

Une foncière européenne de bureaux

2007 Document de référence





Le présent document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 28 avril 2008 conformément à l'article 212-13 du règlement général de l'AMF. Il pourra être utilisé à l'appui d'une opération financière s'il est complété par une note d'opération visée par l'Autorité des Marchés Financiers.

*Opération Euromed Center à Marseille menée en partenariat avec Predica (promotion : Cogedim) - Perspective des «dauphins» de M. Fuksas, représentant le multiplexe de cinéma.
Crédit : © Euroméditerranée / Fuksas, Desvignes, Mathoulin, Ab, Lehoux - Phily - Samaha*

DOCUMENT DE RÉFÉRENCE 2007

1. RAPPORT DE GESTION 2007	3
2. CONTROLE DE LA SOCIETE	66
3. RENSEIGNEMENTS FINANCIERS	142
4. RENSEIGNEMENTS ET GESTION	267
TABLE DE CONCORDANCE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE	304

1. RAPPORT DE GESTION 2007

1.1. POLITIQUE IMMOBILIÈRE	5
1.2. OPÉRATIONS MAJEURES DE L'ANNÉE 2007	6
1.3. OPÉRATIONS POSTÉRIEURES À LA CLÔTURE	7
1.4. CHIFFRES CLÉS DE L'EXERCICE 2007	7
1.5. PERSPECTIVES	8
1.6. ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	8
1.7. VALORISATION DU PATRIMOINE	30
1.8. PRESTATIONS DE SERVICES	30
1.9. ACTIF NET RÉÉVALUÉ (ANR)	30
1.10. CALCUL DE L'ACTIF NET RÉÉVALUÉ (ANR)	31
1.11. CALCUL DU CASH FLOW	32
1.12. RÉSULTATS FINANCIERS	33

1.13. DÉVELOPPEMENT DURABLE	44
1.14. CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES	56
1.15. MARCHÉ DU TITRE	57
1.16. TRANSACTIONS AU COURS DES DIX HUIT DERNIERS MOIS	59
1.17. TABLEAU DE RENDEMENT (EN € PAR TITRE)	60
1.18. LISTE DES PRINCIPAUX ACTIFS DU PATRIMOINE DE BUREAUX EN FRANCE DE FONCIÈRE DES RÉGIONS AU 31 DÉCEMBRE 2007	60

1. RAPPORT DE GESTION 2007

1.1. POLITIQUE IMMOBILIÈRE

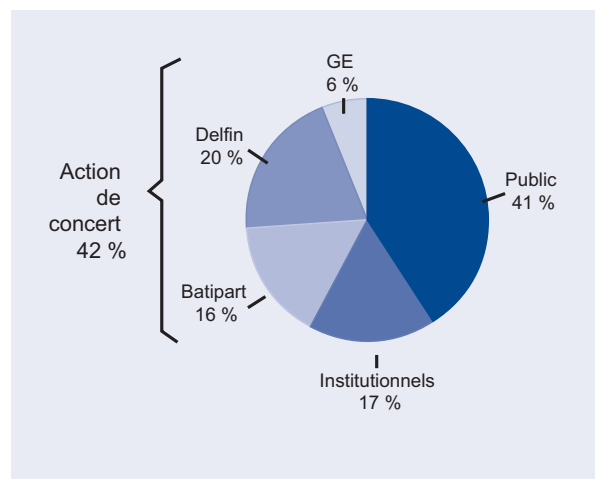
11,2 milliards de patrimoine part du groupe dont 70 % de patrimoine bureaux

Propriétaire d'un patrimoine immobilier part du groupe évalué à 11,2 Mds€ (18 Mds€ en consolidé) dont 7,9¹ Mds€ au titre du patrimoine Bureaux en France et en Italie, Foncière des Régions est une société foncière paneuropéenne à dominante bureaux (70 % du patrimoine part du groupe) dont le patrimoine est loué à de grands groupes industriels et de services.

La société est opérateur de 3 plateformes locales intégrées présentes en France, en Italie et en Allemagne.

La société a pour ambition de devenir une foncière européenne de premier plan.

Répartition du capital de Foncière des Régions au 31/12/2007 :



Répartition par nature d'actif du patrimoine à fin 2007 :

en Mds€	Part du groupe	Consolidé
Bureaux	7,9	9,4
Murs d'exploitation	0,9	3,2
Logistique	0,8	1,4
Parking	0,2	0,3
Résidentiel	1,4	3,7
Total	11,2	18

¹ Y compris sociétés mises en équivalence pour 411 M€

7,9 Md€ de patrimoine bureaux part du groupe en France et en Italie

Les bureaux constituent l'actif principal de Foncière des Régions. Leur valeur atteint 7,9 Md€ en part du groupe, dont 4,8 Md€ en France et 3,1 Md€ en Italie.

Ce patrimoine s'est progressivement constitué dans le cadre d'une stratégie de croissance et de diversification géographique axée sur des opérations d'externalisation menées par des grandes entreprises industrielles comme EDF ou France Télécom depuis 2001. Une stratégie immobilière identique a été suivie en Italie par Beni Stabili avec Telecom Italia, Fiat, Prada ou Banca Intesa...

3,4 Md€ de participations dédiées

En complément de son activité bureaux, Foncière des Régions détient des participations dans les sociétés immobilières spécialisées dans l'immobilier tertiaire et résidentiel (logement, murs d'exploitation, logistique et parking) suivantes :

- Foncière des Murs : Détendue à fin 2007 à hauteur de 28,6 % par Foncière des Régions, Foncière des Murs est spécialisée dans la détention longue et la gestion de murs d'exploitation notamment dans les secteurs de la santé, de l'hôtellerie, des loisirs et de la restauration. Foncière des Murs est une SIIC (Société d'Investissements Immobiliers Cotée).

- Foncière Développement Logements : Détendue à fin 2007 à hauteur de 38 % par Foncière des Régions, Foncière Développement Logements est une société cotée ayant pour activité la détention long-terme et la gestion d'actifs résidentiels. Foncière Développement Logements est une SIIC.

- Foncière Europe Logistique : Détendue à hauteur de 59,9 % par Foncière des Régions à fin 2007, Foncière Europe Logistique est une société cotée qui a pour activité la détention et la valorisation à long terme d'actifs dans l'immobilier logistique et les locaux d'activité. Foncière Europe Logistique est une SIIC.

- Parcs GFR : Détendue à hauteur de 58,5 % par Foncière des Régions à fin 2007, Parcs GFR est un acteur de référence sur le marché du stationnement en France. Avec plus de 17 000 places maîtrisées, la société se place au 5^{ème} rang parmi les opérateurs privés sur le marché national.

A l'exception de cette dernière, le contrôle de ces participations dédiées est assuré par leur statut de société en commandite par action dont l'associé commandité est une filiale à 100 % de Foncière des Régions.

Ce positionnement a permis de construire une société financièrement saine, assise sur des baux longs et des partenariats avec des locataires de renom.

La stratégie de Foncière des Régions s'appuie sur deux axes de développement :

■ La gestion dynamique du patrimoine existant basée sur :

- Des partenariats avec de grands locataires leaders dans leur secteur :

Foncières des Régions a constitué un patrimoine d'actifs suite à des opérations d'externalisation générant des loyers sécurisés. Ces opérations d'externalisation de patrimoine immobilier présentent de nombreux avantages :

- elles sont réalisées avec des entreprises leaders de leur secteur.
- elles permettent la signature de baux long terme qui sécurisent les cash-flows futurs sur de longues périodes
- elles conduisent à proposer à nos locataires une offre locative adaptée à leurs besoins immobiliers.

Ces opérations d'externalisation de patrimoine ont été favorisées par le mouvement de transfert des actifs immobiliers à des professionnels de l'immobilier.

- Des cessions d'actifs à maturité

En 2007, Foncière des Régions a poursuivi une politique dynamique de gestion de son patrimoine. En ligne avec sa stratégie immobilière, le rythme de rotation des actifs parvenus à maturité est resté conforme aux 5 à 10 % de rythme annuels.

■ Le développement de grands projets

Foncière des Régions, acteur de référence des grands projets

Foncière des Régions prend une part active dans des grands projets urbains des villes. Pour cela, la société intervient aux côtés des collectivités locales et des investisseurs privés dans le cadre de projets de recomposition urbaine.

Grâce à une équipe intégrée, Foncière des Régions est aujourd'hui un acteur de référence en matière de Grands Projets à dominante tertiaires.

Une activité immobilière créatrice de valeur

Ces opérations immobilières correspondent à la volonté de la société d'intervenir plus en amont de la chaîne de valeur

Par ailleurs, et dans l'objectif d'un constant renouvellement de son patrimoine, ces opérations permettent de construire, louer et gérer des immeubles aux meilleurs standards du marché et d'améliorer la rentabilité finale du portefeuille.

Un savoir-faire intégré

Pour conduire ces opérations immobilières complexes, Foncière des Régions dispose de sa propre structure spécialisée : Foncière des Régions Développement.

Constituée d'une quinzaine de professionnels, cette équipe conçoit, pilote et gère ces grands projets urbains structurants dans lesquels Foncière des Régions agit en tant qu'investisseur ou co-investisseur.

Cette politique de Grands Projets est également engagée en Italie. Le lancement en 2008 de la restructuration de la tour Garibaldi qui jouxte la gare de Milan en sera un exemple.

A fin 2007, Foncière des Régions est présente sur plusieurs opérations de référence représentant un pipeline de projets de 1,7 Md€ en part du Groupe (2 Mds€ en consolidé) représentant 15 % du patrimoine et réparti comme suit :

■ France : 1,2 Md€

■ Italie : 0,5 Md€

Ce pipeline devrait générer une rentabilité de l'ordre de 7 % et permettre une création de valeur supérieure à 20 %.

1.2. OPÉRATIONS MAJEURES DE L'ANNÉE 2007

- Acquisition de 68 % des titres de la société italienne Beni Stabili

Foncière des Régions a acquis 68 % des titres de la société Beni Stabili. Cette société détient essentiellement

des bureaux, situés principalement, dans les grandes villes du Nord de l'Italie, dont des actifs de très grande qualité loués pour l'essentiel à des grands acteurs de l'économie italienne comme Telecom Italia, Fiat, Prada.

Beni Stabili est une foncière cotée avec un patrimoine d'une valeur de plus de 4 Mds€ et une base locative annuelle de l'ordre de 200 M€.

- Acquisition de la quote-part détenue par GE Real Estate dans le portefeuille Technical.

Foncière des Régions a acquis à GE les obligations convertibles en actions qu'il détenait dans la société Technical afin de détenir 100 % de ce portefeuille contre 67,5 % antérieurement.

La société Technical est propriétaire d'un portefeuille de plus de 200 immeubles de bureaux loués à France Télécom. L'acquisition des ORA a eu pour effet d'accroître le patrimoine bureaux part du groupe d'environ 570 M€ avec un rendement de l'ordre de 7,4 % droits inclus.

1.3. OPÉRATIONS POSTÉRIEURES À LA CLÔTURE

Projet de quartier d'affaires Coeur d'Orly : Aéroports de Paris en négociation exclusive avec le groupement Altarea / Foncière des Régions

Le 17 janvier 2008, dans le cadre de la sélection du promoteur investisseur pour la première phase du projet Coeur d'Orly, Aéroports de Paris a engagé des négociations exclusives avec le groupement Altarea et Foncière des Régions sur un projet conçu par Jean-Michel Wilmotte en qualité d'architecte coordonnateur et le paysagiste Philippe Thébaud.

