeur Général	Parcs GFR
	Président	BGA BP 3000 URBIS PARK FDR 8
	Membre du Directoire	Foncière des Régions
	Représentant Permanent de Foncière des Régions, Administrateur	Altapar Altarea
	Représentant Permanent de Foncière des Régions, Membre du Conseil de Surveillance	Foncière Europe Logistique (SCA)
	Administrateur	Ulysse Tréfonds SA (société de droit belge)
	Administrateur délégué	Immobilière Batibail Bénélux SA (société de droit belge)
	Représentant légal de la société PARCS GFR, Président	Société du Parc Trinité d'Estienne d'Orves

Mandats	Nature	Société
Olivier ESTEVE (suite)		
	Gérant	Euromarseille Invest (EURL) SCI Euromarseille 1 SCI Euromarseille 2 FDR 4 (EURL) FDR 6 (EURL) FDR 7 (EURL) FDR Logements (EURL) BGA Transactions (SARL) Bionne (SARL) FR Immo (SARL) Fédération (EURL) Foncière Electimmo (SARL) Foncière 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 République SARL du 25-27 quai Félix Faure SARL du 2 rue Saint Charles SARL du 106/110 rue des Troènes SARL du 11 rue Victor Leroy Télimob Est SARL Télimob Nord SARL Télimob Ouest SARL Télimob PACA SARL Télimob Paris SARL Télimob Rhône-Alpes SARL Télimob Sud-Ouest SARL Télimob Pivot SARL
	Représentant légal de Fédération, Gérant	Féderimmo
	Représentant légal de Télimob Est SARL, Gérant	Télimob Est SNC
	Représentant légal de Télimob Nord SARL, Gérant	Télimob Nord SNC
	Représentant légal de Télimob Ouest SARL, Gérant	Télimob Ouest SNC
	Représentant légal de Télimob Paca SARL, Gérant	Télimob Paca SNC
	Représentant légal de Télimob Paris, SARL, Gérant	Télimob Paris SNC Télimob Transactions SNC
	Représentant légal de Télimob Rhône Alpes SARL, Gérant	Télimob Rhône Alpes SNC
	Représentant légal de Télimob Sud Ouest SARL, Gérant	Télimob Sud Ouest SNC
	Représentant légal de Foncière Electimmo, Gérant	SCI du 10 bis et 11 à 13 Allée des Tanneurs SCI du 125 avenue du Brancolar SCI du 23/31 avenue Chantemerle SCI du 1630 avenue de la Croix Rouge SCI du 45/53 avenue Paul Doumer SCI du 32, avenue P. Grenier SCI du 20 avenue Victor Hugo SCI du 19B avenue de la Révolution SCI du 11 avenue de Sully SCI du 47 avenue Saint Mesmin

Mandats	Nature	Société
Olivier ESTEVE (suite)		
		SCI 2 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
	Représentant légal de la société SCI Euromarseille 2, Co-Gérant	SCI Euromarseille PK SCI Euromarseille M SCI Euromarseille H
	Représentant légal de la société SCI Euromarseille 1, Co-Gérant	SCI Euromarseille BL SCI Euromarseille BI SCI Euromarseille BH
	Représentant légal de la société PARCS GFR, Gérant	Gespar (SC) Parking de la Comédie (SNC) Parking de la Gare Charles de Gaulle (SNC)
Année 2006	Président Directeur Général	Parcs GFR
	Président	BGA BP 3000 URBIS PARK
	Membre du Directoire	Foncière des Régions
	Représentant Permanent de Foncière des Régions, Administrateur	Bail Investissement Foncière (jusqu'au 23.10.06) Altapar 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

Mandats	Nature	Société
Olivier ESTEVE (suite)		
		Foncière Electimmo Foncière Margaux 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 République SARL du 25-27 quai Félix Faure SARL du 2 rue Saint Charles SARL du 106/110 rue des Troènes SARL du 11 rue Victor Leroy Télimob Est SARL Télimob Nord SARL Télimob Ouest SARL Télimob PACA SARL Télimob Paris SARL Télimob Rhône-Alpes Télimob Sud-Ouest Télimob Pivot SARL
	Représentant légal de Fédération, Gérant	Féderimmo
	Représentant légal de Télimob Est SARL, Gérant	Télimob Est SNC
	Représentant légal de Télimob Nord SARL, Gérant	Télimob Nord SNC
	Représentant légal de Télimob Ouest SARL, Gérant	Télimob Ouest SNC
	Représentant légal de Télimob Paca SARL, Gérant	Télimob Paca SNC
	Représentant légal de Télimob Paris, SARL, Gérant	Télimob Paris SNC Télimob Transactions SNC
	Représentant légal de Télimob Rhône Alpes SARL, Gérant	Télimob Rhône Alpes SNC
	Représentant légal de Télimob Sud Ouest SARL, Gérant	Télimob Sud Ouest SNC
	Représentant légal de Foncière Electimmo, Gérant	SCI du 10 bis et 11 à 13 Allée des Tanneurs SCI du 125 avenue du Brancolar SCI du 23/31 avenue Chantemerle SCI du 1630 avenue de la Croix Rouge SCI du 45/53 avenue Paul Doumer SCI du 32, avenue P. Grenier SCI du 20 avenue Victor Hugo SCI du 19B avenue de la Révolution SCI du 11 avenue de Sully SCI du 47 avenue Saint Mesmin SCI du boulevard Docteur Cattenoz SCI du 46 boulevard Saint Antoine SCI du 682 cours de la Libération SCI du 3 place A. Chaussy SCI du 8/10 promenade du Fort SCI la Pucelle SCI du 57 rue Bersot SCI du 8 rue de Bouteville SCI du 3 à 5 quai de Dion Bouton

Mandats	Nature	Société
Olivier ESTEVE (suite)		
		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
Année 2005	Membre du Directoire	Foncière des Régions
	Directeur Général	Addvim Asset Management
	Administrateur	Sovaklé Addvim Services Management
	Président	BGA
	Gérant	BGA Transactions Palmer Immo SARL du 23/37 rue Diderot Foncière Margaux SARL du 106/110 rue des Troènes SARL du 11 rue Victor Leroy SARL du 25-27 quai Félix Faure SARL du 174 avenue de la République SARL du 24 avenue de la Marne SARL du 2 rue Saint Charles SARL du 96 avenue de Prades Bionne FR Immo Fédération Télimob Est SARL Télimob Nord SARL Télimob Ouest SARL Télimob PACA SARL Télimob Paris SARL Télimob Rhône-Alpes SARL Télimob Sud-Ouest SARL Télimob pivot SARL Foncière Electimmo
	Gérant de Foncière Electimmo, société elle-même gérante	SCI du 9, rue des Cuirassiers SCI du 2, rue Lamartine SCI du 35/37, rue Louis Guérin SCI du 45, rue Stendhal SCI du 8, rue de Bouteville SCI du 2/14 rue E. Gouin SCI du 10 bis et 11 à 13 Allée des Tanneurs

Mandats	Nature	Société
Olivier ESTEVE (suite)		
		SCI du 11, avenue de Sully
		SCI du 47, avenue Saint-Mesmin
		SCI du 8, rue M. Paul
		SCI du 1, rue de Chateaudun
		SCI du 19B, avenue de la Révolution
		SCI du 1630, avenue de la Croix Rouge
		SCI du 2, rue de Verdun
		SCI du 125, avenue Brancolar
		SCI du 682, cours de la Libération
		SCI du 4 rue I. Newton
		SCI du 13 rue J. Monod
		SCI du 8/10 Promenade du Fort
		SCI du 2 rue de l'III
		SCI du 83 rue Koechlin
		SCI du 20 avenue Victor Hugo
		SCI du 2 bd du Docteur Cattenoz
		SCI du 21 rue de la Croix d'Auyot
		SCI du 57 rue Bersot
		SCI du 70 rue Jean-Jacques Rousseau
		SCI du 3 à 5 quai de Dion Bouton
		SCI du 45/53 avenue Paul Doumer
		SCI du 46 boulevard Saint-Antoine
		SCI du 32, avenue P. Grenier
		SCI du 57/59 rue du Commandant R. Mouchotte
		SCI du 10 rue des Malines
		SCI du 40, rue Jean Jacques Rousseau
		SCI du 23/31 avenue de Chantemerle
		SCI du 3, place A. Chaussy
		SCI la Pucelle
	Représentant légal de Télimob Est SARL, Gérant	Télimob Est SNC
	Représentant légal de Télimob Nord SARL, Gérant	Télimob Nord SNC
	Représentant légal de Télimob Ouest SARL, Gérant	Télimob Ouest SNC
	Représentant légal de Télimob Paca SARL, Gérant	Télimob Paca SNC
	Représentant légal de Télimob Paris, SARL, Gérant	Télimob Paris SNC Télimob Transactions SNC
	Représentant légal de Télimob Rhône Alpes SARL, Gérant	Télimob Rhône Alpes SNC
	Représentant légal de Télimob Sud Ouest SARL, Gérant	Télimob Sud Ouest SNC
	Gérant de Fédération, société elle-même	Féderimmo
Année 2004	Administrateur	Sovaklé
	Président	BGA
	Gérant	BGA Transactions Loire Palmer Immo SARL du 23/37 rue Diderot

Mandats	Nature	Société
Olivier ESTEVE (suite)		Foncière Margaux Foncière Electimmo SARL du 106/110 rue des Troènes SARL du 11 rue Victor Leroy SARL du 25-27 quai Félix Faure SARL du 24 avenue de la Marne SARL du 2 rue Saint Charles SARL du 96 avenue de Prades SARL du 174 avenue de la République Bionne FR Immo Fédération Télimob Est SARL Télimob Nord SARL Télimob Ouest SARL Télimob PACA SARL Télimob Paris SARL Télimob Rhône-Alpes SARL Télimob Sud-Ouest SARL Télimob Pivot SARL SCI du 8, rue de Bouteville SCI du 9, rue des Cuirassiers SCI du 2, rue Lamartine SCI du 35/37, rue Louis Guérin SCI du 45 rue Stendhal SCI du 2/14 rue E. Gouin SCI du 10bis et 11 à 13 Allée des Tanneurs SCI du 11, avenue de Sully SCI du 47, avenue Saint-Mesmin SCI du 8, rue M. Paul SCI du 1, rue de Chateaudun SCI du 19B, avenue de la Révolution SCI du 1630, avenue de la Croix Rouge SCI du 4, rue I Newton SCI du 13, rue J. Monod SCI du 8/10, Promenade du Fort SCI du 2, rue de l'Ill SCI du 83, rue Koechlin SCI du 20 avenue Victor Hugo SCI du 2, bd du Docteur Cattenoz SCI du 21, rue de la Croix d'Auyot SCI du 57, rue Bersot SCI du 70, rue Jean-Jacques Rousseau SCI du 3 à 5 quai de Dion Bouton SCI du 45/53 avenue Paul Doumer SCI du 46 boulevard Saint-Antoine SCI du 32, avenue P. Grenier SCI du 57/59 rue du Commandant R. Mouchotte SCI du 10 rue des Malines SCI du 40, rue Jean Jacques Rousseau SCI du 23/31 avenue de Chantemerle SCI du 3, place A. Chaussy SCI la Pucelle SCI du 2, rue de Verdun
	Gérant de Foncière Electimmo, société elle-même gérante	