L'objectif d'Aéroports de Paris est de créer dans un premier temps un quartier d'affaires sur 13,5 hectares qui comprendra des bureaux, un centre de congrès, un hôtel quatre étoiles et un pôle de commerces, de services et de loisir. Coeur d'Orly sera desservi par les moyens de transport actuels (RER, Orly VAL) et à venir (comme notamment le tramway Villejuif Juvisy).

La première tranche de cette phase du projet Coeur d'Orly comporte 160 000 m² de bureaux, commerces et

hôtel (dont 70 000 m² devraient être achevés fin 2010). Les grandes lignes de ce quartier d'affaires ont été conçues par le groupement d'urbanistes-architectes Devillers Associés / Brochet-Lajus-Pueyo.

A ce stade, le coût de cette première tranche est estimé à près de 400 millions d'euros (hors hôtel et centre de congrès). Aéroports de Paris envisage de co-investir pour moitié dans les bureaux et commerces aux côtés du promoteur-investisseur.

Opération Eiffage

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.

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

1.4. CHIFFRES CLÉS DE L'EXERCICE 2007

Données - part du groupe	2007	2006*	Var. (%)
Cash-flow récurrent (en M€)	270,6	196,9	+37 %
Résultat net (en M€)	792,7	576,2	+38 %
ANR Droits Inclus (DI)/action (€)	123,6	93,2	+33 %
Cash-flow récurrent/action (€)	7,50	6,90	+8,7 %
Dividende/action (€) (proposé)	5,3	4,7	+12,7 %

* retraité du dividende exceptionnel

1.5. PERSPECTIVES

En termes opérationnels, Foncière des Régions a décidé de poursuivre sa stratégie basée sur la gestion dynamique du patrimoine existant en France et en Italie dont la cession d'actifs à faible rendement, et la gestion de grands projets créateurs de valeur :

■ Gestion dynamique du patrimoine existant : Foncière des Régions entend poursuivre le développement de ses partenariats avec ses grands locataires tant pour son activité de bureaux en France et en Italie, que par l'intermédiaire de ses participations dédiées.

De plus, Foncière des Régions prévoit en 2008 d'accélérer la cession d'actifs à maturité en France et en Italie pour un montant global de l'ordre de 1 Mds d'euro. Cette politique concerne en Italie des actifs à faible rentabilité (pour environ 500 millions d'euros) et participe du repositionnement général de Beni Stabili en matière de croissance du cash-flow et de réalisation d'opérations de développement.

■ Grands projets :

Le pipeline des opérations de grands projets de Foncière des Régions atteint 1,7 Mds€ (en part du groupe) à fin 2007, dont 1,2 Mds€ en France et 0,5 Md€ en Italie. Il devrait générer une rentabilité de l'ordre de 7 % et permettre une création de valeur supérieure à 20 %.

Ainsi, en termes financiers, Foncière des Régions prévoit :

■ Une légère augmentation de son cash-flow par action 2008 par rapport au cash-flow par action 2007.

■ Une progression plus sensible du cash-flow par action à compter de l'exercice 2009

■ La progression du dividende par action devrait ainsi se poursuivre d'une part sous l'effet de l'amélioration du niveau du cash-flow et d'autre part du fait de l'augmentation du taux de distribution du cash-flow courant récurrent. Foncière des Régions proposera un dividende de 5,30 € par action lors de la prochaine assemblée générale ce qui représentera un taux de distribution du cash-flow récurrent par action 2007 de 71 %. Foncière des Régions prévoit par ailleurs une augmentation progressive du taux de distribution du dividende par action jusqu'à 80 % du cash flow récurrent par action.

■ Enfin, dans le cadre de la gestion de son endettement, Foncière des Régions entend réduire à fin 2008 le ratio dette nette sur valeur des actifs nets réévalués à 55 % contre 57,6 % à fin 2007.

1.6. ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

1.6.1. L'activité bureaux

1.6.1.1. Le marché du bureau

1.6.1.1.1. Le marché du bureau en France (Sources : CBRE)

Les bureaux en Ile-de-France : un marché actif

Le volume total de demande placée s'élève à 2 713 100 m² pour l'ensemble de l'année 2007. Les surfaces de bonne qualité sont toujours plébiscitées par les utilisateurs. La crise du crédit américain ne semble pas avoir donné de coup d'arrêt au secteur financier et à ses services annexes. Les technologies de l'information et de la communication et les secteurs public et industriel ont hautement contribué au dynamisme du marché en 2007.

Le marché des petites surfaces a été très actif : les transactions de moins de 1 000 m² ont représenté 30 % du volume placé. Même si la demande placée des plus de 5 000 m² est légèrement moins conséquente qu'en 2006, elle n'en demeure pas moins à un très bon niveau.

La répartition géographique des transactions est relativement semblable à celle observée depuis plusieurs années. Malgré une raréfaction de l'offre de qualité dans les secteurs d'affaires traditionnels, la demande placée continue d'être forte. A noter, l'augmentation de 5 points de la part du Croissant Ouest, qui atteint un volume commercialisé record avec 647 500 m² placés.

Consolidation de l'offre immédiate

Le stock d'offre continue de s'ajuster doucement à la baisse. Il s'établit ainsi à 2,4 millions de m² au 1^{er} janvier 2008, soit 3 % de moins par rapport au 1^{er} janvier 2007. Le taux de vacance francilien moyen est désormais sous la barre des 5 % (4,8 %). Certains secteurs disposent toutefois encore d'un stock abondant, malgré la diminution de leurs taux de vacance.

D'autres marchés, déjà sous-offreurs, ont également vu leur stock s'ajuster à la baisse tout au long de l'année comme Paris Centre Ouest, la 1^{ère} Couronne Est ou La Défense.

La répartition du stock immédiat par tranches de surfaces est stable, mais en décalage avec la demande exprimée et placée, d'où une tendance à l'atomisation du marché.

L'offre future certaine sur un palier

L'offre future certaine de plus de 5 000 m² a augmenté de 26 % entre le 1^{er} janvier 2007 et le 1^{er} janvier 2008. Cette progression a freiné au 4^{ème} trimestre et le volume semble s'être stabilisé à 1,7 million de m². A noter que la forte augmentation a été principalement tirée par les 1^{ères} et 2^{ème} Couronnes. Cette évolution témoignait de la confiance des promoteurs et développeurs en début d'année sur un marché globalement sous-offreur dans les quartiers d'affaires. Suite aux turbulences financières de l'été, les acteurs ont adopté une stratégie plus prudente, d'où un ralentissement des lancements « en blanc » en fin d'année.

L'offre future probable supérieure à 5 000 m² est en revanche en forte croissance. Elle atteint 2,5 millions de m², soit une hausse de 37 % en un an. Elle est ici aussi principalement portée par les secteurs périphériques (1^{ères} et 2^{ème} Couronnes). Cependant, une part significative de cette offre future probable pourrait rester à l'état de projet dans la mesure où les financements seront par nature plus chers et plus difficiles à obtenir. Dans ce contexte, il n'existe, à court terme, pas de menace de suroffre en Ile-de-France.

Une croissance des loyers mesurée en 2007

Le loyer moyen francilien pour les immeubles neufs ou restructurés s'établit ainsi à 327 € HT HC/m²/an au 1^{er} janvier 2008, soit une hausse de 7 % en un an. Il a continué de doucement progresser au 4^{ème} trimestre 2007. Cette tendance reste toutefois à nuancer en raison des disparités structurelles et géographiques franciliennes. Le loyer moyen pour les locaux de seconde main augmente plus rapidement avec 240 € HT HC/m²/an au 1^{er} janvier 2008, soit une hausse de 9 % en 12 mois.

Les valeurs « prime » semblent avoir atteint un niveau plafond dans les secteurs d'affaires traditionnels, à la fois en raison des contraintes financières des entreprises et du manque d'offre de qualité qui pourrait justifier des valeurs supérieures. Le loyer « prime » de Paris Centre Ouest et de La Défense ont progressé respectivement de 7,5 % et 7 %. Ils s'établissent à 750 € HT HC/m²/an et à 486 € HT HC/m²/an au 1^{er} janvier 2008. Notons la baisse du loyer « prime » de Paris Centre Ouest de 5 % durant le dernier trimestre, alors que les valeurs « prime » à La Défense n'ont cessé de croître tout au long de l'année, les transactions recensées ayant porté sur des surfaces de meilleure qualité.

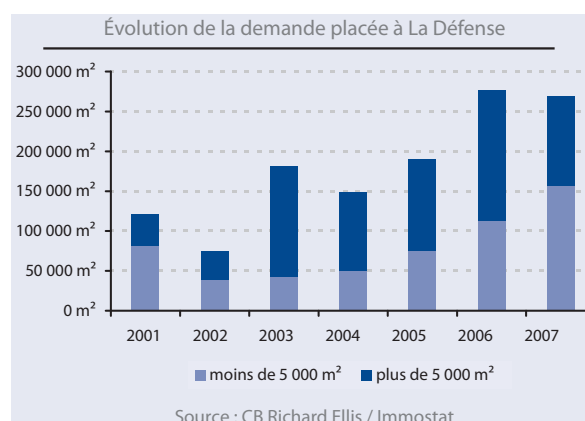
Le marché des bureaux à la Défense

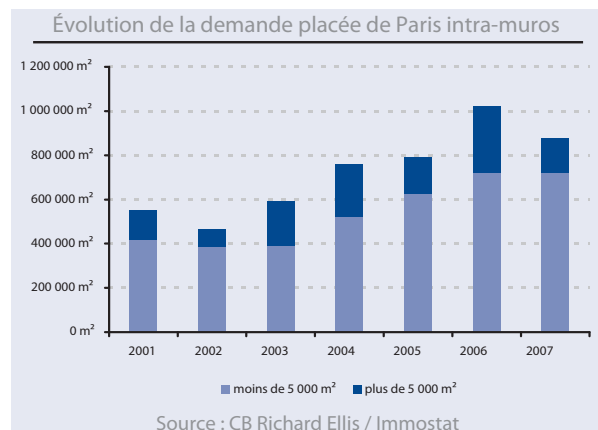
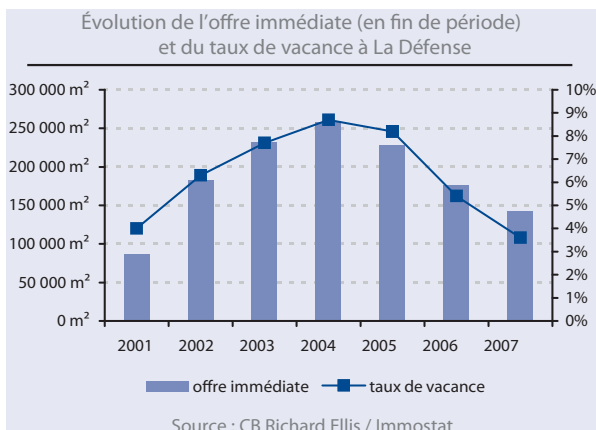
Le parc de bureaux du quartier d'affaires de La Défense atteint environ 3,1 millions de m², soit un peu plus de 6 % du parc total francilien.

En dépit d'une année 2007 dynamique en termes de commercialisation, avec 268 800 m² placés, les grands utilisateurs en quête de qualité ont été confrontés à la raréfaction de l'offre. Seules 2 transactions ont concerné des locaux de plus de 20 000 m². Cette tranche de surface reste de loin le principal moteur de la demande dans le plus grand quartier d'affaires européen.