Mandats	Nature	Société
Olivier ESTEVE (suite)		
		SCI du 125, avenue du Brancolar SCI du 682, cours de la Libération
	Représentant légal de Téli mob Est SARL, Gérant	Téli mob Est SNC
	Représentant légal de Téli mob Nord SARL, Gérant	Téli mob Nord SNC
	Représentant légal de Téli mob Ouest SARL, Gérant	Téli mob Ouest SNC
	Représentant légal de Téli mob Paca SARL, Gérant	Téli mob Paca SNC
	Représentant légal de Téli mob Paris, SARL, Gérant	Téli mob Paris SNC Téli mob Transactions SNC
	Représentant légal de Téli mob Rhône Alpes SARL, Gérant	Téli mob Rhône Alpes SNC
	Représentant légal de Téli mob Sud Ouest SARL, Gérant	Téli mob Sud Ouest SNC
	Gérant de Fédération, société elle-même Gérante	Féderimmo
Aldo MAZZOCCO		
<u>Année 2008</u>	Administrateur délégué Administrateur	Beni Stabili S.p.A. Beni Stabili Gestioni S.p.A. S.G.R. IM. SER S.r.l. Beni Stabili Development Milano Greenway S.p.A Assonime Assoimmobiliare Bocconi University Advisory Group Venezia Architecture University Advisory Group
	Membre du Directoire	Foncière des Régions (SA)
<u>Année 2007</u>	Administrateur délégué Administrateur	Beni Stabili S.p.A. Beni Stabili Gestioni S.p.A. S.G.R. IM. SER S.p.A. Beni Stabili Development Milano Greenway S.p.A. Telogono S.r.l. in liquidazione Assonime Assoimmobiliare Bocconi University Advisory Group Venezia Architecture University Advisory Group
	Membre du Directoire	Foncière des Régions
<u>Année 2006</u>	Administrateur délégué Administrateur	Beni Stabili S.p.A. Beni Stabili Gestioni S.p.A. S.G.R. IM. SER S.p.A. Telogono S.r.l. in liquidazione Assoimmobiliare Bocconi University Advisory Group Venezia Architecture University Advisory Group
<u>Année 2005</u>	Administrateur délégué Administrateur	Beni Stabili S.p.A. Beni Stabili Gestioni S.p.A. S.G.R. IM. SER S.p.A. Milano Zerotre S.r.l. Bocconi University Advisory Group Venezia Architecture University Advisory Group

Mandats	Nature	Société
Aldo MAZZOCCO (suite)		
Année 2004	Administrateur délégué	Beni Stabili S.p.A.
	Administrateur	Beni Stabili Gestioni S.p.A. S.G.R. Bocconi University Advisory Group IM. SER S.p.A. Sviluppi Turistici S.p.A.
Yan PERCHET		
Année 2008	Membre du Directoire	Foncière des Régions (SA)
	Président Directeur Général	Primabail (SA)
	Président du Conseil de Surveillance	Foncière Europe Logistique (SCA)
	Président du Conseil d'Administration	Parcs GFR (SA)
	Président	FDM Gestion SAS Foncière Ulysse SAS FDM 1 SAS FDM 2 SAS Milauma SAS BP 3000 SA
	Administrateur	Beni Stabili Hotel SA (société de droit luxembourgeois) Financière du Dome 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, Gérant Commandité de Foncière des Murs, société elle-même Gérante	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, Gérant Commandité de Foncière des Murs, Gérant de Fonciage, elle-même Gérante	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 Dome au Conseil	Consortium Foncier du Dome

Mandats	Nature	Société
Yan PERCHET (suite)		
	Administrateur	Ulysse Belgique SA Foncière Gand Centre SA Foncière Antwerp Centre SA Foncière Bruxelles Expo Atomium SA Foncière Bruxelles Sainte Catherine SA Foncière Gand Cathédrale SA Foncière Gand Opéra SA Foncière IB Bruges Centre SA Foncière IB Bruxelles Aéroport SA Foncière IB Bruxelles Grand Place SA Foncière NO Bruges Centre SA Foncière NO Bruxelles Aéroport SA Foncière NO Bruxelles Grand Place SA Foncière IGK SA Foncière Vielsam SA Sunaquapark Oostduinkerke SA Foncière Kempense Meren SA
Année 2007	Membre du Directoire	Foncière des Régions (SA)
	Président	FDM Gestion SAS Foncière Ulysse SAS FDM 1 SAS FDM 2 SAS Milauma SAS
	Administrateur	Primabail SA Beni Stabili Hotel SA (société de droit luxembourgeois) Financière du Dome 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, Gérant Commandité de Foncière des Murs, société elle-même Gérante	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 Mamillau
	Représentant légal de FDM Gestion, Gérant Commandité de Foncière des Murs, Gérant de Foncière, elle-même Gérante	SCI Les Mimosas SCI Kérinou SCI Prestige Hôtel Marcq en Baroeul SCI Prestige Hôtel Le Chesnay SCI Prestige Hôtel Fréjus

Mandats	Nature	Société
Yan PERCHET (suite)		
	Associé-Gérant	Partena SAS
	Représentant permanent de la Financière du Dome au Conseil	Consortium Foncier du Dome
	Administrateur	Ulysse Belgique SA Foncière Gand Centre SA Foncière Antwerp Centre SA Foncière Bruxelles Expo Atomium SA Foncière Bruxelles Sainte Catherine SA Foncière Gand Cathédrale SA Foncière Gand Opéra SA Foncière IB Bruges Centre SA Foncière IB Bruxelles Aéroport SA Foncière IB Bruxelles Grand Place SA Foncière NO Bruges Centre SA Foncière NO Bruxelles Aéroport SA Foncière NO Bruxelles Grand Place SA Foncière IGK SA
Année 2006	Président	FDM Gestion Foncière Ulysse
	Membre du Directoire	Foncière des Régions (jusqu'au 21/01/06)
	Administrateur	Primabail
	Gérant	Foncière Hattingen Loire
	Représentant légal de FDM Gestion, Gérant Commandité	Foncière des Murs
	Représentant légal de FDM Gestion, Gérant Commandité de Foncière des Murs, société elle-même Gérante	SCI Pontlieue Tironneau SCI Castel Immo SCI Actifoncier SCI de la Noue SCI Saint Mandrier Foncière Otello Fonciage SNC Hôtel 37 place René Clair
	Représentant légal de FDM Gestion, Gérant Commandité de Foncière des Murs, Gérant de Fonciage, elle-même Gérante	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 Dôme au Conseil	Consortium Foncier du Dome
	Administrateur	Ulysse Belgique SA Foncière Gand Centre SA 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

Mandats	Nature	Société
Yan PERCHET (suite)		
		Foncière NO Bruges Centre Foncière NO Bruxelles Aéroport Foncière NO Bruxelles Grand Place Foncière IGK
Année 2005	Membre du Directoire	Foncière des Régions
	Président	GFR Diversification
	Administrateur	Primabail Financière du Dôme
	Directeur Général	Addvim Crédit Bail
	Associé Gérant	Partena SCS
	Représentant permanent de la Financière du Dôme au Conseil	Consortium Foncier du Dôme
Année 2000 à 2004	Associé Gérant	Lazard Frères SAS Partena SCS
	Administrateur	VLGI Fonds Partenaires Gestion Financière du Dôme
	Représentant permanent de la Financière du Dôme au Conseil	Consortium Foncier du Dôme

4.2.2.2. Fonctionnement du Directoire (article 11-1 et 11-2 des statuts)

Le Directoire est nommé pour une durée maximum de six (6) ans par le Conseil de Surveillance qui pourvoit au remplacement de ses membres décédés ou démissionnaires conformément à la loi.

Les membres du Directoire qui sont obligatoirement des personnes physiques portent le titre de Directeurs. Ceux qui ont reçu pouvoir de représenter la Société portent le titre de « Directeur Général ». Le Directeur que le Conseil de Surveillance désignera comme Président du Directoire portera le titre de « Président du Directoire ». Le Conseil de Surveillance pourra également désigner un Vice-Président du Directoire qui portera le titre de « Vice-Président ».

Aucune personne ne peut être nommée Directeur si elle ne remplit pas les conditions de capacité exigées des administrateurs de sociétés anonymes, si elle tombe sous le coup des incompatibilités, déchéances ou interdictions et restrictions de cumul des mandats prévues par les lois et règlements en vigueur. En outre, chaque Directeur devra être âgé de moins de 65 ans. Si, en cours de fonctions cette limite d'âge est atteinte, le Directeur intéressé sera réputé démissionnaire d'office et il sera procédé à la désignation d'un nouveau Directeur dans les conditions prévues au présent article.

Chaque Directeur peut être lié à la Société par un contrat de travail qui demeure en vigueur pendant toute la durée de ses fonctions et après leur expiration.

Le Directoire établira un règlement intérieur qui réglera les questions concernant ses réunions et délibérations. Il sera tenu un registre consignnant les décisions du Directoire.

Le Directoire pourra, en accord avec le Conseil de Surveillance et dans les termes de son règlement intérieur, répartir entre les Directeurs les tâches de direction, sans que cette répartition ne dispense le Directoire de se réunir et de délibérer sur les questions les plus importantes de la gestion de la Société, ni être invoquée comme cause d'exonération de l'obligation de surveillance qui incombe à chaque Directeur et de la responsabilité à caractère solidaire qui s'ensuit.

4.2.2.3. Pouvoirs et obligations du Directoire (article 11-3 des statuts)

■ Pouvoirs

Le Directoire est investi de tous les pouvoirs nécessaires à la gestion du patrimoine social et peut, à cet effet, effectuer tous actes et passer tous contrats de toute nature et toute forme engageant la Société.

Par exception à ce qui précède, le Directoire doit obtenir l'autorisation préalable du Conseil de Surveillance concernant les décisions visées à l'article 14-2 des présents statuts avant leur mise en œuvre.

Aucune restriction des pouvoirs du Directoire n'est opposable aux tiers et ceux-ci peuvent poursuivre la Société en exécution des engagements pris en son nom par les Directeurs Généraux dès lors que leur nom a été régulièrement publié.

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

■ Obligations

Le Directoire présente au Conseil de Surveillance un rapport trimestriel qui retrace les principaux actes ou faits intervenus dans la gestion de la Société. Le rapport devra contenir tous les renseignements propres à éclairer le Conseil de Surveillance sur l'évolution des affaires sociales et mentionner les opérations ou difficultés sortant de l'activité ordinaire.

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

Après la clôture de chaque exercice et dans un délai de trois mois, le Directoire présente au Conseil de Surveillance aux fins de vérification et de contrôle les

comptes annuels, ainsi que son rapport destiné à l'Assemblée Générale annuelle des actionnaires. Cette présentation doit avoir lieu au moins quinze jours avant la publication ou l'envoi de l'avis de convocation de l'assemblée. Le Conseil de Surveillance présente à l'Assemblée Générale ses observations sur le rapport du Directoire ainsi que sur les comptes de l'exercice.

4.2.2.4. Rémunération des membres du Directoire

Cette information est présentée dans le rapport de gestion du Directoire.

4.2.3. CONDAMNATION POUR FRAUDE PRONONCÉE AU COURS DES CINQ DERNIÈRES ANNÉES

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 du Directoire.

4.2.4. FAILLITE, MISE SOUS SÉQUESTRE AU COURS DES CINQ DERNIÈRES ANNÉES

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 du Directoire.

4.2.5. 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 du Directoire par des autorités statutaires ou réglementaires, à l'exception de la société Generali Vie (anciennement La Fédération Continentale), qui a fait l'objet d'une sanction pécuniaire d'un montant de 300 000 € (trois cent mille euros).

4.2.6. CONFLITS D'INTÉRÊTS - LIENS FAMILIAUX

Il n'existe pas de liens familiaux entre les membres composant le Conseil de Surveillance et le Directoire, à l'exception de Monsieur Julien Ruggieri, représentant permanent de la société Monroe au Conseil de Surveillance de Foncière des Régions, fils de Monsieur Charles Ruggieri, Président du Conseil.