Globalement, les transactions recensées à La Défense ont porté sur des surfaces de meilleure qualité par rapport à celles recensées lors des années précédentes. Le loyer « prime » a ainsi augmenté de 7 % en un an pour s'établir à 486 € HT HC/m²/an au 1^{er} janvier 2008. Le loyer moyen pour les surfaces de bonne qualité s'établit quant à lui à 473 € HT HC/m²/an, affichant ainsi une hausse de 8 % sur l'année.

L'offre immédiate n'atteint que 109 600 m² au 1^{er} janvier 2008, soit une baisse de 34 % en un an. Le taux de vacance de La Défense s'établit à 3,6 % au 1^{er} janvier 2008, soit son niveau le plus bas depuis le début des années 2000. La raréfaction des surfaces de grande taille s'est poursuivie, seul 66 300 m² de locaux de plus de 5 000 m² sont disponibles de suite début 2008, contre respectivement 110 500 m² et 171 500 m² début 2007 et 2006. Notons toutefois que l'offre future certaine de plus de 5 000 m² a augmenté de 40 % en un an, pour atteindre 235 500 m². A horizon 2009/2010, cette offre nouvelle devrait permettre au marché de La Défense de retrouver une certaine fluidité.





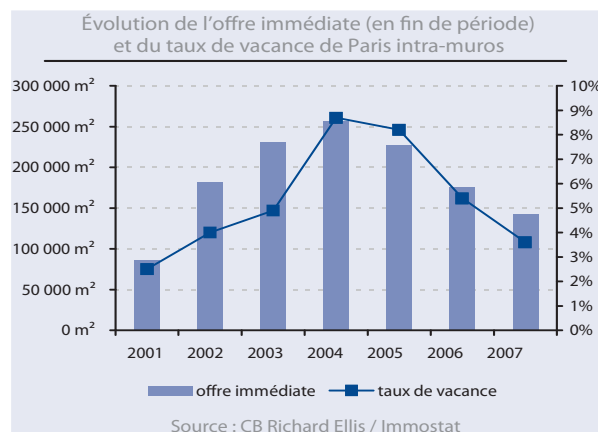
Le marché des bureaux de Paris intra-muros

Le parc de bureaux dans Paris atteint 16,35 millions de m², soit 32 % du parc total régional. Le 8^{ème} arrondissement regroupe à lui seul 3 millions de m², soit l'équivalent du quartier d'affaires de La Défense. Depuis quelques années, la croissance du parc parisien est particulièrement soutenue par le 19^{ème} et le 13^{ème} arrondissement.

Après une année 2006 exceptionnelle en termes de commercialisation, le niveau placé en 2007 a certes diminué de 14 % mais est resté conséquent. Il s'élève à 875 000 m², dont 155 800 m² pour les surfaces de plus de 5 000 m². Globalement, la demande s'est davantage portée sur des locaux neufs, rénovés ou restructurés.

Le loyer moyen parisien pour les surfaces de bonne qualité a continué sa progression, pour atteindre 471 € HT HC/m²/an en fin d'année. Le loyer « prime » de Paris Centre Ouest s'établit à 750 € HT HC/m²/an début 2008, valeur supérieure à celle enregistrée un an plus tôt (698 € HT HC/m²/an).

L'offre immédiate a continué sa compression dans Paris en 2007. Elle s'élève à 500 000 m² au 1^{er} janvier 2008, contre 554 000 m² début 2007. Cette tendance est pratiquement entièrement imputable au secteur Paris Centre Ouest, dont les stocks vacants au 1^{er} janvier 2008 ont baissé de 28 % par rapport au 1^{er} janvier 2007. L'offre immédiate de la zone Paris Nord Est se distingue quant à elle en progressant de 50 %. L'offre future certaine de plus de 5 000 m² est en hausse de 11 % et atteint 355 300 m² au 1^{er} janvier 2008. A ce titre, 53 % des livraisons interviendront en 2008.

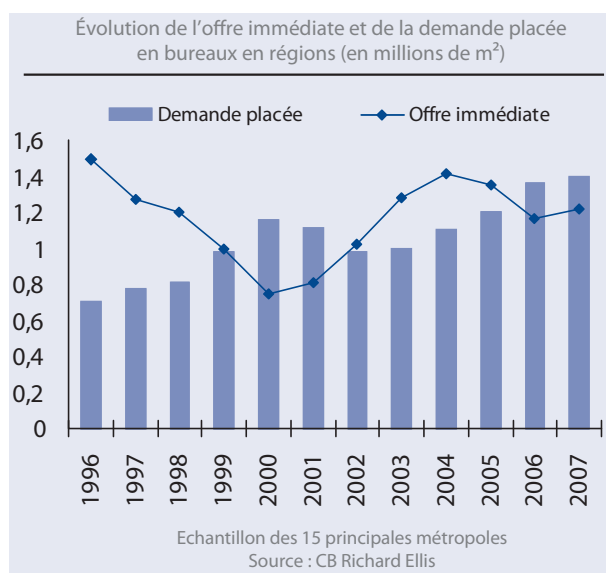


Le marché des bureaux en régions

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

Les marchés régionaux ont conservé une activité soutenue puisque la demande placée en 2007, estimée à 1 364 000 m², est identique à celle record de 2006. Cependant, cette similitude masque des disparités locales et récentes dans les évolutions. En effet, si Lyon et Lille, les deux villes « phares » de 2007, affichent des croissances respectives de 43 % et 12 %, les principaux marchés enregistrent des évolutions à la baisse (entre -7 % et -18 % à Toulouse, Strasbourg, Bordeaux et Nice-Sophia/Antipolis).

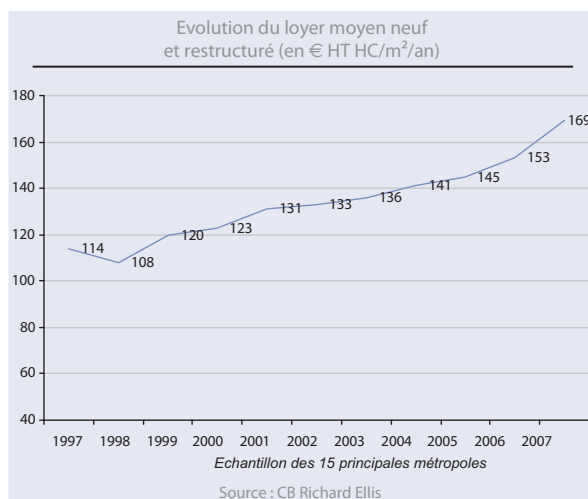
La part des bureaux neufs ou restructurés dans la demande placée a peu varié, puisqu'elle est passée de 43 % en 2006 à 42 % en 2007. Notons le niveau exceptionnellement élevé à Lyon des clés-en-main et comptes-propres (92 000 m²), notamment grâce à trois grandes opérations totalisant 64 000 m².



L'offre immédiate au 31 décembre 2007 s'élevait à 1 231 000 m², soit une progression de 6 % par rapport à la même date en 2006. Le stock disponible reste élevé bien que toujours inférieur au niveau de la demande placée.

La part du neuf dans l'offre immédiate a également augmenté, passant de 17 % en 2006 à 20 % en 2007, en raison du nombre croissant de livraisons de programmes neufs en régions. Cette tendance de fond est favorable au renouvellement du stock régional souvent jugé vétuste.

L'offre future certaine disponible en 2008, atteint 800 000 m² fin 2007, dont 17 % localisés à Nice/Sophia-Antipolis, 14 % à Bordeaux et 12 % à Lyon. Une croissance des livraisons serait souhaitable en régions compte tenu de la demande exprimée latente et croissante pour les locaux neufs et de la rareté des offres de qualité. Toutefois, cette croissance n'est aujourd'hui que ponctuelle puisque les marchés régionaux souffrent encore d'une certaine « frilosité » de la part des promoteurs à construire « en blanc ».



Le loyer moyen des locaux neufs ou restructurés, à 169 € HT HC/m²/an, a connu une hausse significative de 10 % en 2007 (5,5 % en 2006). Les loyers pour des immeubles haut de gamme dépassent les 200 € HT HC/m²/an à Lyon, à Aix-en-Provence/Marseille et à Nice/Sophia-Antipolis. Cette évolution forte, dépasse celle enregistrée en 2001, suite au « boom » économique.

1.6.1.1.2. Le marché du bureau en Italie

Dans le contexte européen et avec un marché dynamique, l'Italie parvient néanmoins à être un marché positif. La pression créée par la demande d'installations modernes a poussé les prix à la hausse. Les prix moyens ont augmenté de 6,3 % sur une année. Cela doit être replacé dans le contexte de la fin d'un long cycle positif ayant débuté à la fin de la dernière décennie, qui a conduit à des augmentations, dans certains cas, de 80 à 90 % en valeur nominale.

En ce qui concerne les loyers, la tendance a commencé il y a environ 6 ans, avec une augmentation entre le deuxième semestre de 2001 et le second semestre 2007 de 27,5 % pour les loyers (53,3 % pour les ventes en termes nominaux). La moyenne des augmentations de loyer a été de 1,7 % en 2007.

Comme indiqué plus haut, les prix de vente ont augmenté plus vite que les loyers, ce qui était vrai en 2007 également. Cela avait entraîné une baisse progressive des revenus provenant des loyers en baisse à la fin de 2007 à 5,2 % en moyenne.

Marché italien de l'immobilier de bureau : Milan

Au cours du second semestre 2007, le marché de bureau milanais n'a pas subi de revers particulier : la demande a été stable et l'offre a vu quelques améliorations, moins marquées dans le secteur des services et les marchés classiques. Les prix ont augmenté entre 2,5 et 3 % sur 6 mois, ou de 6,5 % sur un an. En terme de location de bureaux, à la fois l'offre et la demande se sont stabilisées bien que la demande semble avoir diminué dans les banlieues (à la fois pour les nouveaux bureaux que pour les installations classiques), probablement parce que les bureaux disponibles ne sont pas aux normes requises. La hausse des loyers est en harmonie avec les hausses de prix de vente, avec des rendements bruts maintenus en moyenne à 5 %.

Marché italien de l'immobilier de bureau : Rome

Le secteur bureau ne fait pas exception à la médiocrité générale des performances du marché de l'immobilier à Rome au cours du deuxième semestre de l'année. Conséquence la baisse des ventes, la durée nécessaire pour réaliser une vente s'est rallongée de façon drastique à 6 mois et les réductions de prix atteignent en moyenne 13 % du prix demandé initialement. Le segment de loyers peut être divisé en deux différentes tendances des prix de location : i) dans le centre et les zones semi-centrales il y a eu une augmentation de 3 %, ii) dans la banlieue les loyers ont en fait diminué de 2 % en moyenne, en dehors des zones de bureau. Les revenus potentiels des locations ont baissé, en moyenne de 6 %, du à l'affaiblissement du marché en banlieue (en baisse de 6,9 % à 6,6 %).

1.6.1.2. Descriptif de l'activité Bureaux de Foncière des Régions

1.6.1.2.1. En France

Depuis 2001, Foncière des Régions développe son patrimoine Bureau grâce à des acquisitions structurantes.