Le Règlement Intérieur du Conseil de Surveillance prévoit, dans son article 1.7, une procédure de prévention des conflits d'intérêts et dispose qu'en cas de survenance d'une situation de conflit d'intérêts au cours de l'examen d'un dossier d'investissement, le membre concerné devra, dès qu'il en a connaissance, immédiatement en avertir le Président du Conseil et/ou le Président du Comité d'Investissement, restituer les pièces en sa possession et ne pourra plus participer aux séances du Conseil ou du Comité d'Investissement consacrées à l'examen des points de l'ordre du jour concernant ce projet d'investissement.

En l'état actuel, la Société ne dispose pas d'information permettant de conclure à d'autres conflits d'intérêts potentiels.

4.3. OBSERVATIONS DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-68 du Code de commerce, nous devons vous présenter nos observations sur le rapport de gestion du Directoire, ainsi que sur les comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2008.

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

Le Conseil de Surveillance s'est appuyé, dans le cadre de sa mission, sur les comités spécialisés institués en son sein (Comité d'Audit, Comité des Rémunérations, Comité d'Investissement).

Le Conseil de Surveillance n'a pas d'observation particulière à formuler sur le rapport de gestion du Directoire et les résultats de l'exercice 2008 et vous invite par conséquent à approuver les comptes sociaux et consolidés 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.

Le Conseil de Surveillance tient à exprimer au Directoire et à l'ensemble du personnel ses remerciements pour le travail et les efforts accomplis au cours de l'année écoulée.

4.4. RAPPORT DU PRÉSIDENT 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 au sein de Foncière des Régions, incluant celles appliquées à l'égard de ses filiales comptablement consolidées.

« 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 Directoire ;
- 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 L. 225-100-3 du Code de commerce ;
- des procédures de Contrôle interne mises en place par la Société. »

4.4.1. PRÉPARATION ET ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Foncière des Régions est une société anonyme organisée en Directoire et en Conseil de Surveillance.

Le Conseil de Surveillance a pour mission d'exercer le contrôle permanent de la gestion de la Société par le Directoire. 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.

Lors de sa séance du 26 novembre 2008, le Conseil de Surveillance a confirmé que la Société se réfèrera aux principes énoncés dans le Code de gouvernement d'entreprise AFEP-MEDEF pour l'élaboration du présent rapport prévu à l'article L 225-68 du Code de commerce à compter de l'exercice en cours.

La démarche de gouvernement d'entreprise de Foncière des Régions s'appuie sur les statuts de la Société qui sont complétés par les dispositions du règlement intérieur du Conseil de Surveillance et des Comités institués en son sein, lequel énonce les modalités de réunions du Conseil et des Comités, déterminent leurs attributions, et fixent les devoirs des membres et les modalités de leur rémunération.

Le Règlement Intérieur a été adopté par les membres du Conseil de Surveillance dans sa séance du 4 mai 2007. Il a été mis à jour respectivement en date des 16 mai 2008 et 26 novembre 2008, conformément aux évolutions de la gouvernance au sein de la Société.

4.4.1.1. Composition du Conseil de Surveillance au 31 décembre 2008

L'assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 16 mai 2008 :

- a ratifié la cooptation par le Conseil de Surveillance de la société Batipart Immobilier en qualité de membre du Conseil de Surveillance, en remplacement de la société Batipart Participations pour la durée restant à courir du mandat de cette dernière, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012 ;
- constatant la démission d'office de Messieurs Sergio Erede et Leonardo Del Vecchio de leur fonction de

membre du Conseil de Surveillance, a décidé de nommer Messieurs Sergio Erede et Leonardo Del Vecchio en qualité de membre du Conseil de Surveillance de la Société, pour une durée de six années qui prendra fin à l'issue de la réunion de l'assemblée générale ordinaire qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013.

Le Conseil de Surveillance du 16 mai 2008 :

- a désigné Monsieur Leonardo Del Vecchio en qualité de Vice-Président du Conseil pour la durée de son mandat de membre du Conseil de Surveillance de la Société ;
- a été informé de la désignation (i) de Monsieur Romolo Bardin, à compter du 5 mai 2008, en qualité de représentant permanent de Delfin en remplacement de Madame Sabina GROSSI, et (ii) de Monsieur Laurent Cazelles, à compter de ce jour, en qualité de représentant permanent de Predica en remplacement de Monsieur Jean-Jacques Duchamp.

Le Conseil de Surveillance du 26 novembre 2008 :

- a pris acte de la démission de la société ISM de son mandat de membre du Conseil de Surveillance à compter du 2 octobre 2008 et a coopté Monsieur Olivier Piani en qualité de nouveau membre du Conseil de Surveillance, pour la durée restant à courir du mandat de la société ISM, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012 ;
- a pris acte de la démission de la société Batipart Immobilier de son mandat de membre du Conseil de Surveillance à compter du 25 novembre 2008 et a coopté la société Monroe en qualité de membre du Conseil de Surveillance, pour la durée restant à courir du mandat de la société Batipart Immobilier, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

Les cooptations de Monsieur Olivier Piani et de la société MONROE en qualité de membre du Conseil de Surveillance seront soumises, conformément à l'article L. 225-24 du Code de commerce, à ratification de l'assemblée générale du 24 avril 2009.

Ainsi, au 31 décembre 2008, le Conseil de Surveillance compte 15 membres, conformément à l'article 12 des statuts de la Société, dont la composition est la suivante :

Nom et Prénom ou dénomination sociale du membre	Représentant permanent	Fonction principale exercée dans la Société	Date de première nomination ou de cooptation	Date de renouvellement	Echéance du mandat en
M. Charles Ruggieri		Président du Conseil	02.04.2001 (N)	04.05.2007 (R)	2013
M. Leonardo Del Vecchio		Vice-Président du Conseil	16.05.2008 (N)		2014
Batipart	M. Hans-Joachim Kay	Membre du Conseil	02.04.2001 (N)	04.05.2007 (R)	2013
Monroe	M. Julien Ruggieri	Membre du Conseil	26.11.2008 (C)		2013
BPLC	M. Jacques Hausler	Membre du Conseil	23.10.2006 (N)		2012
Delfin	M. Romolo Bardin	Membre du Conseil	04.05.2007 (N)		2013
M. Sergio Erede		Membre du Conseil	16.05.2008 (N)		2014
M. Bertrand de Feydeau		Membre du Conseil	23.10.2006 (N)		2012
Generali Vie	Mme AM. De Chalambert	Membre du Conseil	22.12.2003 (N)	04.05.2007 (R)	2013
GMF Vie	M. Bruno Legros	Membre du Conseil	22.12.2003 (N)	04.05.2007 (R)	2013
M. Pierre Latrobe		Membre du Conseil	23.10.2006 (N)		2012
Prédica	M. Laurent Cazelles	Membre du Conseil	26.07.2005 (C)	04.05.2007 (R)	2013
M. Pierre Vaquier		Membre du Conseil	02.04.2001 (N)	04.05.2007 (R)	2013
M. Philippe Vidal		Membre du Conseil	02.04.2001 (N)	04.05.2007 (R)	2013
M. Olivier Piani		Membre du Conseil	26.11.2008 (C)		2013

Le Conseil de Surveillance du 9 mars 2009 a pris acte :

- de la démission de Monsieur Pierre Latrobe de son mandat de membre du Conseil de Surveillance à compter du 1^{er} janvier 2009 et a coopté la société ACM Vie, représentée par Madame Catherine Allonas, pour la durée restant à courir du mandat de Monsieur Pierre Latrobe, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011, sous réserve de la ratification de cette nomination par la prochaine assemblée générale du 24 avril 2009 ;
- de la désignation à compter du 4 mars 2009 de Madame Françoise Debrus en qualité de représentant permanent de Predica au Conseil de Surveillance, en remplacement de Monsieur Laurent Cazelles.

Les autres mandats et fonctions exercés par les membres du Conseil de Surveillance susmentionnés, au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008, sont indiquées au point 1.10.2 du rapport de gestion du Directoire.

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.

Le Conseil de Surveillance procédera à l'examen de la qualification de ses membres, au regard des critères d'indépendance au cours de l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2009.

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

Fréquence des réunions

Au cours de l'exercice 2008, le Conseil de Surveillance s'est réuni 4 fois, les 20 février, 16 mai, 25 juillet, et 26 novembre.

Le taux de présence des membres aux réunions du Conseil de Surveillance a été au cours de l'exercice 2008 de 73,33 %.

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.

Information des membres du Conseil de Surveillance

Les documents, dossiers techniques et informations utiles se rapportant à l'ordre du jour et nécessaires à la mission des membres du Conseil de Surveillance, leur ont été communiqués préalablement aux réunions.

Tenue des réunions

Le Président réunit le Conseil de Surveillance aussi souvent qu'il est nécessaire et au moins une fois chaque trimestre dans les quinze jours qui suivent la remise du rapport périodique du Directoire.

D'une manière générale, les réunions du Conseil de Surveillance se déroulent au 28 rue Dumont d'Urville – 75116 Paris, ou en tout autre endroit spécifié dans la convocation.

Lors de chaque réunion, le Président présente un rapport sur l'activité de la Société et du Groupe, et les sujets spécifiques sont ensuite traités.

Le Conseil de Surveillance ne délibère valablement que si la moitié au moins de ses membres sont présents.

L'article 1.2 du Règlement Intérieur de la Société prévoit :

- qu'à l'exception des réunions consacrées à (i) la nomination et révocation des membres du Directoire, (ii) l'élection et la rémunération du Président du Conseil de Surveillance, (iii) l'établissement des comptes annuels sociaux et consolidés et du rapport de gestion, et (iv) l'examen du budget annuel, les réunions du Conseil peuvent se tenir par des moyens de visioconférence ou de télécommunication, dans la mesure toutefois où ces moyens permettent l'identification des membres les utilisant et leur garantissant une participation effective ;
- que pour le calcul du quorum et de la majorité des membres du Conseil présents, il est tenu compte des

membres participant à la réunion par visioconférence ou par des moyens de télécommunication, dans les limites suivantes :

- les membres du Conseil participant à la réunion par visioconférence ou par des moyens de télécommunication sont exclus pour l'adoption des décisions relatives à la nomination et la révocation des membres du Directoire et à l'élection et la révocation du Président du Conseil, et
- en tout état de cause, un quart au moins des membres du Conseil doivent être présents physiquement en un même lieu.

Les décisions sont prises à la majorité des membres présents ou représentés. En cas de partage des voix, celle du Président ou du Vice-Président, présidant la séance, est prépondérante.

Réunions et thèmes abordés par le Conseil de Surveillance en 2008

Outre les points et décisions relevant légalement de cet organe, le Conseil de Surveillance a débattu de toutes les actions majeures conduites en 2008, tant sur le plan externe (acquisitions, cessions, stratégie du Groupe, évolution de la gestion immobilière...), qu'interne (organisation, fonctionnement, affaires juridiques, fiscales, financières et sociales...).

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

Séance du 20 février 2008

Présentation de la stratégie de la Société et du Groupe ; Approbation du plan de vente 2008 ; Nomination de Monsieur Denis Moscovici en qualité de membre du Directoire ; Présentation et examen des comptes sociaux et consolidés au 31 décembre 2007 ; Compte rendu du Comité d'Audit du 14 février 2008 ; Proposition de versement de dividende ; Arrêté du texte du communiqué financier ; Présentation de l'ordre du jour et des projets de résolutions de l'assemblée générale du 16 mai 2008 ; Arrêté du texte des observations du Conseil de Surveillance sur le rapport de gestion du Directoire ; Présentation et examen du rapport d'activité ; Autorisation de financement ; Approbation des conventions réglementées ; Compte rendu du Comité des Rémunérations du 20 février 2008.

Séance du 16 mai 2008

Présentation des changements au sein de la gouvernance et mise à jour du Règlement Intérieur de la Société ; Présentation et examen du rapport d'activité ; Actualisation du plan de vente 2008 ; Autorisation de financement ; Approbation des conventions réglementées ; Présentation et autorisation d'opérations de développement ; Compte rendu du Comité d'Audit du 9 avril 2008.

Séance du 25 juillet 2008

Point sur l'environnement et la stratégie de la Société ; Présentation et examen des comptes semestriels consolidés au 30 juin 2008 ; Compte rendu du Comité d'Audit du 17 juillet 2008 ; Arrêté du texte du communiqué financier ; Présentation et examen du rapport d'activité ; Actualisation du plan de vente 2008 ; Autorisation de financement ; Présentation et autorisation d'une opération intra-groupe de dissolution sans liquidation par confusion de patrimoine ; Approbation des conventions réglementées ; Compte rendu du Comité des Rémunérations du 24 juin 2008.

Séance du 26 novembre 2008

Présentation des changements au sein de la gouvernance et mise à jour du Règlement Intérieur de la Société ; Point sur la stratégie de la Société ; Examen et approbation des budgets 2008/2009 ; Présentation et examen du rapport d'activité ; Présentation et autorisation d'une opération de restructuration ; Autorisation de financement ; Compte rendu du Comité d'Audit du 14 octobre 2008 ; Compte rendu du Comité des Rémunérations du 26 novembre 2008 ; Fixation de la rémunération du Président du Directoire ; Présentation du calendrier des réunions et des communications financières sur l'année 2009.

Procès-verbaux des réunions

Les procès-verbaux des réunions du Conseil de Surveillance sont établis à l'issue de chaque réunion et sont communiqués dans les meilleurs délais à tous les membres du Conseil de Surveillance. Ils sont retranscrits dans le registre des procès-verbaux des réunions du Conseil.

4.4.1.2. Les comités spécialisés contribuant à l'efficacité des travaux du conseil de surveillance

Dans le cadre de l'application des principes de la gouvernance d'entreprise et afin d'améliorer la qualité de ses travaux, le Conseil de Surveillance a institué trois comités spécialisés destinés à améliorer le fonctionnement du Conseil de Surveillance et à concourir efficacement à la préparation de ses décisions :

- le Comité d'Audit,
- le Comité des Rémunérations, et
- le Comité d'Investissement.

Le Règlement Intérieur du Conseil de Surveillance précise pour chacun des Comités en place, leur mode d'organisation et de fonctionnement, et leurs missions.

Le Comité d'Audit

Composition

Le Comité d'Audit est composé de 9 membres au plus.

En date du 2 octobre 2008, Madame Marielle Prioult a démissionné du Comité d'Audit.

Au 31 décembre 2008, le Comité d'Audit compte ainsi 7 membres :

- Monsieur Bertrand DE FEYDEAU, Président,
- Monsieur Louis BLANC, membre,
- Monsieur Leonardo DEL VECCHIO, membre,
- Monsieur Sergio EREDE, membre,
- Monsieur Jacques HAUSLER, membre,
- Monsieur Pierre LATROBE, membre, et
- Monsieur Julien RUGGIERI, membre.

En date du 1^{er} janvier 2009, Monsieur Pierre LATROBE a démissionné du Comité d'Audit.

En outre, Madame Catherine ALLONAS a été nommée en qualité de membre du Comité d'Audit lors du Conseil de Surveillance du 9 mars 2009.

Fréquence des réunions

Le Comité d'Audit se réunit au moins deux fois par an pour examiner les comptes semestriels et annuels. Il se réunit à l'initiative de son Président ou à la demande du Président du Conseil.

Le Président du Comité d'Audit fixe l'ordre du jour des réunions du Comité d'Audit. Il dirige les débats et organise le vote des délibérations soumises au Comité d'Audit.

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

Le Comité d'Audit s'est réuni quatre fois en 2008 :

- 14 février 2008,
- 9 avril 2008,
- 17 juillet 2008,
- 14 octobre 2008.

Le taux de présence des membres au cours de l'exercice 2008, a été de 61,6 %.

Missions

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 le Directoire, avant leur présentation au Conseil ;
- de préparer les décisions du Conseil en matière de suivi de l'audit interne ;
- d'examiner les conventions conclues entre la Société et les personnes détenant une participation directe ou indirecte dans la Société ;
- d'examiner les propositions de nomination des commissaires aux comptes de la Société ; et
- d'assurer le contrôle de la gestion et la vérification et la clarté des informations qui seront fournies aux actionnaires et au marché.

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

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

Au cours de l'exercice 2008, le Comité d'Audit a notamment examiné les points suivants :

- Séance du 14 février 2008 : Examen des événements de l'année 2007 ; Point sur les expertises immobilières ;

Examen des projets de comptes sociaux et consolidés clos au 31 décembre 2007 ; Examen des indicateurs.

- Séance du 9 avril 2008 : Examen de l'activité de l'audit interne 2007 et du plan d'audit 2008 ; Présentation et examen des conventions réglementées.

- Séance du 17 juillet 2008 : Examen des événements du premier semestre 2008 ; Point sur les expertises immobilières ; Examen des comptes consolidés au 30 juin 2008 ; Examen des indicateurs ; Suivi des contrôles fiscaux en cours ; Présentation et examen des conventions réglementées.

- Séance du 14 octobre 2008 : Point sur l'audit et le contrôle interne ; Examen des couvertures de taux d'intérêt et des placements.

Le Comité des rémunérations

Composition

Le Comité des Rémunérations est composé de 9 membres au plus.

Au 31 décembre 2008, le Comité des Rémunérations compte ainsi 6 membres :

- Monsieur Charles RUGGIERI, Président,
- Monsieur Leonardo DEL VECCHIO, membre,
- Monsieur Sergio EREDE, membre,
- Monsieur Olivier PIANI, membre,
- Monsieur Hervé SEMIN, membre, et
- Monsieur Pierre VAQUIER, membre.

Fréquence des réunions

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

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

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

Le Comité des Rémunérations s'est réuni trois fois en 2008 :

- 20 février 2008,
- 24 juin 2008,
- 26 novembre 2008.

Le taux de présence des membres au cours de l'exercice, a été de 72,22 %.

Missions

Le Comité des Rémunérations est chargé de :

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

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

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

Au cours de l'exercice 2008, le Comité des Rémunérations a notamment examiné les points suivants :

- Séance du 20 février 2008 : Attribution des parts variables 2007 des dirigeants.
- Séance du 24 juin 2008 : Plan d'actions gratuites 2008 ; Programme d'incentive pour les équipes de développement.
- Séance du 26 novembre 2008 : Politique salariale 2009 ; Salaires 2009 des dirigeants ; Recommandations du MEDEF sur la rémunération des dirigeants.

Le Comité d'Investissement

Composition

Le Comité d'Investissement est composé de 9 membres au plus.

Suite aux changements de représentant permanent des sociétés Predica et Delfin, Messieurs Laurent CAZELLES et Romolo BARDIN ont rejoint le Comité d'Investissement, en remplacement respectivement de Monsieur Jean-Jacques DUCHAMP et Madame Sabina GROSSI.

En date du 2 octobre 2008, Monsieur François TRAUSCH a démissionné du Comité d'Investissement.

Monsieur Olivier PIANI a été désigné membre du Comité d'Investissement, suite à sa cooptation le 26 novembre 2008, en qualité de membre du Conseil de Surveillance.

Au 31 décembre 2008, le Comité d'Investissement compte ainsi 9 membres :

- Monsieur Charles RUGGIERI, Président, et
- Madame Anne-Marie DE CHALAMBERT, membre,
- Monsieur Leonardo DEL VECCHIO, membre,
- Monsieur Laurent CAZELLES, membre,
- Monsieur Romolo BARDIN, membre,
- Monsieur Bruno LEGROS, membre,
- Monsieur Julien RUGGIERI, membre,
- Monsieur Philippe VIDAL, membre, et
- Monsieur Olivier PIANI, membre.

Suite au changement de représentant permanent de la société Predica au Conseil de Surveillance de Foncière des Régions, Madame Françoise DEBRUS a rejoint le Comité d'Investissement, en remplacement de Monsieur Laurent CAZELLES.

Fréquence des réunions

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

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

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

Le Comité d'Investissement ne s'est pas réuni au cours de l'exercice 2008.

Missions

Le Comité d'Investissement est saisi pour avis de tout projet d'Investissement Majeur préalablement à toute réunion du Conseil appelée à se prononcer sur ledit Investissement Majeur.

Constituent des « Investissements Majeurs », les décisions suivantes :

1. Investissement réalisé directement par la Société ou par l'intermédiaire d'une filiale consolidée par intégration globale, à l'exception des sociétés dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé, dès lors que la valeur des actifs concernés est supérieure à 300 000 000 € (part du groupe), et

2. Investissement réalisé directement par la Société ou par l'intermédiaire d'une filiale consolidée par intégration globale, dans des entités non consolidées par intégration globale ou des sociétés dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé, dès lors que le montant des fonds propres investis est supérieur à 50 000 000 €.

Par ailleurs, en application du Règlement Intérieur de la Société et à titre de règle interne, l'avis préalable du Comité d'Investissement est requis concernant la mise en œuvre des investissements suivants :

1. Investissement réalisé directement par la Société ou par l'intermédiaire d'une filiale consolidée par intégration globale, à l'exception des sociétés dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé, dès lors que la valeur des actifs concernés est supérieure à 30 000 000 € (part du groupe), et

2. Investissement réalisé directement par la Société ou par l'intermédiaire d'une filiale consolidée par intégration globale, dans des entités non consolidées par intégration globale ou des sociétés dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé, dès lors que le montant des fonds propres investis est supérieur à 10 000 000 €.

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

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

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

3. Limitation des pouvoirs du directoire

Aux termes des dispositions de l'article 14.1 des statuts de la Société et conformément à l'article L. 225-68 du Code de commerce, les cessions d'immeubles par nature, les cessions totales ou partielles de participations, la constitution de sûretés, les cautions, avals et garanties, dès lors que ces opérations excéderont les limites fixées par les autorisations générales que le Conseil de Surveillance pourra accorder au Directoire conformément aux articles R. 225-53 et R. 225-54 du Code de Commerce, devront être autorisées préalablement par le Conseil de Surveillance.

Aux termes des dispositions de l'article 14.2-I. des statuts, le Directoire doit obtenir l'autorisation préalable du Conseil de Surveillance statuant à la majorité simple pour la mise en œuvre des décisions suivantes :

(i) Investissement réalisé directement par la Société ou par l'intermédiaire d'une filiale consolidée par intégration globale, à l'exception des sociétés dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé, dès lors que la valeur des actifs concernés est supérieure à 100 000 000 € (part du groupe) ;

(ii) Investissement réalisé directement par la Société ou par l'intermédiaire d'une filiale consolidée par intégration globale, dans des entités non consolidées par intégration globale ou des sociétés dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé, dès lors que le montant des fonds propres investis est supérieur à 30 000 000 €.