L'année 2007 a de nouveau été une année de développement significatif pour le patrimoine bureaux de Foncière des Régions. Ainsi, conformément à sa stratégie, Foncière des Régions a :

- renforcé son cash flow sécurisé par le rachat de la quote-part de General Electric dans la société Technical (bureaux loués par France Telecom) pour 570 M€ lui permettant d'accroître son patrimoine parisien,
- développer son activité Grands Projets, suite à l'acquisition de la Tour GAN et d'un projet de développement à Bagnolet (20 000 m² de bureaux).

1.6.1.2.1.1. Gestion dynamique du patrimoine existant

Au 31 décembre 2007, Foncière des Régions est propriétaire d'un patrimoine Bureaux consolidé valorisé 4.4 Mds€ hors droits, soit une progression de +13 %, à périmètre constant, par rapport au 31 décembre 2006. Ce patrimoine correspond à une superficie totale de 2,4 millions de m² sur 643 sites répartis dans toute la France.

Répartition du patrimoine consolidé par typologie (en M€) au 31/12/2007

Catégorie d'actif	Valeur		Nb de sites	
EDF	448	10 %	38	6 %
France Télécom	2 366	54 %	497	78 %
Autres Bureaux	1 582	36 %	106	16 %
Total Bureaux	4 396	100 %	643	100 %

La nature même de ce patrimoine tertiaire lui confère d'excellentes caractéristiques locatives et immobilières qui contribuent à la forte visibilité de son cash flow et de sa valeur à long terme. En effet, les actifs Bureaux de Foncière des Régions se caractérisent par :

- une présence forte à Paris et en Ile-de-France, région la plus dynamique tant en termes de transactions que d'activité locative (A),
- une forte sécurité locative assurée par un patrimoine issu de l'externalisation (B),
- un patrimoine dont la typologie et la diversité permettent une réflexion continue sur les redéveloppements et la négociation avec ses locataires (C).

- Présence forte à Paris et en Ile-de-France (A)

Suite au rachat de la quote-part Technical de General Electric (32.5 %), le patrimoine de Foncière des Régions se concentre à Paris et en Ile-de-France pour près des 2/3 de son patrimoine.

Répartition géographique du patrimoine Bureaux (en M€) au 31/12/2007

Lieu	Valeur d'expertise	%
PARIS	1 334	30 %
Ile de France	1 665	38 %
REGIONS	1 397	32 %
Total	4396	100 %

Avec une présence en région pour près d'1/3 de son patrimoine, Foncière des Régions bénéficie de la croissance des grands pôles régionaux.

Sa forte présence à Paris et en Ile-de-France assure à Foncière des Régions une grande liquidité de ses produits.

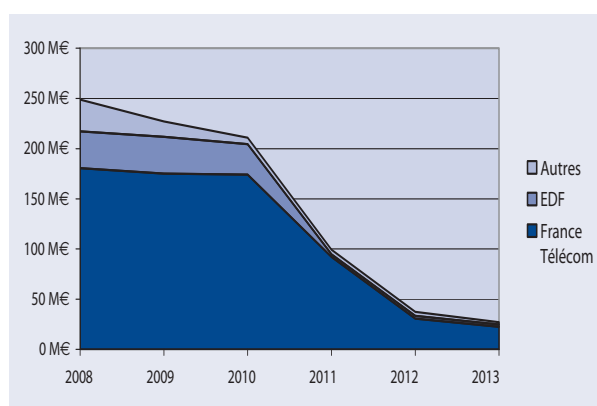
■ Une sécurité locative importante (B)

La majorité du patrimoine de Foncière des Régions est issue de l'externalisation de grands groupes industriels et de services. En effet, 80 % des loyers 2007 ont été quitancés à EDF et France Telecom.

Ce patrimoine, véritable outil de travail pour ces locataires qui ont signés des baux fermes long terme, est un gage de visibilité pour Foncière des Régions.

En effet, la plupart de ces actifs constituent des bâtiments nécessaires à l'activité de l'exploitant car ils abritent des infrastructures techniques et des équipes de directions régionales.

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



■ Un patrimoine à fort potentiel de redéveloppement

Avec ses grands locataires institutionnels, Foncière des Régions est à l'initiative de partenariats immobiliers actifs. En concertation, avec les clients locataires de Foncière des Régions, des comités de partenariat sont organisés afin d'identifier, actif par actif, d'éventuels nouveaux

besoins immobiliers qui prennent compte des besoins d'occupation à moyen et long terme des locataires en lien avec les potentiels immobiliers de chaque site

Des partenariats confortés en 2007

Foncière des Régions a développé une expertise en matière de gestion des partenariats immobiliers en lien avec des locataires « grands comptes ».

■ Le portefeuille immobilier EDF

Avec une superficie totale de 313 703 m², ce portefeuille se compose de 38 sites valorisés 448 M€ hors droits. Ces actifs sont majoritairement situés en centre ville ou en périphérie immédiate des grandes agglomérations. En moyenne, chaque bâtiment dispose d'une surface utile de l'ordre de 8 500 m², et héberge les directions régionales d'EDF ou des grands centres techniques.

Lieu	Valeur d'expertise au 31/12/2007 M€	Surfaces en m ²	Nb de sites
IDF	136 31 %	51718	16 % 6
REGIONS	312 69 %	261 985	84 % 32
Total	448 100 %	313 703	100 % 38

A l'issue de la première période du bail (6 ans), EDF a donné congé sur un seul des 38 sites confirmant ainsi la stratégie d'occupation long terme de ces actifs.

Dans le cadre de ce partenariat, deux baux ont été prolongés en 2007 : il s'agit des actifs de Melun (nouveau bail de 6 ans fermes) et de Tours (nouveau bail de 9 ans fermes) en contre partie de travaux d'amélioration et de confort. Depuis l'acquisition des actifs EDF, 10 % des sites ont bénéficié d'allongement de baux.

Par ailleurs, en 2007, les équipes de Foncière des Régions ont poursuivi leur travail d'identification de potentiels de création de valeur ciblés notamment sur 3 sites en région parisienne. Ceux-ci représentent une surface de 33 000 m², soit 10.5 % des surfaces occupées par EDF.

Enfin, sur l'actif pour lequel EDF a donné congé, un bail précaire a été signé permettant à Foncière des Régions de mettre en œuvre un projet de développement identifié sur ce site.

■ Le portefeuille France Télécom

Grâce au rachat des parts de General Electric dans Technical, Foncière des Régions détient à présent 100 % de ses sites France Télécom. Le patrimoine de France Télécom est à présent composé de 497 actifs pour une surface occupée de 1,7 millions de m². L'ensemble de ces actifs est valorisé 2,366 M€ hors droits.

Ce rachat a notamment permis à Foncière des Régions de renforcer significativement son portefeuille tertiaire sur Paris et en Ile de France. Ainsi 146 actifs pour une valeur de 1 541 M€ sont situés sur Paris et Ile de France, représentant 29 % du portefeuille en nombre et 65 % en valeur. La surface moyenne des actifs Parisiens s'élève à 7 700 m² pour une surface moyenne des autres actifs hors Paris de 3 100 m².

Lieu	Valeur d'expertise au 31/12/2007 M€		Surfaces en m ²	Nb de sites	
IDF	536	23 %	441 718	27 %	121
PARIS	1 005	42 %	195 049	12 %	25
REGIONS	824	35 %	1 023 748	61 %	351
Total	2 366	100 %	1 660 515	100 %	497

Un protocole d'accord a été signé entre Foncière des Régions et France Télécom en 2006 visant à identifier, pour 65 sites sélectionnés, des opportunités « gagnant-gagnant » permettant :

- A France Télécom de disposer d'une flexibilité en termes d'occupation,
- A Foncière des Régions de bénéficier de potentiel de redéveloppement sur certains fonciers libérés par France Télécom en bureaux, logements, résidences hôtelières, EHPAD, etc.,
- A Foncière des Régions et France Télécom de pérenniser l'occupation via des allongements de baux.

Ce partenariat s'est concrétisé en 2007 par la contractualisation de plusieurs opérations significatives se traduisant :

- par le rachat (total ou partiel) par France Télécom de 16 actifs pour un montant de 19M€ accompagné de rallongements de baux sur les surfaces restantes,
- par la libération anticipée de 3 sites permettant le redéveloppement de 37 000 m² SHON avec une plus value de l'ordre de 30 %,
- par le rallongement de 19 baux pour une durée allant jusqu'en 2017, représentant 21 M€ de loyers (soit 12 % des loyers France Télécom).

Ces partenariats sont le reflet d'une volonté commune de mettre en place une relation locataire – propriétaire

dynamique flexible et créatrice de valeur à long terme. Les équipes de Foncière des Régions et de France Télécom continuent de travailler ensemble sur des scénarios similaires répondant aux besoins et objectifs de chacun.

■ Le portefeuille IBM

Le portefeuille IBM, valorisé 75,7 M€, détenu par Foncière des Régions à 25 % aux côtés de Morgan Stanley Real Estate Fund (MSREF IV) se compose de 3 sites majeurs à Montpellier (57 252 m² de surface utile sur 25 hectares de terrain), Orléans (3 280 m² sur 26 hectares de terrain) et Bordeaux (8 340 m² de surface utile sur 5,5 hectares de terrain). Chacun de ces sites est organisé autour d'un campus où la part du foncier résiduel offre des possibilités importantes de valorisation. Le rendement attendu est proche de 9 %.

L'année 2007 a été l'occasion de développer une relation commerciale privilégiée avec IBM. Ainsi, la construction d'un centre d'hébergement informatique nouvelle génération (Dual Center) de 3 000 m² en périphérie de Montpellier est en cours pour une livraison courant 3^{ème} trimestre 2008. Un bail en état futur d'achèvement de 12 ans dont 9 ans fermes a été conclu avec IBM.

Par ailleurs, des études de marchés et de faisabilités sont en cours sur Montpellier pour la réalisation de 2 immeubles de bureaux pour 10 000 m² avec dépôt des permis de construire en 2008. Foncière des Régions a également déposé une autorisation administrative afin d'obtenir une modification du plan local d'urbanisme pour effectuer une opération de logements de plus 50 000 m² sur ce même site.

■ Perspectives

Convaincu que son modèle de développement axé sur l'externalisation immobilière et le partenariat est créateur de valeur à long terme, Foncière des Régions a poursuivi sa stratégie en achetant auprès d'Eiffage un portefeuille de 117 immeubles pour une valeur de 102 M€. Ce portefeuille offre un rendement de 8.5 %.

Ce patrimoine est loué à 75 % à Eiffage dans le cadre de baux de 9 ans fermes ; le solde des surfaces est occupé par des tiers et présente un fort potentiel de réduction de la vacance. Ces actifs sont répartis sur la France entière.

La stratégie de Foncière des Régions sur ce portefeuille repose :

- sur un protocole de partenariat avec Eiffage prévoyant le financement de travaux d'extension sur sites ainsi

qu'une flexibilité de libération anticipée limitée à 10 % par période triennale,
 - un travail de valorisation des actifs : relocation des surfaces vacantes, plan de cession des actifs non stratégiques.

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

Indicateurs de gestion

■ Recettes locatives :

En 2007, les revenus locatifs du patrimoine Bureaux France ont atteint 273 M€, soit une augmentation de 6 % à périmètre constant par rapport à 2006. Cette augmentation des recettes locatives est le résultat d'un taux d'occupation très élevé et le reflet de l'indexation observée en 2007.

Ces portefeuilles devraient bénéficier en 2008 des récents indices parus (+5 % pour EDF et +4,5 % pour France Télécom Attention les indexes ne sont pas liés aux locataires mais aux trimestres revoir ce point).