Aux termes des dispositions de l'article 14.2-II. des statuts, le Directoire doit obtenir l'autorisation préalable du Conseil de Surveillance statuant à la majorité des deux tiers pour la mise en œuvre des décisions suivantes :

(i) Investissement réalisé directement par la Société ou par l'intermédiaire d'une filiale consolidée par intégration globale, à l'exception des sociétés dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé, dès lors que la valeur des actifs concernés est supérieure à 300 000 000 € (part du groupe) ;

(ii) Investissement réalisé directement par la Société ou par l'intermédiaire d'une filiale consolidée par intégration globale, dans des entités non consolidées par intégration globale ou des sociétés dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé, dès lors que le montant des fonds propres investis est supérieur à 50 000 000 € ;

- (iii) Nomination et révocation des Directeurs ;
- (iv) Décision relative à la nomination et à la révocation des membres du conseil d'administration de la société Beni Stabili ;
- (v) Approbation du budget annuel et du business plan stratégique et leurs avenants significatifs ultérieurs ;
- (vi) Proposition de résolutions à l'assemblée générale des actionnaires de la Société et exercice de délégations de pouvoirs consenties par l'assemblée générale des actionnaires de la Société relativement à l'émission d'actions ou de titres donnant accès au capital social ;
- (vii) Proposition de résolutions à l'assemblée générale des actionnaires de la Société relatives à tout programme de rachat d'actions ;
- (viii) Cessions de toute branche d'activité, toute participation dans toute société ou tout actif, dans chaque cas dès lors que la valeur globale des actifs concernés dépasse 300 000 000 € (à l'exception des opérations intragroupe) ;
- (ix) Endettement (y compris l'émission d'obligations) ou prise en charge de passifs dès lors, dans chaque cas, que le montant total excède 300 000 000 € (à l'exception des opérations intragroupe) ;
- (x) Proposition de résolutions à l'assemblée générale des actionnaires de la Société relatives à l'émission d'options de souscription ou d'achat d'actions, l'attribution d'actions gratuites ou à d'autres plans au bénéfice des salariés de la Société ou de ses filiales relativement aux actions de la Société ;
- (xi) Signature de contrats relatifs à toute fusion, scission ou apport d'actifs, à l'exception des opérations intragroupe ou si les opérations ont été approuvées en application du paragraphe (vi) ci-dessus.

4. Principes de détermination de la rémunération des mandataires sociaux

La détermination de la rémunération des mandataires sociaux relève de la responsabilité du Conseil de Surveillance et se fonde sur les propositions du Comité des Rémunérations. 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. Ainsi, la rémunération est

appréhendue de façon exhaustive au travers de l'ensemble de ses composantes : partie fixe, partie variable, options d'actions, attribution gratuite d'actions et jetons de présence.

Le Comité des rémunérations s'attache à préserver un équilibre entre ces différents éléments. Par ailleurs, la politique de rémunération est mise en œuvre en tenant compte des pratiques du marché, au travers de la réalisation d'enquêtes régulières.

Les critères de performance utilisés pour établir la partie variable de la rémunération sont basés sur l'atteinte d'objectifs en matière d'évolution du Cash Flow ainsi que des critères managériaux.

Enfin, s'agissant des jetons de présence, qui représentent la part de rémunération allouée aux membres du Conseil de Surveillance pour leur participation aux réunions du Conseil et des comités spécialisés, leur fixation se décompose en une somme fixe annuelle et une somme variable qui tient compte de la participation effective de chaque membre, 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 à 89 010 euros.

Le détail de ces jetons de présence figure au point 1.10.1 du rapport de gestion du Directoire.

5. Modalités particulières relatives à la participation des actionnaires aux assemblées

Ces modalités sont décrites aux articles 17 et 18 des statuts de la Société qui figurent in extenso dans le chapitre « Renseignements et Gestion » du document de référence.

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 prévues à 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 des Régions sont présentés dans le rapport de gestion du Directoire.

4.4.2. LE DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE

L'ensemble des activités françaises de la société Foncière des Régions et des sociétés, cotées ou non, qui entrent dans son périmètre de consolidation, est géré selon des procédures Groupe homogènes, avec des supports de contrôle de gestion et de comptabilité communs.

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, qui disposent de leur propre dispositif de contrôle interne, sont rédigées en concertation avec la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne qui effectue des missions de convergence de ces dispositifs, et avec les Directions Produits concernées, Foncière Développement Logements pour l'Allemagne, et Foncière des Régions pour l'Italie.

La société Foncière des Régions, directement engagée sur les marchés immobiliers européens de bureaux, mais aussi, au travers de ses participations, sur ceux de la logistique, des murs d'exploitation, et du logement, est exposée à différentes natures de risques : ceux-ci peuvent être purement exogènes (cycles immobiliers, marchés financiers, réglementation,...), mais aussi endogènes (organisation, système d'information, circuits de décisions,...) et se manifestent de façon plus ou moins fréquente, importante, et prévisible.

A ce titre, la Société conçoit son dispositif de contrôle interne afin de renforcer la fiabilité et à la réactivité des équipes, sans toutefois freiner leur créativité ou leurs initiatives.

Au cours de l'année 2008, Foncière des Régions a continué de structurer son dispositif de contrôle interne afin d'en faire davantage un outil de management,

traitant non seulement de la qualité de l'information comptable et financière, mais également de nombreux aspects opérationnels.

Ce dispositif a ainsi été complété par la création d'un réseau de correspondants de contrôle interne, par une intensification de la campagne de rédaction et d'actualisation des procédures internes, et par la réalisation de self-audits sur les principales fonctions de la Société.

4.4.2.1. Périmètre sous revue et référentiel

Périmètre sous revue

En France, Foncière des Régions applique son dispositif de contrôle interne aux sociétés faisant partie du périmètre de consolidation des comptes, et plus particulièrement à celles de ses filiales qui participent fortement à la formation du résultat : Foncière des Murs, Foncière Développement Logements, Foncière Europe Logistique et Parcs GFR.

L'importance des actifs détenus en Allemagne et en Italie conduit naturellement Foncière des Régions à s'assurer que les dispositifs de contrôle interne mis en œuvre par les structures propriétaires et gérantes de droit allemand (Immeo-Wohnen) et italien (Beni Stabili) sont conformes aux attentes du Directoire et du Conseil de Surveillance de Foncière des Régions.

Référentiel

Foncière des Régions s'appuie 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.

Le dispositif de contrôle interne

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 de Foncière des Régions 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.

4.4.2.2. Les acteurs du Contrôle Interne

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 9 mars 2009.

Il définit avec son Conseil, et organise avec le Directoire, les différents organes de Contrôle Interne et propose notamment, en tant que de besoin, d'actualiser les règles de gouvernement d'entreprise.

Le Conseil de Surveillance oriente et contrôle l'action du Directoire ; celui-ci lui rend compte trimestriellement, en lui présentant un rapport qui précise ses actions ainsi que les principaux faits survenus pendant la période.

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.

Tous les six mois, ce Comité spécialisé étudie le rapport d'activités de l'Audit Interne, et rapporte au Conseil de Surveillance.

Le Directoire :

Composé de 5 membres (et 6 membres à compter du 9 mars 2009), il définit et met en place l'organisation qu'il estime être la plus efficace pour réaliser ses objectifs et s'assure que le dispositif de contrôle interne est adapté

aux missions qui lui sont confiées. Son Président valide le plan annuel des missions de la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne, laquelle lui fournit des analyses et des recommandations sur les activités auditées.

Le Comité de Direction :

Composé de 9 membres représentant les différentes Directions de Foncière des Régions et de ses filiales, ce Comité se réunit toutes les semaines autour du Président du Directoire.

Chaque mois, le Directeur de l'Audit et du Contrôle interne lui présente un tableau de bord de suivi des recommandations émises par les Auditeurs ainsi que les principales recommandations restant à mettre en place.

Une réunion mensuelle permet de partager la réflexion et l'information au sein d'un « European Board » plus large, incluant notamment les principaux dirigeants des filiales allemande et italienne.

Autres réunions de Direction Générale :

Des réunions de Direction générale existent également en France au sein chaque filiale significative : FEL, FDL, FDM, Parc GFR, FDR Développement, et GFR Property. Chaque Direction est en effet responsable de la mise en place de son propre dispositif de contrôle interne.

La Direction de l'Audit et du Contrôle Interne Groupe :

Cette Direction évalue l'efficacité du Contrôle Interne de la Société et de l'ensemble de ses filiales. 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 Président du Directoire de Foncière des Régions.

■ Il donne un point de vue indépendant sur le contrôle interne car il n'est pas directement impliqué dans les activités opérationnelles.

■ Il formule au Président du Directoire des préconisations et effectue des missions de contrôle, de régularité, de conformité, de performance et de management.

Le responsable de l'Audit Interne de Foncière des Régions :

■ Anime la réunion mensuelle d'Audit et de Contrôle Interne à laquelle participent le Président du Directoire et quatre Directeurs, dont trois sont membres du Comité de Direction France.

■ Travaille avec l'ensemble des membres de la Direction Générale et avec les Commissaires aux Comptes.

■ Participe à la relecture des projets de procédures et à leur validation.

■ Rapporte semestriellement au Comité d'Audit et des Comptes de Foncière des Régions et à ceux de ses trois filiales cotées.

Assiste au Comité de Contrôle Interne de Beni Stabili.

■ S'assure que le dispositif de contrôle interne en place répond bien aux attentes du Directoire, et qu'il est performant et adapté à ses activités.

■ Veille à la cohérence des dispositifs de contrôle interne mis en place en France et à l'étranger.

Les collaborateurs :

Les collaborateurs de Foncière des Régions ont également un rôle de veille et de proposition concernant l'actualisation du dispositif de contrôle interne et des processus applicables à ses activités.

Ils disposent au sein de chaque Direction d'un correspondant interne, plus particulièrement chargé d'améliorer le dispositif de Contrôle Interne et de diffuser une culture et des réflexes de contrôle interne au sein de sa Direction. Les « Correspondants de Contrôle Interne » règlent les difficultés qui peuvent apparaître au niveau de l'application des procédures transverses, et proposent des circuits d'informations plus performants et plus sécurisés.

Au cours de l'exercice, et dans le cadre du Groupe de travail de GFR+, les collaborateurs de Foncière des Régions et de ses filiales ont achevé de rédiger les procédures relatives aux domaines d'activité dont ils ont la responsabilité, et ont proposé, via leurs correspondants, des actualisations sur certaines procédures en place.

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.

La structuration du Contrôle Interne en Allemagne et en Italie

Les filiales étrangères 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, qui, par une présence plus soutenue de ses représentants, s'assure de l'harmonisation des organisations et des modes de fonctionnement.

Au sein des filiales étrangères, 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.

Il est assisté :

- en Italie par un cabinet d'audit prestataire extérieur,
- en Allemagne par un réseau de correspondants de Contrôle Interne, analogue à celui mis en place en France, en cours de déploiement à fin 2008.

Il est projeté de créer un réseau identique en Italie.

Ces responsables locaux sont rattachés fonctionnellement au Directeur d'Audit et de Contrôle Interne Groupe et localement :

- au Président du Comité de Contrôle Interne en Italie,
- au Directeur Administratif et Financier en Allemagne.

Les plans d'action annuels, dans chacun des pays, sont établis en cohérence avec celui de FDR et validés par le Comité de Contrôle Interne en Italie et par le Comité des Directeurs en Allemagne.

Par ailleurs, Beni Stabili, en tant que société cotée en Bourse, dispose d'un « Board of Statutory Auditors » composé de trois auditeurs indépendants nommés par l'Assemblée Générale. Il se réunit au moins une fois par trimestre et émet un rapport annuel sur le respect des règles de gouvernance et l'adéquation du dispositif de Contrôle Interne.

4.4.7.3. L'organisation du Contrôle Interne

Dans les pays dans lesquels Foncière des Régions est implantée (France, Allemagne, Italie, Luxembourg), une charte d'éthique, sous-titrée « G.F.R, une manière d'être », 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 outre, en Italie et en Allemagne, des chartes d'éthique locales, adaptées au contexte juridique de chaque pays, sont opérationnelles.

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.

Une définition claire des responsabilités et des pouvoirs

Rôle des organes de gouvernance

Les règles de corporate gouvernance décrites dans la première partie de ce rapport fixent les règles de fonctionnement du Conseil de Surveillance de la maison mère et de ses Comités spécialisés.

Les procédures qui explicitent et définissent les modalités d'organisation, de préparation et de tenue des comités de la gouvernance de Foncière des Régions sont toutes formalisées et à jour.

En matière de contrôle de l'information financière et comptable, le Directoire présente semestriellement au Comité d'Audit et des Comptes un projet d'arrêté comptable consolidé. Il en est de même au sein de chacune des filiales françaises cotées.

Les comptes arrêtés sont ensuite transmis au Conseil de Surveillance de chaque société cotée pour qu'ils puissent exercer leur contrôle.

Délégations – Autorisations

Les pouvoirs et subdélégations de pouvoirs, au sein de Foncière des Régions, sont définis par montant et par nature de décisions.

La sécurisation est assurée par :

1. La mise à jour des habilitations.
2. 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.
3. la sécurisation informatique des profils par mots de passe modifiés régulièrement.
4. La séparation de l'ordonnancement et du lancement des opérations de décaissements.

Ces délégations et subdélégations de pouvoirs accordés par le Président du Directoire de Foncière des Régions font l'objet d'actualisations en fonction de l'évolution des périmètres gérés et de l'évolution des organigrammes.

Contrôle de l'adéquation des compétences

Les objectifs, les performances, et les besoins de formation de chaque collaborateur sont étudiés lors des entretiens annuels d'évaluation 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 ».

Dans chacun des trois pays, l'ensemble du personnel dispose d'un accès à un portail intranet qui comprend notamment l'ensemble des procédures validées et actualisées.

Organisation et structuration

Chaque Direction Opérationnelle et chaque Direction Fonctionnelle 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.

Structuration par produit

Foncière des Régions opère dans le secteur des immeubles de bureaux, directement en France, ou au travers de sa filiale Beni Stabili en Italie.

Ses autres activités immobilières sont structurées par produits, dans le cadre de sociétés dédiées (appelées ci-après « sociétés-produits ») :

- Logements : Foncière Développement Logements en France, et Immeo-Wohnen en Allemagne,
- Murs d'exploitation : Foncière des Murs en France, en Belgique, au Portugal et en Italie
- Logistique et locaux d'activités : Foncière Europe Logistique, en France et en Allemagne
- Parcs de stationnement : Société Parcs GFR.

Structuration de nouveaux services transverses

Au cours de l'exercice sous revue, Foncière des Régions a filialisé deux activités transverses, et les a dotées de leurs propres effectifs :

- La gestion locative et technique : GFR Property.
- La gestion des grands projets immobiliers : FDR Développement.

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 et en Italie, un programme d'actualisation des procédures a été engagé en 2008 et sera finalisé au cours du premier semestre 2009.

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 Groupe, 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.

Processus de reporting

Au niveau de chaque société, une réunion mensuelle, animée par la Direction Générale, examine les activités, les résultats, les écarts entre le « réalisé » et les prévisions du Contrôle de Gestion, les indicateurs et les tableaux de bord. La Direction de chaque société se réunit par ailleurs mensuellement avec les services transverses : contrôle de gestion, comptabilité, juridique, financement.

L'Audit Interne participe à ces réunions mensuelles pour chacune des quatre sociétés cotées en France.

Des reportings sont également élaborés pour les activités exercées en Allemagne et en Italie.

Les différents responsables bénéficient ainsi d'une information régulière, formalisée et homogène.

Processus amont 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 les Responsables Administratifs et Financiers des « Sociétés Produits » sont impliqués dans :

- La validation des budgets opérationnels et financiers de leur patrimoine
- Les contrôles de cohérence des informations financières émanant des filiales étrangères,
- les provisions pour risques et charges,
- l'enregistrement des actifs à leur juste valeur,
- les cessions et acquisitions des structures dont ils ont 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 opérationnels travaillant au sein des « Sociétés Produits ».

A l'étranger, les filiales de Foncière des Régions sont engagées à leur tour dans l'actualisation de leurs processus d'arrêté de comptes.

Processus de production comptable et financière

La qualité du processus de production de l'information financière et comptable est garantie 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 différentes sociétés,
- la rédaction de procédures de remontée d'information en provenance des filiales, et particulièrement 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 la Direction Interne dédiée à ces sujets.

Par ailleurs, chaque événement structurant, portant soit sur des sociétés, soit sur des portefeuilles, fait l'objet d'une note spécifique, rédigée par le pôle « Expertise » de la Direction Comptable, analysant ses impacts dans les comptes sociaux des entités, ainsi que dans les comptes consolidés.

Processus de Communication des informations financières et comptables

Le Directoire arrête les comptes et les transmet pour contrôle au Conseil de Surveillance, accompagnés du rapport du Président du Comité d'Audit et des Comptes. La présentation des comptes est alors faite aux analystes et aux médias.

Les actionnaires sont ensuite appelés à approuver les résolutions de l'Assemblée Générale annuelle, et notamment celles portant sur les comptes de l'exercice.

Courant 2008, dans le souci d'améliorer la qualité, mais aussi l'adéquation et la transparence, des informations

diffusées au marché, la Direction de la Communication Financière a été renforcée par le recrutement d'un nouveau responsable directement rattaché au Président du Directoire.

Sont ainsi regroupées sous une même responsabilité la communication corporate, la communication financière, et les relations avec les investisseurs et les marchés financiers.

4.4.7.4. L'analyse et la maîtrise des risques

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 et validées par un Comité composé notamment de membres du Comité de Direction et de la Direction Audit et Contrôle Interne. En complément de ces dispositions, et pour couvrir les thématiques les plus complexes, 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 qui assurent des prestations transverses.

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.

En Italie, les risques sont évalués par la Direction Générale et le Comité d'Audit et de Contrôle Interne, ce dernier validant en conséquence les thèmes abordés par le plan d'audit annuel.

Surveillance des risques et des procédures de gestion des risques

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 Italie, sont proportionnées aux enjeux propres à chaque processus et conçues pour réduire les risques susceptibles d'affecter la réalisation des objectifs de l'entreprise.

Audit : A ce titre différentes missions d'audit interne sont conduites par les Directions d'Audit locales, avec l'aide, en Italie, d'un cabinet extérieur.

Questionnaires de self-audits : Au cours de l'exercice 2008, des questionnaires de self-audit ont été déployés, en France, au sein des fonctions supports : Comptabilité, DSI, Gestion locative, DRH, Direction du Financement, 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 dans l'entreprise ; 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 aux équipes de Foncière des Régions d'identifier, à côté des contrôles d'ores et déjà opérationnels, ceux relevant de leur responsabilité et restant à définir et à positionner.

De tels questionnaires seront déployés progressivement sur les filiales à l'étranger.

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 des Régions qui sont réparties sur trois principaux pays, et sur différents sites, notamment en France, où la Société dispose de quatre sites administratifs principaux et de sept Délégations Régionales.

Cette surveillance s'exerce en particulier en France et en Allemagne via les réseaux de correspondants de Contrôle interne.

Les dispositifs de contrôle interne, ainsi analysés au plus près des équipes qui en ont la responsabilité, et coordonnés par les Directions d'Audit et de Contrôle Interne locales, 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.

En Italie, cette surveillance s'exerce via des contrôles de conformité de procédures, pratiqués avec l'aide d'un cabinet extérieur, sous la responsabilité de l'auditrice interne.

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, et sera implanté à l'étranger en 2009.

Analyse de risques pouvant impacter les résultats

Les principaux risques opérationnels (Risques de marché, Risques financiers, Risques juridiques et fiscaux, Risques environnementaux, Assurances, Modalités de gestion des actifs) sont amplement détaillés au point 1.7.1 du Rapport de Gestion du Directoire.

En complément, deux points particuliers peuvent être soulignés :

- Expertise des valeurs d'actifs.

Compte tenu de la forte charge capitalistique de Foncière des Régions, 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.

- Risque de dépendance à l'égard de certains clients.

Au travers de ses sociétés-produits spécialisées, Foncière des Régions détient directement, et indirectement, en France et en Italie, un nombre significatif d'immeubles loués à un nombre restreint de locataires par des baux de durée ferme (France Telecom, EDF, Telecom Italia, Accor, ...)

Au sein des sociétés concernées, ces actifs font l'objet d'un suivi spécifique et régulier entre l'Asset Management et le représentant du Preneur.

La spécificité des locaux, voire leur monovalence, n'est toutefois pas de nature à empêcher leur re-commercialisation s'ils devenaient vacants. Un arbitrage partiel et régulier est également opéré par les Directions produits, en concertation avec les Preneurs.

4.5. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LE RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

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 DES RÉGIONS

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la Société Foncière des Régions et en application des dispositions de l'article L 225-235 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le Président de votre société conformément aux dispositions de l'article L. 225-68 du Code de commerce sur renvoi de l'article L 226-10-1 du même code 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'articles 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 et
- 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 applicable 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 relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière que nous aurions relevées dans le cadre de notre mission font l'objet d'une information appropriée dans le rapport du président.

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations concernant les procédures de contrôle interne de la société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, contenues dans le rapport du président du conseil de surveillance, établi en application des dispositions du dernier alinéa de l'article L 225-68 du Code de commerce.

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 Paris et Courbevoie, le 7 avril 2009

Conseil Audit & Synthese
Benoit Gillet

Les commissaires aux comptes

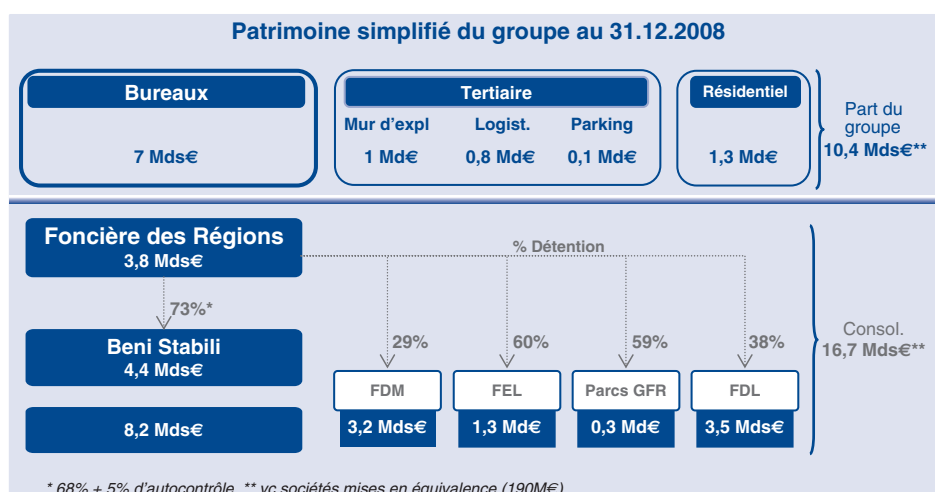
Mazars
Denis Grison

4.6. FAITS EXCEPTIONNELS ET LITIGES

À notre connaissance, il n'existe pas à ce jour, de faits exceptionnels ou litiges susceptibles d'affecter de manière significative le patrimoine, la situation financière, l'activité et le résultat de Foncière des Régions et de ses filiales.

4.7. ORGANIGRAMME SIMPLIFIÉ DU GROUPE

Patrimoine simplifié du groupe au 31 décembre 2008



4.8. RESPONSABLE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE ET DU CONTRÔLE DES COMPTES

4.8.1. RESPONSABLE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE

Attestation de Christophe Kullmann

« 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 (partie 1) présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

J'ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes données dans le présent document ainsi qu'à la lecture d'ensemble du document.