Notons que ces loyers constituent 80 % des recettes locatives de Foncières des Régions.

Recettes locatives 2007 de Foncière des Régions

Loyer Quittancés 2007 - Bureaux (en M€)

EDF	38,5	14 %
France Telecom	181,9	65 %
Autres	52,8	19 %
Total	273,2	100 %

■ Taux d'occupation :

L'année 2007 est une année historique avec un taux d'occupation de 99,7 % à comparer à 99,4 % en 2006. La qualité du patrimoine ainsi qu'une forte demande locative ont permis de louer près de 77 000 m² en 2007 représentant 28 transactions pour un loyer de 13,7 M€.

Sur l'ensemble des loyers des relocations, 44 % ont été signés pour une durée ferme supérieure à 5 ans.

Cette amélioration s'explique par l'activité soutenue de nos équipes en 2007 qui ont affichées d'excellents résultats opérationnels. En effet plus de 70 % de ces locations ont été réalisées sans intermédiaire.

Parmi les locations significatives de l'année 2007 :

- Sanofi / Pasteur et Aventis ont signé des baux 6 / 9 ans et 9 ans fermes pour une surface globale de 10.343 m² et un loyer annuel de 2 149 K€ sur le site de Lyon Gerland (69) qui a été livré en juillet 2007 et donc entièrement pré loué.
- la Poste et RSI au titre d'une surface de 8 435 m² à Lille (59) pour un loyer de 1.5 M€. Ces actifs ont été reloués dès le départ du précédent locataire. Prise d'effet du bail le 21 novembre 2007
- MRE pour un bail commercial 6 / 9 ans pour une surface de 2 484 m² et un loyer annuel de 957 K€ sur le site de Issy-les-Moulineaux (92),

■ Arbitrages :

Foncière des Régions poursuit sa politique de vente mesurée de son patrimoine avec un volume de désinvestissement en 2007 de près de 343 M€ représentant 103 actifs (ventes et promesses), soit 8 % de son patrimoine.

Les marges dégagées sur les ventes du 2^{ème} semestre 2007 s'élèvent à 23 %, ce qui souligne le caractère conservatoire du niveau de valorisation de ces actifs.

Répartition géographique des ventes 2007

Lieu	Ventes	%	Promesses	%	Total	%
PARIS	27 M€	14 %	27 M€	17 %	54 M€	16 %
IDF	90 M€	49 %	83 M€	53 %	173 M€	50 %
REGIONS	68 M€	37 %	48 M€	30 %	116 M€	34 %
Total	184 M€	100 %	158 M€	100 %	343 M€	100 %

Répartition par typologie des ventes 2007

Portefeuille	Vente	Promesses	Total	Part
Autres bureaux	81 M€	7 M€	88 M€	26 %
France Télécom	33 M€	149 M€	182 M€	53 %
EDF	70 M€	3 M€	73 M€	21 %
Total	184 M€	158 M€	343 M€	100 %

	Ventes + promesses		Total
	1 ^{er} semestre	2 ^{ème} semestre	
Nombre d'actifs	24	79	103
Prix de Vente	89 M€	253 M€	343 M€
Rendement	8,1 %	6,4 %	7,0 %
Marge	0,3 M€	45 M€	46 M€
en %	0,3 %	23,2 %	15,5 %

1.6.1.2.1.2. Développement de grands projets

■ La stratégie

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

Celles-ci visent à positionner Foncière des Régions en amont du cycle de production immobilier par l'acquisition de fonciers (terrains ou immeubles à restructurer), puis à mener l'intégralité du processus du développement d'une opération immobilière à travers ses différentes phases (montage, réalisation et commercialisation locative).

A travers cette activité « Grands Projets », créatrice de valeur, Foncière des Régions bâtit son patrimoine futur qui répond aux exigences de qualité, de pérennité et de respect de l'environnement (application d'une démarche de type Haute Qualité Environnementale). Les actifs issus des développements des Grands Projets sont aussi les pourvoyeurs de flux locatifs futurs qui viendront consolider le cash flow.

Ces projets peuvent être développés seuls ou via des partenariats avec d'autres investisseurs institutionnels (Crédit Agricole, Morgan Stanley Real Estate Fund...), la conduite et le suivi des projets étant toujours assuré par les équipes de développement immobilier de Foncière des Régions.

Pour cette activité de développement Grand Projets, Foncière des Régions a identifié deux axes produit : les projets de grands ensembles tertiaires et le développement de grands projets de redéveloppement urbains.

■ Les nouveaux engagements

En 2007, Foncière des Régions a saisi de nouvelles opportunités de création de valeurs via le rachat de l'ex Tour Gan (Tour CB21) et le développement d'un programme immobilier à Bagnolet.

En effet, Foncière des Régions a acquis mi 2007 la Tour GAN (située à La Défense) pour 486 M€ hors droits. Le projet de restructuration prévoit la création de 25 000 m² supplémentaires pour lesquels l'agrément a été obtenu le 8 janvier 2008, permettant d'augmenter la surface globale de la Tour à 100 000 m² SHON. Le dépôt de permis de construire a été effectué en janvier 2008. Cet ambitieux projet qui bénéficiera de la certification HQE sera réalisé par l'architecte Jean Mas / ateliers 234, avec une date de livraison prévue au premier trimestre 2011.

Par ailleurs, Foncière des Régions a engagé un projet de développement d'un ensemble de bureaux de 20 000 m² SHON à Bagnolet, en bordure du périphérique. Foncière des Régions a obtenu en 2007 la modification du POS permettant de porter le projet de 10 000 m² existant à 20 000 m² futur. L'investissement représente un montant d'environ 70 M€ livrable fin 2009.

■ Grands projets tertiaires engagés :

Opérations tertiaires déjà engagées :

- Livraison en juin 2008 du siège social de Dassault Systèmes à Vélizy, 60 000 m² neufs (bail de 12 ans fermes / loyer de 18,6 M€) (25 % détenus par Foncière des Régions)
- Obtention en juin 2007 d'un agrément bureaux permettant la construction d'un parc tertiaire de 120 000 m² sur le site voisin à Vélizy-Villacoublay.

Ces opérations sont réalisées en partenariat avec Morgan Stanley Real Estate Fund (50 %) et FSA Properties (25 %).

- Carré Suffren : livraison début 2009 d'un immeuble de bureaux de 25 000 m² entièrement restructuré à proximité de la Tour Eiffel. Cet immeuble est composé de 3 corps de bâtiments de 10 à 14 niveaux agencés autour d'un jardin central. Il bénéficiera de prestations et de services haut de gamme.

Cette opération est réalisée en partenariat avec Prédica (40 %).

■ Opérations livrées : Lyon Gerland : 12 000 m² SHON livrés au mois de juillet 2007.

■ Grand projets urbains :

Foncière des Régions se positionne comme un acteur de premier plan dans le développement de grands projets de redéveloppements urbains (multi-produits) vis-à-vis des villes et communes pour les accompagner sur le long terme dans leurs projets urbains d'envergure.

En 2007 les opérations déjà engagées ont été poursuivies :

- *Euromed Center* :

Situé au coeur du quartier de la Joliette à Marseille, le Pôle Euromed Center s'étendra sur 69 000 m² et sur une surface de 2,6 hectares. Il associera immeubles de bureaux (21 000 m²), un hôtel 4 étoiles de 210 chambres, un multiplexe de 16 salles ainsi que des commerces en pieds d'immeubles.

En partenariat avec Prédica (50 %), cet investissement de 180 M€ sera livré en 2011.

- ZAC Amphithéâtre

En groupement avec les sociétés Batigère (propriétaire et gestionnaire de logements locatifs sociaux) ING, Lazard, Nexity, Eiffage Immobilier et Apsys, opérateur global spécialisé dans le développement et l'investissement d'opérations d'urbanisme commercial et de loisirs de centre ville, Foncière des Régions a été retenu pour l'aménagement de la première phase du projet (environ 60 000 m² SHON) comprenant 3 îlots dans la ZAC de l'Amphithéâtre à Metz (montant de l'investissement : 40 M€).

Le projet urbain du Quartier de l'Amphithéâtre s'étend sur 25 hectares dans sa partie Ouest. La programmation totale du quartier de l'amphithéâtre s'étend sur 260 000 m² en équipements publics, commerces, bureaux et logements sur 10 ans.

■ Perspectives :

De nouvelles opérations significatives, sont toujours à l'étude de manière à maintenir un volume d'opération en développement maîtrisé pour les années à venir et faire de l'activité développement Grands Projets une branche pérenne au sein de Foncière des Régions.

Afin de mener à bien cette stratégie et d'assurer l'asset management de développement sur ces opérations complexes, Foncière des Régions a créé une équipe dédiée. Celle-ci est constituée de professionnels du développement immobilier (développeurs et spécialistes de la construction). Cette équipe est aussi amenée à assister les sociétés du groupe dans les opérations de valorisation par développement immobilier des actifs en portefeuille, autre vecteur fort de création de valeur.

Par ailleurs, le groupement Foncière des Régions / Altaréa a été retenu comme investisseur-promoteur pour la réalisation de la première phase du projet Cœur d'Orly, suite à la consultation lancée par Aéroport de Paris. Avec ce projet, l'immobilier devient un axe stratégique majeur de développement pour ADP.

Bénéficiant d'un emplacement stratégique et d'un environnement dynamique, le projet Cœur d'Orly développé par Foncière des Régions Altaréa et ADP fera place à un grands quartiers d'affaires qui laissera une large part aux services, à la qualité de l'environnement et à la HQE. Le programme immobilier prévoit un ensemble immobilier de 160 000 m² de bureaux, commerces et services.

A fin 2007, Foncière des Régions est présente sur plusieurs opérations de référence :

Opérations	Surface (m ²)	Budget (100 %)	QP (%)	Budget (QP)	Livraison prévue
Vélizy Campus	60 000	210	25	53	Mi-2008
Carré Suffren	25 000	170	60	102	Début 2009
Bagnolet	20 000	70	100	70	2010
Tour CB 21	100 000	820	100	820	2011
Euromed Center (Marseille)	70 000	210	50	105	2011
Amphithéâtre (Metz)	17 000	40	100	40	2013
Coeur d'Orly (Tranche 1)	95 000	275	25	69	2011
Total	387 000	1 795		1 259	

1.6.1.2.2. En Italie

Foncière des Régions détient 68 % des titres de la société italienne Beni Stabili dont le portefeuille immobilier compte 4,5 milliards d'euros et un total de 2 567 975 m². Ce portefeuille a été divisé en 3 sous-portefeuilles disposant chacun d'une stratégie de gestion adaptée.

Segmentation du portefeuille de Beni Stabili

Patrimoine	Valeur en M€	Rendement Hors Droit 2007
Actifs opérationnels	1 765	5,9 %
Actifs avec potentiel de réversion	42	2,6 %
Actifs en rénovation légère	1 031	5,5 %
Long terme	2 838	5,7 %
Actifs matures	1 083	4,0 %
Actifs à relouer	262	4,8 %
Actifs à rénover	11	
Dynamique	1 357	4,1 %
Projets en développement	134	1 %
Actifs à upgrader	133	0,7 %
Projets en partenariat	63	0
Développements	330	0,7 %
TOTAL	4 525	4,9 %

■ « Portefeuille à long terme » :

Il inclut des actifs de haute qualité, loués au travers de baux long terme à des locataires de renom, comme Telecom Italia S.P.A., Banca Inesta, Prada, etc.