Les informations financières historiques présentées dans le présent document de référence ont fait l'objet de rapports des contrôleurs légaux qui ne contiennent ni observations ni réserves et qui figurent dans le présent document :

- au paragraphe 3.3 pour le rapport sur les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2008 qu'ils ont émis le 7 avril 2009 ;
- au paragraphe 3.6 pour le rapport sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2008 qu'ils ont émis le 7 avril 2009 ;
- au paragraphe 3.7 pour le rapport spécial sur les conventions réglementées et au paragraphe 4.5 pour le rapport sur le contrôle interne relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2008 qu'ils ont émis le 7 avril 2009 »

Fait à Paris, le 7 avril 2009
Monsieur Christophe Kullmann
Président du directoire

4.8.2. RESPONSABLE DU CONTRÔLE DES COMPTES ET RÉMUNÉRATIONS

Commissaires aux comptes

Titulaires	Cabinet Mazars et Guérard
	Tour Exaltis 61 rue Henri Regnault 92400 Courbevoie
	Conseil Audit et Synthèse 5 rue Alfred de Vigny 75008 Paris
Suppléants	Monsieur Cyrille Brouard
	Tour Exaltis 61 rue Henri Regnault 92400 Courbevoie
	Conseil Expertise Commissariat 40 avenue Hoche 75008 Paris

La rémunération des Commissaires aux comptes est indiquée partie 3 du présent document "Renseignements financiers".

4.8.3. RESPONSABLE DE L'INFORMATION

Sébastien Bonneton

Communication financière

Adresse : 30, avenue Kleber, 75016 Paris

Téléphone : 01 58 97 50 00

e-mail : sebastien.bonneton@fdr.fr

Site internet : www.fonciere-des-regions.fr

Calendrier prévisionnel des communications financières 2008 :

Assemblée Générale : 24 avril 2009

Publication des résultats semestriels 2008 : 24 juillet 2009

Les actionnaires disposent de plusieurs supports et outils pour se tenir informés sur la Société et sur la vie du titre. Le site Internet www.fonciere-des-regions.fr, les avis financiers dans la presse ainsi que le rapport d'activité.

Informations financières historiques :

Les comptes annuels et consolidés au 31 décembre 2007 (comprenant le bilan, comptes de résultat, le tableau de flux de trésorerie et annexes) ainsi que les rapports des Commissaires aux comptes sont présentés dans le document de référence enregistré le 28 avril 2008 sous le n° D08-0310.

Les comptes annuels et consolidés au 31 décembre 2006, les comptes consolidés pro forma au 31 décembre 2006 (comprenant le bilan, comptes de résultat, le tableau de flux de trésorerie et annexes) ainsi que les rapports des Commissaires aux comptes sont présentés dans le document de référence enregistré le 20 avril 2007 sous le n° D. 07-0356

Les comptes annuels et consolidés au 31 décembre 2005, les comptes consolidés pro forma au 31 décembre 2005 (comprenant le bilan, comptes de résultat, le tableau de flux de trésorerie et annexes) ainsi que les rapports des Commissaires aux comptes sont présentés dans le document de référence enregistré le 4 avril 2006 sous le n° D. 06-0233.

Ces documents sont disponibles au siège de la Société au 46, avenue Foch, 57000 Metz ainsi que sur son site : www.fonciere-des-regions.fr et sur le site de l'Autorité des marchés financiers.

4.8.4. DOCUMENT D'INFORMATION ANNUEL (ART. 221-1-1 DU RÉGLEMENT GÉNÉRAL AMF)

4.8.4.1. Communication au titre de l'information réglementée publiée sur le site internet de l'AMF et sur les sites internet de Foncière des Régions

18/03/2009	COMMUNIQUE D'INFORMATION PERMANENTE/MISE A DISPOSITION	MODALITES DE MISE A DISPOSITION DES DOCUMENTS PREPARATOIRES A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 24 AVRIL 2009
18/03/2009	AG/DOCUMENTS PREPARATOIRES	FONCIERE DES REGIONS : DOCUMENTS PREPARATOIRES A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 24 AVRIL 2009
10/03/2009	COMMUNIQUE D'INFORMATION PERMANENTE/RESULTATS ET CA	RESULTATS ANNUELS 2008
12/02/2009	VIE DU TITRE/CONTRATS DE LIQUIDITE	BILAN SEMESTRIEL DU CONTRAT DE LIQUIDITE A FIN 2008
09/02/2009	VIE DU TITRE/DROITS DE VOTE & NOMBRE D'ACTIONS	DECLARATION DE JANVIER 2009
04/02/2009	COMMUNIQUE D'INFORMATION PERMANENTE/RESULTATS ET CA	"FONCIERE DES REGIONS : UN 4EME TRIMESTRE TRES ACTIF"
16/01/2009	COMMUNIQUE D'INFORMATION PERMANENTE/VIE DE L'ENTREPRISE	FONCIERE DES REGIONS ET SUEZ ENVIRONNEMENT : ACCORD DE PRINCIPE POUR LOUER 42 000 M ² DANS LA TOUR CB 21 A LA DEFENSE
08/01/2009	VIE DU TITRE/DROITS DE VOTE & NOMBRE D'ACTIONS	DECLARATION DECEMBRE 2008
29/12/2008	VIE DU TITRE/DROITS DE VOTE & NOMBRE D'ACTIONS	DECLARATION NOVEMBRE 2008
27/11/2008	VIE DU TITRE/DROITS DE VOTE & NOMBRE D'ACTIONS	DECLARATION OCTOBRE 2008
17/11/2008	RACHATS D'ACTIONS/DECLARATIONS HEBDO. ET MENSUELLES	DECLARATION DES TRANSACTIONS SUR ACTIONS PROPRES REALISEES LE 3 NOVEMBRE 2008
13/11/2008	INFORMATION PERIODIQUE/INFORMATION 3E TRIMESTRE	FONCIERE DES REGIONS, CHIFFRE D'AFFAIRES A FIN SEPTEMBRE 2008 EN PROGRESSION DE 40% A 498 MEUR (+3,6% A PERIMETRE CONSTANT)
28/10/2008	COMMUNIQUE D'INFORMATION PERMANENTE/VIE DE L'ENTREPRISE	FONCIERE DES REGIONS REALISE SA PREMIERE OPERATION DE CESSION (95,1 M€) AVEC UN OPC, CONFIRME SES OBJECTIFS DE CESSIONS 2008 ET POURSUIT SON DESENETTEMENT
24/10/2008	RACHATS D'ACTIONS/DECLARATIONS HEBDO. ET MENSUELLES	DECLARATION DES TRANSACTIONS SUR ACTIONS PROPRES REALISEES DU 21 AU 23 OCTOBRE 2008
17/10/2008	VIE DU TITRE/DROITS DE VOTE & NOMBRE D'ACTIONS	DECLARATION DE SEPTEMBRE 2008
17/10/2008	RACHATS D'ACTIONS/DECLARATIONS HEBDO. ET MENSUELLES	DECLARATION DES TRANSACTIONS SUR ACTIONS PROPRES REALISEES DU 14 AU 16 OCTOBRE 2008
10/10/2008	RACHATS D'ACTIONS/DECLARATIONS HEBDO. ET MENSUELLES	DECLARATION DES TRANSACTIONS SUR ACTIONS PROPRES REALISEES DU 3 AU 8 OCTOBRE 2008
07/10/2008	RACHATS D'ACTIONS/DECLARATIONS HEBDO. ET MENSUELLES	DECLARATION DES TRANSACTIONS SUR ACTIONS PROPRES REALISEES DU 29 SEPTEMBRE 2008 AU 1ER OCTOBRE 2008
01/10/2008	COMMUNIQUE D'INFORMATION PERMANENTE/OPERATIONS	COMMUNIQUE BATIPART - DELFIN : ACQUISITIONS D'ACTIONS FONCIERE DES REGIONS AUPRES DE GE REAL ESTATE FRANCE
22/09/2008	RACHATS D'ACTIONS/DECLARATIONS HEBDO. ET MENSUELLES	DECLARATION DES TRANSACTIONS SUR ACTIONS PROPRES REALISEES DU 15 SEPTEMBRE AU 17 SEPTEMBRE 2008
17/09/2008	VIE DU TITRE/DROITS DE VOTE & NOMBRE D'ACTIONS	INFORMATION MENSUELLE RELATIVE AU NOMBRE TOTAL DE DROITS DE VOTE ET D'ACTIONS

17/09/2008	VIE DU TITRE/DROITS DE VOTE & NOMBRE D' ACTIONS	INFORMATION MENSUELLE RELATIVE AU NOMBRE TOTAL DE DROITS DE VOTE ET D' ACTIONS
12/09/2008	RACHATS D' ACTIONS/DECLARATIONS HEBDO. ET MENSUELLES	DECLARATION DES TRANSACTIONS SUR ACTIONS PROPRES REALISEES DU 5 SEPT AU 11 SEPTEMBRE 2008
08/09/2008	COMMUNIQUE D' INFORMATION PERMANENTE/NOMINATIONS	DEPART DE MASSIMO DE MEO
20/08/2008	VIE DU TITRE/DROITS DE VOTE & NOMBRE D' ACTIONS	JUILLET 2008
20/08/2008	VIE DU TITRE/DROITS DE VOTE & NOMBRE D' ACTIONS	DECLARATION JUIN 2008
08/08/2008	INFORMATION PERIODIQUE/RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL	FONCIERE DES REGIONS : RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL 2008
28/07/2008	COMMUNIQUE D' INFORMATION PERMANENTE/RESULTATS ET CA	BON 1ER SEMESTRE 2008 : CROISSANCE DU CASH-FLOW COURANT/ACTION DE + 5,4 % - PLAN DE CESSIONS 2008 REALISE EN 6 MOIS - STABILITE DE L' ANR PAR ACTION
24/07/2008	RACHATS D' ACTIONS/DECLARATIONS HEBDO. ET MENSUELLES	DECLARATION DES TRANSACTIONS SUR ACTIONS PROPRES REALISEES DU 26 JUIN 2008 AU 16 JUILLET 2008
15/07/2008	COMMUNIQUE D' INFORMATION PERMANENTE/NOMINATIONS	FONCIERE DES REGIONS POURSUIT LE RENFORCEMENT DE SES EQUIPES DE MANAGEMENT
15/07/2008	RACHATS D' ACTIONS/DECLARATIONS HEBDO. ET MENSUELLES	DECLARATION DES TRANSACTIONS SUR ACTIONS PROPRES REALISEES DU 9 JUILLET 2008 AU 14 JUILLET 2008
08/07/2008	RACHATS D' ACTIONS/DECLARATIONS HEBDO. ET MENSUELLES	DECLARATION DES TRANSACTIONS SUR ACTIONS PROPRES REALISEES DU 27 JUIN 2008 AU 1ER JUILLET 2008
01/07/2008	COMMUNIQUE D' INFORMATION PERMANENTE/VIE DE L' ENTREPRISE	FONCIERE DES REGIONS ET MORGAN STANLEY REAL ESTATE FUNDS LIVRENT LE PROGRAMME « VELIZY CAMPUS » A DASSAULT SYSTEMES
27/06/2008	RACHATS D' ACTIONS/DECLARATIONS HEBDO. ET MENSUELLES	TRANSACTIONS EFFECTUEES PAR LA SOCIETE SUR SES PROPRES TITRES ENTRE LE 20 ET LE 25 JUIN 2008
16/06/2008	VIE DU TITRE/DROITS DE VOTE & NOMBRE D' ACTIONS	DECLARATION MAI 2008
12/06/2008	RACHATS D' ACTIONS/PROGRAMMES	DESCRIPTIF DU PROGRAMME DE RACHAT D' ACTIONS DECIDE PAR L' ASSEMBLEE GENERALE DU 16 MAI 2008
10/06/2008	COMMUNIQUE D' INFORMATION PERMANENTE/AUTRES	FONCIERE DES REGIONS CEDE AU GROUPE GROUPAMA 18 300 M ² DE BUREAUX SITUES A LA DEFENSE POUR 126,5 M€
06/06/2008	RACHATS D' ACTIONS/DECLARATIONS HEBDO. ET MENSUELLES	DECLARATION DES TRANSACTIONS SUR ACTIONS PROPRES REALISEES ENTRE LE 27 ET LE 30 MAI 2008
02/06/2008	VIE DU TITRE/DROITS DE VOTE & NOMBRE D' ACTIONS	DECLARATION AVRIL 2008
02/06/2008	VIE DU TITRE/DROITS DE VOTE & NOMBRE D' ACTIONS	DECLARATION MARS 2008
14/05/2008	INFORMATION PERIODIQUE/INFORMATION 1ER TRIMESTRE	CHIFFRE D' AFFAIRES PART DU GROUPE EN PROGRESSION DE + 69 % A 170,5 M€ AU 1ER TRIMESTRE 2008
30/04/2008	COMMUNIQUE D' INFORMATION PERMANENTE/MISE A DISPOSITION	ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 16 MAI 2008 - MODALITES DE MISE A DISPOSITION DES DOCUMENTS PREPARATOIRES
30/04/2008	COMMUNIQUE D' INFORMATION PERMANENTE/MISE A DISPOSITION	MISE A DISPOSITION DU DOCUMENT DE REFERENCE 2007
30/04/2008	AG/DOCUMENTS PREPARATOIRES	AVIS DE CONVOCATION A L' AGEO DU 16 MAI 2008
11/04/2008	AG/DOCUMENTS PREPARATOIRES	AVIS DE REUNION VALANT AVIS DE CONVOCATION
10/03/2008	VIE DU TITRE/DROITS DE VOTE & NOMBRE D' ACTIONS	NOMBRE DE DROITS DE VOTE ET D' ACTIONS COMPOSANT LE CAPITAL AU 29 FEVRIER 2008
10/03/2008	COMMUNIQUE D' INFORMATION PERMANENTE/AUTRES	FONCIERE DES REGIONS INTEGRE LE SBF 120