La stratégie appliquée à ce portefeuille consiste à accroître la relation avec les locataires et à développer des opportunités de développement afin d'optimiser l'activité locative.

La valeur du portefeuille dynamique au 31 décembre 2007 est de 2,8 milliards et représente une superficie de 1 619 507 m².

Ce portefeuille se compose essentiellement de bureaux (92 %). La part restante correspondant à des actifs de commerce (8 %). La répartition géographique, est la suivante : 65 % dans le Nord de l'Italie, 18 % dans le Centre, 14 % dans le Sud et le solde à travers l'Italie (partie des actifs Prada).

■ « Portefeuille dynamique » :

Il comprend des actifs bureaux dont les rentabilités locatives sont peu élevées. Un travail d'optimisation locative et de cession d'une partie des actifs est prévu sur ce portefeuille.

Le montant total du portefeuille dynamique au 31 décembre 2007 est de 1,3 milliards d'euros et représente une superficie de 640 819 m². Le portefeuille est principalement situé dans le nord de l'Italie (85 %), au centre (7 %), et dans le sud (7 %).

■ « Portefeuille développement » :

Ce portefeuille est constitué de biens et/ou de terrains à restaurer, à transformer, ou à développer.

L'objectif est de créer un portefeuille d'actifs de type « tertiaires » et « commerces » principalement dédié à la location permettant de renouveler le portefeuille long terme.

L'objectif est de construire ou transformer des actifs avec un objectif de création de valeur.

A fin 2007, ce portefeuille comprend 15 projets pour un montant total de 295 millions d'euros dont 96 % sont situés dans le nord de l'Italie et 4 % dans le centre. Parmi eux, le projet Garibaldi qui concerne la rénovation totale d'une tour de 20 000 m² située dans le centre de Milan, et l'acquisition d'un terrain (47 000 m²) proche du centre de Milan dédié à la construction d'un portefeuille de bureau.

■ Les principaux locataires :

Les principaux locataires de Beni Stabili sont des groupes industriels ou financiers (Telecom Italia, Italian Real Way Group, Fiat Group, Prada group and Banca Intesa) ayant signé des baux à long termes. La majorité (environ 95 %) des baux du portefeuille à long terme expireront après 2015.

Le portefeuille d'actifs « Telecom Italia » est composé de 227 actifs (1,4 millions de m²) représentant un patrimoine de 2 milliards d'euros. Il est réparti géographiquement comme suit : 55 % dans le Nord, 22 % dans le Centre, et

23 % dans le Sud. Avec un taux d'occupation de 100 %, il est complètement dédié à Telecom Italia avec un bail à long terme (maturité 2021). Les loyers totaux relatifs à ce portefeuille représentent environ 50 % des loyers de Beni Stabili.

Le portefeuille d'actifs « Banca Intesa » comprend 10 actifs (125 000 m²), situé principalement dans le Nord de l'Italie. Avec un taux d'occupation de 100 %, ce portefeuille est complètement dédié à Gruppo Banca Intesa. Les loyers totaux relatifs à ce portefeuille représentent environ 15 % des loyers de Beni Stabili.

Le portefeuille d'actifs « Prada » est composé de 8 actifs (3 aux Etats-Unis, 2 en France et 3 en Italie) d'une valeur totale de 164 millions d'euros, complètement loué à Prada. Les loyers totaux relatifs à ce portefeuille représentent environ 5 % des loyers de Beni Stabili.

Le portefeuille d'actifs « Groupe Fiat » est composé de 5 actifs (190 000 m²) d'une valeur totale de 168 millions d'euros, principalement loué au groupe Fiat. Les loyers totaux relatifs à ce portefeuille représentent environ 5 % des loyers de Beni Stabili.

Enfin le portefeuille d'actifs loués à « Agenzia del Demanio » est composé de 20 actifs (111 000 m²) d'une valeur de 185 millions d'euros complètement loué à Agenzia del Demanio. Les loyers totaux relatifs à ce portefeuille représentent environ 5 % des loyers de Beni Stabili.

1.6.2. L'activité logements

A fin 2007, Foncière des Régions détient 38,1 % du capital de Foncière Développement Logements, foncière cotée dédiée au logement en France et en Allemagne.

1.6.2.1. Le marché du logement en France

Les grandes tendances de 2007

Le cycle de croissance des prix, continu et généralisé, semble se ralentir. Amorcé fin 2005, l'ajustement du marché résidentiel s'est confirmé en deuxième partie d'année 2007.

Les fondamentaux du marché demeurant sains, avec une forte demande conjoncturelle et structurelle, ce sont des conditions de financement plus contraignantes que proviennent les récentes évolutions du marché. Elles se traduisent par des remontées successives des taux d'emprunt, une attitude plus restrictive de la part des banques et le ralentissement de la croissance des prix.

Ces évolutions financières, progressives et modérées, diminuent le risque de « décrochage » entre, d'une part, le marché et, d'autre part, la solvabilité des ménages et leur capacité d'emprunt. C'est pourquoi, un retournement brutal du marché résidentiel est aujourd'hui peu probable.

L'évolution annuelle du prix moyen des logements anciens en France s'établit à +3,8 % en 2007, contre +7,1 % en 2006 et +10,4 % en 2005. Le nombre de transactions en 2007 conserve son niveau habituel, estimé par les notaires de France à 800 000 ventes.

Le prix moyen des logements neufs en France a évolué en 2007 à la hausse pour le collectif (+1,7 % entre décembre 2006 et décembre 2007) et à la baisse pour l'individuel (-2,9 % entre décembre 2006 et décembre 2007).

Les loyers moyens des appartements et des maisons en 2007 ont progressé respectivement de 0,7 % et 1,7 % France entière par rapport à 2006.

1.6.2.2. Le marché du logement en Allemagne

A la différence des autres pays européens, l'Allemagne n'a pas profité d'une croissance rapide de son marché immobilier et les prix sont restés stables.

L'Allemagne possède l'un des parcs résidentiels les plus importants d'Europe, construit en grande partie en remplacement des propriétés détruites durant la Seconde Guerre Mondiale grâce à des politiques publiques incitatives. L'accent ayant été mis sur le logement locatif, le taux de propriétaires (moins de 45 %) y est l'un des plus faibles d'Europe ; il reflète la solidité et la performance du secteur locatif allemand, permet une liquidité accrue des actifs ainsi qu'un potentiel de rendement en capital important.

Les grandes tendances de 2007

L'économie allemande a retrouvé un second souffle en 2006, dynamique qui s'est maintenue au cours de l'année 2007 : exportations records et excédents financiers continuent à alimenter la croissance intérieure. Le taux de chômage a chuté de manière très significative au cours de l'année 2007 pour atteindre un niveau historiquement bas depuis 1993 (8,4 %)².

Le marché immobilier allemand caractérisé par des loyers encore bas et par de meilleurs rendements des actifs (compris entre 6 et 7 %) a attiré de nombreux investisseurs, notamment étrangers.

² Source : Bloomberg.com, 2008 Jan 03

L'expression de ces tendances générales trouve cependant sa limite dans la grande diversité des situations locales. Certains secteurs bénéficient en effet d'un dynamisme économique et démographique particulièrement favorable susceptible de soutenir le marché immobilier.

Le prix de vente moyen d'un appartement ancien en 2007 s'élève à 977 €/m² ; toutefois dans les secteurs les plus recherchés les valeurs peuvent dépasser 2 000 €/m².

Globalement, il y a peu de fluctuations dans les prix de ventes aux particuliers. L'augmentation des coûts de constructions a entraîné une augmentation notable des prix dans le neuf. Cette tendance, pourrait se maintenir.

Le marché résidentiel allemand présente trois grandes caractéristiques :

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

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

- Niveau des loyers et des prix dans le secteur du logement
- Optimisation des coûts de gestion et d'entretien
- Liquidité en raison du faible nombre de propriétaires
- Reprise économique

1.6.2.3. L'activité Logements de Foncière Développement Logements

Foncière Développement Logements est un acteur de référence dans le secteur de l'immobilier résidentiel en France et en Allemagne. Avec 45 918 logements en Allemagne et 4 316 en France, Foncière Développement Logements dispose d'un patrimoine très diversifié tant en nature qu'en implantations géographiques.

Au 31 décembre 2007, le parc logements total de Foncière Développement Logements (France et Allemagne) était valorisé 3 720 millions d'euros sur la base « valeur en bloc hors droits » et 4 711 millions d'euros sur la base d'expertise « détail ».

(en M€)	Valeur Bloc au 31/12/2006	Valeur Bloc au 31/12/2007	Valeur détail au 31/12/2008	Variation de valeur Bloc à périmètre constant en %
Patrimoine France	632,12	1 072,57	1 323,82	7,35 %
Patrimoine Allemagne*	2 410,12	2 647,68	3 387,72	6,97 %
Patrimoine TOTAL FDL	3 042,24	3 720,25	4 711,54	7,04 %

* y compris un actif au Luxembourg (7 M€)

1.6.2.3.1. Faits marquants de l'exercice

Intégration de la plateforme Allemande

Fin décembre 2006, Foncière Développement Logements a réalisé Outre-Rhin, une opération de croissance significative : l'acquisition de près de 45.500 logements situés dans le bassin de Düsseldorf pour une valeur de 2,4 milliards d'euros hors droits.

Dans le même temps, la société allemande de gestion immobilière, Immeo Wohnen a été acquise. Plate-forme opérationnelle en Allemagne, Immeo Wohnen emploie plus de 300 collaborateurs.

Acquisition de 2 270 logements en Allemagne

Fin 2007, Foncière Développement Logements a signé un protocole d'accord portant sur l'acquisition de 73,4 % des titres de la Société GEWO* détentrice d'un portefeuille de 2 270 logements dans la région de la Ruhr et employant environ 25 personnes. Les 26,6 % résiduels restant la propriété de la ville de Datteln.

Développement de l'activité en France

En France, Foncière Développement Logements a connu un développement fort avec 413,5 M€ d'investissements réalisés au cours de l'année :

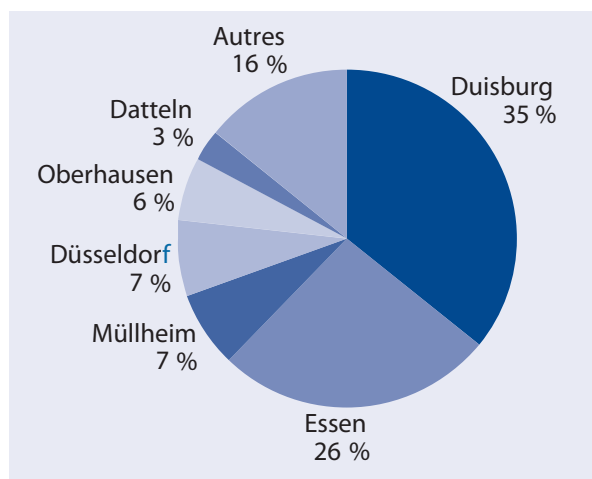
- Acquisition au 30 avril 2007 d'un ensemble immobilier situé dans le 7^{ème} arrondissement de Marseille pour un montant de 15,5 M€ hors droits.
- Acquisition fin 2007 auprès de Generali, GMF et Foncière des Régions de 1 086 logements au total pour 398M€ HD. Le loyer généré est de 17,9 millions, soit un rendement de 4,5 % à l'acquisition. 68 % des logements sont situés à Paris et en Ile-de-France et 32 % dans les grandes métropoles régionales.

Ces opérations ont été financées à hauteur de 35 % par émission d'actions nouvelles venant en rémunération des apports.

1.6.2.3.2. Patrimoine et principaux indicateurs de gestion

■ Patrimoine Allemagne

Les 46 093 lots du portefeuille allemand représentent plus de 3 millions de m², et sont situés dans la métropole Rhin-Ruhr, la plus peuplée d'Allemagne. La surface moyenne des logements est de 45 m².



Recettes locatives

Les recettes locatives annualisées au 31 décembre au titre de ce patrimoine représentent 163 M€ soit un taux de rendement droits inclus de 5,9 %.

Vacance

Le taux d'occupation physique au 31 décembre 2007 est de 97,8 %.

Impayé

Au 31 décembre 2007 l'impayé représente 0,7 % du loyer annualisé charges incluses.

Travaux sur le patrimoine : afin de capter le potentiel maximum d'augmentation de loyers et de maintenir son offre locative compétitive, une politique active de valorisation des actifs a été mise en place en Allemagne. Ainsi au cours de l'année 2007 plus de 18 millions d'euros de travaux d'entretien et 22 millions d'euros de travaux d'investissement ont été engagés par Foncière Développement Logements. Ces travaux représentent plus de 24 % de la croissance des loyers générés sur la période.

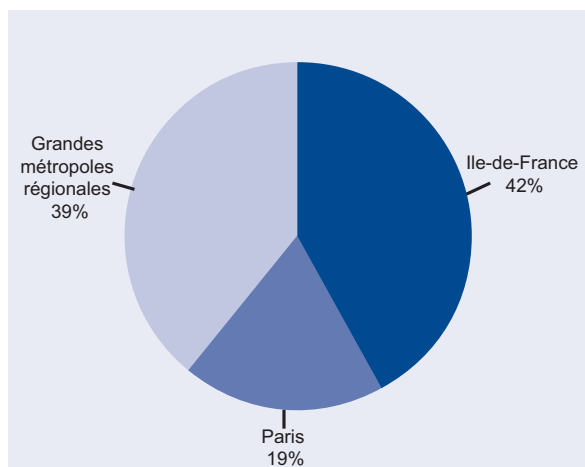
Cessions

Une politique de mise en vente mesurée a été initiée en 2006 et poursuivie en 2007 : le chiffre d'affaires généré par les cessions en Allemagne a été au cours de l'année de 47,6 M€. Les actifs cédés ont représenté environ 2 % du portefeuille.

■ Patrimoine France

Au 31 décembre 2007, le patrimoine résidentiel de Foncière Développement Logements en France représente 4 316 logements d'une surface moyenne de 85 m².

Implanté à proximité ou dans les principales métropoles, ce patrimoine présente une répartition équilibrée entre l'Ile-de-France et les Régions.



Recettes locatives : le montant des loyers annualisés au 31 décembre 2007 s'élève à 46 M€, soit un rendement droits inclus de 4,1 %.

Vacance : au 31 décembre 2007, le taux d'occupation physique des logements en exploitation ressort à 96,2 %

Impayés : au 31 décembre 2007, les impayés de loyers et de charges sur locataires présents et sortis représentent 2 M€.

Travaux sur le patrimoine : afin de maintenir la compétitivité de son offre locative, Foncière Développement Logements poursuit une politique de valorisation de son parc immobilier. Celle-ci implique la réalisation de travaux d'entretien courant ou de maintenance (étanchéité, chauffage, fluides...) et de travaux plus importants portant sur des rénovations et des améliorations des parties communes des habitations. Au titre de l'année 2007 ce sont 2,4 millions d'euros de travaux d'entretien, 1,4 millions d'euros de travaux d'investissement et 3,6 millions de travaux de valorisation qui ont été engagés.

Cessions : Foncière Développement Logements mène une politique mesurée d'arbitrages par lot. Les 362 cessions réalisées au titre de l'année 2007 illustrent cette politique de mise en vente très mesurée, principalement auprès des locataires en place qui le souhaitent et ce, en l'absence de tout congé pour vente.

Au titre de l'exercice 2007, le chiffre d'affaires correspondant à ces cessions s'élève à 54,5 M€. La marge brute sur vente réalisée s'établit à 55,8 % par rapport à la valeur bloc d'acquisition.

Pour en savoir plus sur Foncière Développement Logements :

Foncière Développement Logements est une société foncière cotée de statut SIIC / marché Eurolist d'Euronext Paris, compartiment A.

Consultez le site internet de la société : www.fdogements.fr

1.6.3. L'activité murs d'exploitation

1.6.3.1. L'activité Murs d'exploitation Foncière des Murs

Créée fin 2004 en vue d'investir dans les murs d'exploitation relevant des secteurs de l'hôtellerie, de la restauration, de la santé et des loisirs, Foncière des Murs dispose 3 ans plus tard d'un patrimoine global de 3 205 M€ pour 490 actifs, faisant de la société le leader sur ce compartiment des foncières cotées.

Les investissements réalisés engendrent un loyer annualisé supérieur à 196 M€ avec des locataires de renom tels que les groupes Accor, Korian, Générale de Santé, Courtepaille, Quick, Jardiland, Club Méditerranée et Pierre&Vacances, également leaders sur leur secteur d'activité, avec lesquels des baux fermes de longue durée ont été mis en place, assurant au chiffre d'affaires une grande visibilité et une grande pérennité.

Foncière des Murs a également réussi son ouverture européenne ayant investi depuis 2006 en Belgique, au Portugal et en Italie.

Grâce au respect des lignes stratégiques définies lors de la création de la société (secteur d'intervention, loan to value (LTV), baux long terme, qualité des partenaires locataires), Foncière des Murs s'est positionnée comme une valeur de rendement avec une augmentation régulière et dynamique des dividendes distribués qui représentent environ 80 % du cash-flow récurrent.

A fin décembre 2007, avec 11,9 % de son capital dans le public, Foncière des Murs présente une capitalisation boursière de l'ordre de 1 136 M€, ses capitaux propres ayant été régulièrement renforcés par des augmentations de capital servant à financer partiellement son développement et à maintenir une structure de financement équilibrée.

1.6.3.1.1. Faits marquants de l'exercice

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

Ce sont ainsi 804 M€ d'investissements nouveaux (droits inclus) qui ont été réalisés, dans ces secteurs, sur l'année 2007, dont :

- 316 M€ dans la restauration commerciale en concrétisant un nouveau partenariat avec le groupe Quick pour l'acquisition de murs de 99 restaurants en France et en renforçant le partenariat Courtepaille par l'acquisition de 2 restaurants complémentaires,
- 397 M€ dans les loisirs avec l'acquisition des murs de 55 jardineries Jardiland en France, de 3 villages de vacances Sunparks (groupe Pierre&Vacances) en Belgique et d'un village Club Méditerranée au Portugal,
- 71 M€ dans le secteur de la santé avec l'acquisition des murs de 4 cliniques exploitées par Générale de Santé, et un EHPAD exploité par le groupe Korian,
- 20 M€ dans le secteur de l'hôtellerie avec notamment l'acquisition de 2 hôtels en Italie.

Par ailleurs, en juillet 2007, Foncière des Murs a créé une filiale en Italie, Beni Stabili Hotel (BSH). Détenue à 80 %, cette société a pour objectif d'investir en Italie dans les secteurs de l'hôtellerie et de la santé. Dans le cadre d'un accord signé avec le groupe Metha, portant sur l'acquisition des murs de six hôtels à Turin, à Rome et à Florence, les deux premiers hôtels, exploités sous l'enseigne Holiday Inn à Florence et à Turin, ont été acquis pour 20 M€. Les quatre autres hôtels seront acquis dans les 18 prochains mois.

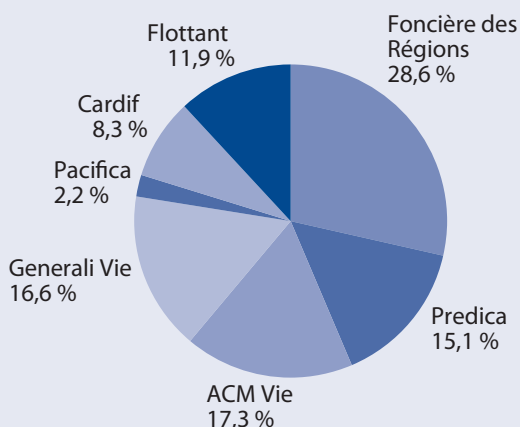
Ainsi Foncière des Murs a renforcé sa position de leader en tant que SIIC spécialisée dans les murs d'exploitation, tout en maintenant ses investissements dans les secteurs d'activité définis dans le projet d'entreprise, en diversifiant son portefeuille avec de nouveaux grands partenaires, et en affirmant son caractère européen.

Le développement de Foncière des Murs s'est effectué dans le respect des équilibres bilantiels avec notamment :

- une augmentation de capital de 200 M€ réalisée à mi-année en vue d'élargir le flottant (passé de 7 % à 12 %) et d'accompagner le développement.
- Une structuration de la dette avec la conclusion de nouvelles lignes de financement pour un total de 1 835 M€ ayant permis :

- De devenir propriétaire de 126 hôtels Accor jusqu'ici financés en crédit-bail immobilier, par la levée anticipée des options d'achat ;
- De financer partiellement les acquisitions réalisées pendant l'exercice ;
- De dégager des ressources mobilisables sur des investissements futurs.

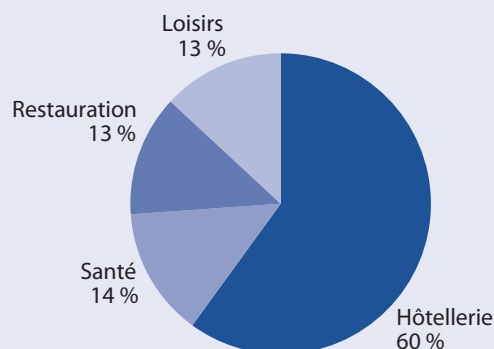
Structure de l'actionnariat au 31/12/07



Au 31 décembre 2007, le patrimoine de Foncière des Murs compte 490 actifs dont la valeur d'expertise hors droits s'élève à 3 205 M€ avec la répartition suivante :

- 60 % dans l'hôtellerie : 1 919 M€ pour 201 actifs,
- 14 % dans la santé : 436 M€ pour 60 actifs,
- 13 % dans la restauration : 427 M€ pour 170 actifs,
- 13 % dans les loisirs : 423 M€ pour 59 actifs.

Composition du patrimoine en valeur d'expertise au 31/12/07



La valeur du patrimoine a progressé de 1 017 M€ en 2007, soit une augmentation de 46 % en un an. A périmètre constant, la valeur du patrimoine a progressé de 9,2 % en un an.

Cette progression s'accompagne d'une hausse des résultats, avec un cash-flow courant de 84,3 M€ contre 58,9 M€ en 2006, et un ANR droits inclus de 31 € par action contre 26,3 € par action au 31 décembre 2006, soit une hausse de 18 % en un an.

Tout en poursuivant le développement des partenariats déjà existants, Foncière des Murs vise pour l'avenir à diversifier ses investissements au niveau européen.