21/02/2008	COMMUNIQUE D'INFORMATION PERMANENTE/RESULTATS ET CA	NOUVELLE PROGRESSION DES RESULTATS EN 2007
19/02/2008	VIE DU TITRE/DROITS DE VOTE & NOMBRE D' ACTIONS	NOMBRE TOTAL D' ACTIONS ET DE DROITS DE VOTE AU 31 JANVIER 2008
06/02/2008	RACHATS D' ACTIONS/DECLARATIONS HEBDO. ET MENSUELLES	DECLARATION MENSUELLE DES OPERATIONS REALISEES PAR FONCIERE DES REGIONS SUR SES PROPRES TITRES EN JANVIER 2008
29/01/2008	RACHATS D' ACTIONS/DECLARATIONS HEBDO. ET MENSUELLES	DECLARATION DES TRANSACTIONS SUR ACTIONS PROPRES REALISEES ENTRE LE 22 ET LE 28 JANVIER 2008
24/01/2008	RACHATS D' ACTIONS/DECLARATIONS HEBDO. ET MENSUELLES	TRANSACTIONS SUR ACTIONS PROPRES REALISEES ENTRE DU 4 AU 14 JANVIER 2008
23/01/2008	RACHATS D' ACTIONS/DECLARATIONS HEBDO. ET MENSUELLES	RACHATS D' ACTIONS PROPRES POUR LA PERIODE DU 15 AU 21 JANVIER 2008
17/01/2008	COMMUNIQUE D'INFORMATION PERMANENTE/AUTRES	PROJET DE QUARTIER D' AFFAIRES CŒUR D' ORLY : AEROPORTS DE PARIS EN NEGOCIATION EXCLUSIVE AVEC LE GROUPEMENT ALTAREA / FONCIERE DES REGIONS
16/01/2008	COMMUNIQUE D'INFORMATION PERMANENTE/VIE DE L' ENTREPRISE	FONCIERE DES REGIONS DEVELOPPE SON PATRIMOINE DE BUREAUX EN FRANCE - EIFFAGE POURSUIT L' EXTERNALISATION DE SES IMMEUBLES D' EXPLOITATION
14/01/2008	COMMUNIQUE D'INFORMATION PERMANENTE/VIE DE L' ENTREPRISE	FONCIERE DES REGIONS FRANCHIT UNE ETAPE MAJEURE DANS LE PROCESSUS DE RESTRUCTURATION DE LA TOUR GAN - CB 21 EN OBTENANT UN AGREMENT DE LA REGION POUR CONSTRUIRE 25 000M ² SHON EN PLUS DES 75 000M ² QUE COMPTE LA TOUR AUJOURD' HUI
14/01/2008	COMMUNIQUE D'INFORMATION PERMANENTE/VIE DE L' ENTREPRISE	FONCIERE DES REGIONS ACCROIT SA SECURITE FINANCIERE EN SIGNANT UNE LIGNE DE CREDIT NON AFFECTEE DE 450 MILLIONS D' EUROS
09/01/2008	VIE DU TITRE/DROITS DE VOTE & NOMBRE D' ACTIONS	NOMBRE TOTAL D' ACTIONS ET DE DROITS DE VOTE COMPOSANT LE CAPITAL AU 31 DECEMBRE 2007
09/01/2008	RACHATS D' ACTIONS/DECLARATIONS HEBDO. ET MENSUELLES	RACHAT PAR L' EMETTEUR DE SES PROPRES TITRES POUR LA PERIODE DU 20 AU 28 DECEMBRE 2007
09/01/2008	RACHATS D' ACTIONS/DECLARATIONS HEBDO. ET MENSUELLES	DECLARATION MENSUELLE DES OPERATIONS REALISEES PAR L' EMETTEUR SUR SES PROPRES TITRES EN DECEMBRE 2007

4.8.4.2. Publication au Balo (Bulletin d'annonces légales et obligatoires)

Le 11/08/2008 (Parution n°97) : Chiffres d' affaires et situations trimestrielles

Le 13/06/2008 (Parution n°72) : Comptes annuels

Le 28/05/2008 (Parution n°65) : Droit de vote

Le 12/05/2008 (Parution n°58) : Chiffres d' affaires et situations trimestrielles

Le 30/04/2008 (Parution n°52) : Convocation à l' Assemblée d' actionnaires et de porteurs de parts

Le 28/04/2008 (Parution n°51) : Comptes annuels

Le 11/04/2008 (Parution n°44) : Avis de réunion valant convocations

Le 15/02/2008 (Parution n°20) : Chiffres d' affaires et situations trimestrielles

TABLE DE CONCORDANCE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE

(en application du schéma de l'Annexe I du Règlement (CE) n° 809/2004 de la commission du 29 avril 2004)

Nature de l'information	Parties concernées
1. Personnes responsables	
I. Personnes responsables des informations	§4.8.1
II. Déclaration des personnes responsables	§4.8.1
2. Contrôleurs légaux	
I. Noms et adresses	§4.8.2
3. Informations financières sélectionnées	
I. Présentation des informations financières historiques sélectionnées	§3.1 & 1.4
4. Facteurs de risque	
I. Risques financiers	§3.2.3.16 & 1.7.1.3
II. Risques juridiques	§1.7.1.12
III. Risques environnementaux	§1.7.2.8 & §2.4
IV. Assurances et couverture des risques	§1.7.1.10 & 1.7.10.14
5. Informations concernant l'émetteur	
I. Histoire de la société	§4.1.1
II. Investissements	§1.1 & 1.2
6. Aperçu des activités	
I. Principales activités	§1.1
II. Principaux marchés	§1.4.1.1 & §1.4.2.1 & §1.4.3.1 & §1.4.4.1 & §1.4.5.1
III. Événements exceptionnels	§1.4.1.1 & §1.4.2.1 & §1.4.3.1 & §1.4.4.1 & §1.4.5.1
IV. Dépendance	N/A
V. Position concurrentielle	N/A
7. Organigramme et liste des principales filiales	§4.7 & §3.7
8. Propriétés immobilières	
I. Immobilisations corporelles importantes	§1.4
II. Questions environnementales	§2.3
9. Renseignements de caractère général	
I. Situation financière	§1
II. Résultat d'exploitation	§1
10. Trésorerie et capitaux	
I. Capitaux de l'émetteur	§3.1 & §3.5
II. Flux de trésorerie	§3.1
III. Conditions d'emprunts et structure de financement de l'émetteur	§1.7.1.6
IV. Restriction à l'utilisation des capitaux	N/A
V. Sources de financement nécessaires pour honorer les engagements relatifs aux décisions d'investissement	§1.7.1.6
11. Recherche et développement, brevets et licences	§1.7.2.7
12. Information sur les tendances	
I. Principales tendances	§1.6
II. Événements	§3.2.1.1
13. Prévisions ou estimations du bénéfice	N/A

Nature de l'information	Parties concernées
14. Organes d'administration, de direction et de surveillance et direction générale	
I. Informations concernant les membres des organes d'administration de direction ou de surveillance	§4.2
II. Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la direction générale	§4.2.6
15. Rémunération et avantages	
I. Rémunérations et avantages versés	§1.10.1
II. Montants provisionnés	N/A
16. Fonctionnement des organes d'administration et de direction	
I. Date d'expiration du mandat	§4.2.1.1 & §4.2.2 & §4.4.1.1
II. Informations sur les contrats de service liant les membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance à l'émetteur ou à l'une quelconque de ses filiales	§4.2
III. Informations sur le Comité d'Audit et le Comité de rémunération de l'émetteur	§4.4.1.2
IV. Conformité de l'émetteur au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur	§4.4.1
17. Salariés	
I. Nombre de salariés à la fin de la période couverte par les informations financières historiques	§2.5
II. Participations et stock-options	§1.8.8 & §1.10.1.1
III. Accord de participation des salariés dans le capital de l'émetteur	§2.5.1.1
18. Principaux actionnaires	
I. Noms de toute personne non membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance qui détient un pourcentage du capital social	§4.1.3.6
II. Principaux actionnaires de l'émetteur disposant de droits de vote différents	§4.1.3.6
III. Contrôle	§4.1.3.3
IV. Accord entraînant un changement de contrôle	N/A
19. Opérations avec des apparentés	§3.1
20. Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'émetteur	
I. Informations financières historiques	§3.1
II. Informations financières pro forma	§3.1
III. États financiers	§3.1
IV. Vérification des informations financières historiques annuelles	§3.6 & §4.8.2
V. Date des dernières informations financières	§3.6
VI. Informations financières intermédiaires et autres	N/A
VII. Politique de distribution de dividende	§1.7.2.3 & §1.9.3
VIII. Procédures judiciaires et d'arbitrage	§1.7.1.12
IX. Changement significatif de la situation financière ou commerciale	N/A
21. Informations complémentaires	
I. Capital social	§4.1.2
II. Actes constitutifs et statuts	§4.1.1
22. Contrats importants	§3.2.1
23. Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts	N/A
24. Documents accessibles au public	§4.8.3
25. Informations sur les participations	§3.7

TABLE DE RAPPROCHEMENT AVEC LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL ⁽¹⁾

Nature de l'information	Parties concernées
1- Comptes annuels	§3.4
2- Comptes consolidés	§3.1
3- Rapport de gestion	§1
4- Déclaration des personnes physiques qui assument la responsabilité du document	§4.8
5- Rapport des contrôleurs légaux des comptes sur les comptes annuels et les comptes consolidés	§3

(1) conformément aux articles L.451-1-2 du Code monétaire et financier et 222-3 du Règlement général de l'AMF

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

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

contact@fdr.fr

www.fonciere-des-regions.fr