1.6.3.1.2. Secteur de l'hôtellerie

Depuis quelques années, le secteur de l'hôtellerie connaît une phase d'externalisation soutenue. Les grands groupes hôteliers mondiaux, qui misent sur de futurs développements de leurs activités préfèrent se recentrer sur le cœur de métier en cédant leurs actifs immobiliers. Les principales

opérations d'externalisation réalisées en 2007, dans le secteur de l'hôtellerie ont été les suivantes :

- Accor a cédé 72 hôtels en Allemagne et 19 aux Pays-Bas pour 863 M€ à Moor Park Real Estate.
- Fin décembre 2007, Accor a annoncé la cession de 57 hôtels en France et en Suisse pour un montant de 518 M€ à Axa REIM.
- 159 hôtels B&B en France ont été acquis par le groupe ANF pour un montant de 471 M€,

Partenariat Accor

Dans le domaine de l'hôtellerie, Foncière des Murs est propriétaire de 198 hôtels et de 3 instituts de thalassothérapie en France, en Belgique et en Italie. Ce portefeuille d'une valeur globale de 1 919 M€ hors droits est exploité par le groupe hôtelier sous les marques Etap Hotel (7 % des chambres), Ibis (39 %), Mercure (24 %), Novotel (26 %), Sofitel (3 %) et Holiday Inn (1 %). Les baux signés sont des baux à long terme d'une durée de 12 ans, le loyer perçu représente en moyenne 14 % du chiffre d'affaires de chaque établissement.

Développement en Italie : BSH, filiale de Foncière des Murs

Foncière des Murs a réussi sa diversification géographique dans le secteur de l'hôtellerie, en signant en décembre 2007, avec le groupe Metha un accord portant sur l'acquisition à venir de 6 hôtels en Italie pour un montant de 128 M€ droits inclus.

1.6.3.1.3. 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.

Les principales opérations d'externalisation réalisées dans l'année ont concerné d'une part la cession des murs des restaurants Quick et d'autre part la cession de 17 restaurants Léon de Bruxelles pour 35 M€ à la société Ciloger.

Foncière des Murs consolide sa présence dans le secteur de la restauration commerciale via ses partenariats avec Courtepaille et Quick

Le partenariat avec la chaîne de restaurants Courtepaille a été complété sur 2007 par l'acquisition de deux

restaurants supplémentaires pour un montant de 4,7 M€ droits inclus. Foncière des Murs est désormais propriétaire des murs de 71 restaurants de l'enseigne Courtepaille.

Après un accord en mai portant sur 101 restaurants Quick, Foncière des Murs a finalement acquis, en septembre 2007, les murs de 99 d'entre eux pour 311,2 M€ droits inclus. L'opération marque l'ouverture d'un nouveau partenariat à long terme avec un acteur majeur de la restauration rapide, avec lequel Foncière des Murs s'est engagée à financer 10 M€ d'investissements immobiliers nouveaux chaque année pendant trois ans.

1.6.3.1.4. Secteur de la santé

L'allongement continu de la durée de vie, devrait conduire le nombre de personnes de plus de 85 ans à 2 millions de personnes, dans les années 2015. Les besoins en termes de maison de retraite et de santé seront donc accrus.

Le manque d'offre sur le marché d'investissement en immobilier ainsi que l'attractivité des taux de rendement que permettent ces établissements ont suscité l'intérêt des investisseurs : les fonds d'investissement et les foncières notamment.

Outre les opérations réalisées par Foncière des Murs, les principales acquisitions de l'année ont été réalisées par la société Gécimed qui a acquis 3 EHPAD à Médica, des terrains pour la construction de deux cliniques exploitées par le groupe Générale de Santé et une clinique à Médi-Partenaires pour un montant total de 132 M€.

Le secteur de la santé : renforcement des liens avec Korian et premières acquisitions avec Générale de Santé

Foncière des Murs est le premier bailleur du groupe Korian, leader de la prise en charge globale de la dépendance, en France avec 32 % des établissements exploités. Elle est propriétaire de 55 maisons de retraite médicalisées (EHPAD) et d'une clinique psychiatrique. En accord avec le groupe Korian, Foncière des Murs bénéficie de baux à long terme triple net d'une durée de douze ans.

Courant juillet 2007, Foncière des Murs a fait l'acquisition de 4 cliniques en région parisienne exploitées par le groupe Générale de Santé pour une valeur de 53,6 M€ droits inclus.

1.6.3.1.5. 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 jardinerie Jardiland.

Les principales opérations d'externalisation, hormis celles réalisées par Foncière des Murs, ont été l'acquisition de 7 magasins GoSport par le groupement Corio/Hammerson/Rodamco pour 45,9 M€ et l'accord entre Icade et Monsieur Bricolage pour la vente des murs de 40 magasins.

Un nouveau secteur d'activité : 413 M€ de nouveaux investissements dans le secteur des loisirs.

Début juillet 2007, Foncière des Murs a acheté les murs de 55 jardinerie du groupe Jardiland réparties sur l'ensemble du territoire français pour un montant de 239,1 M€ droits inclus. Dans le cadre de ce nouveau partenariat, Foncière des Murs entend accompagner le développement de l'enseigne.

Après un accord en juillet 2007, portant sur 4 villages Sunparks (groupe Pierre&Vacances) en Belgique, Foncière des Murs a finalisé l'acquisition de 3 d'entre eux pour 132,1 M€ droits inclus dont 16 M€ au titre de travaux à réaliser dans les 2 ans à venir, en septembre 2007.

Foncière des Murs a acquis en mai 2007 les murs d'un village de vacances Club Méditerranée situé en l'Algarve au Portugal pour un montant de 41,7 M€ droits inclus complétés de 5 M€ de travaux à réaliser sur 2008 et 2009.

Pour en savoir plus sur Foncière des Murs :

Foncière des murs est une société foncière cotée de statut SIIC/marché Eurolist d'Euronext Paris, compartiment A.

Consultez le site internet de la société : www.foncieredesmurs.fr

1.6.4. L'activité logistique

1.6.4.1. Le marché en France

2007, encore une bonne année locative

Avec un volume de commercialisation d'environ 2 300 000 mètres carrés placés en 2007, le marché des grands entrepôts en France s'est maintenu à un très bon niveau de commercialisation locative, en léger retrait cependant par rapport à l'année record 2006 (2 331 000 mètres carrés placés). Si 2006 avait été porté par le dynamisme de l'Île de France, ce sont les marchés régionaux de Lyon, Lille et Marseille qui ont pris le relais en 2007 et bénéficié de l'excellente tenue du marché des grands entrepôts. Ainsi, globalement, la part des régions par rapport à l'Île de France en 2007 représente plus des deux tiers de la demande placée (58 % en 2006 et 74 % en 2005). A contrario, le marché francilien aura connu en 2007 une relative accalmie avec un volume placé d'environ 700 000 mètres carrés, en recul par rapport au volume de transactions de 2006 qui avait dépassé le million de mètres carrés placés.

Renouvellement de l'offre immédiate en 2007

En 2007, le stock disponible francilien reste à un niveau bas d'environ 650 000 mètres carrés (671 000 mètres carrés au 1^{er} janvier 2007), en retrait par rapport à l'année 2006 (environ 900 000 mètres carrés). L'offre en Île de France est aujourd'hui bipolarisée au sud sur les territoires logistiques d'Evry, Sénart et Châtres et au nord, au sud de l'Oise, sur les pôles de Saint Witz, Marly la Ville, Longueuil Sainte Marie. En Rhône Alpes, l'offre disponible a également baissé au niveau de 310 000 mètres carrés (450 000 m² en 2006). A l'inverse, l'offre disponible en région Nord-Pas-de-Calais reste à un haut niveau malgré l'importance de la demande placée en 2007, pour un volume de 200 000 mètres carrés disponibles (88 000 mètres carrés en 2006). En région Sud-Est, le stock disponible est également en progression avec 165 000 mètres carrés en 2007 contre 113 000 mètres carrés en 2006. D'autres agglomérations (Metz, Nancy, Bordeaux) proposent un niveau très faible d'offre adaptée disponible.

L'essentiel de l'offre d'entrepôts disponible, de dernière génération, se concentre toujours au cœur du corridor Lille/Paris/Lyon/Marseille.

Stabilité des valeurs locatives

La stabilité des loyers prime est de rigueur quelque soient les régions. En Île de France, la valeur locative faciale est

de 55 € par mètre carré au Nord et 52 € par mètre carré au Sud. A Lille, Lyon, Marseille, la valeur locative moyenne est de 46 € par mètre carré, avec des valeurs comprises entre 44 et 49 € par mètre carré. En Pays de Loire et Centre, la valeur locative moyenne est de 44 € par mètre carré, avec des valeurs comprises entre 42 et 46 € par mètre carré. Ces valeurs s'entendent hors éventuels accompagnements commerciaux négociés, comme par exemple une franchise de loyer en contrepartie de travaux d'aménagement du locataire.

1.6.4.2. Le marché en Allemagne : un marché dynamique

L'excellente santé du secteur industriel allemand, la solidité de la consommation des ménages et l'ouverture des marchés d'Europe de l'Est ont poussé l'activité logistique en Allemagne à un niveau très élevé en 2007, plaçant le marché allemand en première position en Europe, loin devant la Grande Bretagne et la France. Le secteur logistique allemand est aujourd'hui le troisième secteur économique du pays après les industries automobiles et chimiques. A la tête des 60,000 entreprises du secteur logistique employant environ 2,5 millions de personnes, soit 8 % de la population active, se positionnent trois acteurs majeurs sur les six premiers leaders mondiaux : DHL (1^{er}), Kühne & Nagel (4^e) et Schenker (6^e).

En 2007, le volume de commercialisation des entrepôts en Allemagne a atteint pour la 4^{ème} année consécutive un nouveau niveau record de l'ordre de 3,92 millions de m². L'Allemagne est considérée aujourd'hui par les sociétés industrielles, commerciales et logistiques comme stratégique dans leurs plans de développement.

En 2007 toujours, le volume de transactions à la vente des entrepôts logistiques était estimé à 2,62 milliards d'euros, représentant une augmentation de 11 % par rapport à l'année précédente. Pour la troisième fois consécutive (avec 1,76 milliard d'euros en 2005 et 2,35 milliards en 2006), un nouveau record a été atteint. Les rendements nets initiaux sur des entrepôts « prime » ont atteint au cours du second trimestre 2007 leur niveau le plus bas, pour atteindre en fin d'année au niveau fédéral une moyenne de 6,32 %.

1.6.4.3. Développement et organisation de Foncière Europe Logistique

Au cours de l'année 2007, Foncière des Régions a créé un acteur de référence dans le monde de la logistique et des locaux d'activités : Foncière Europe Logistique.

Cette ambition est confirmée par l'apport également d'actifs logistiques de la part de GE Real Estate France et Morgan Stanley Real Estate Fund, qui deviennent les actionnaires de référence de la société aux côtés de Foncière des Régions.

A décembre 2007, BNP Assurances décide également de prendre une participation de 40 M€ dans Foncière Europe Logistique et complète l'actionnariat ainsi renforcé de la société.

Foncière Europe Logistique a l'ambition d'être une foncière de référence dans son métier en Europe. Elle entend, pour ce faire, mener une politique active de croissance en valorisant ses actifs, en développant des partenariats avec des utilisateurs professionnels, et en réalisant elle-même de nouvelles opérations de développement.

Rappel des principales dates :

- 1^{er} Juillet 2007 : Foncière Europe Logistique opte pour le statut SIIC
- 24 Juillet 2007 : Réalisation des apports de Foncière des Régions et GE Real Estate d'une valeur d'actifs totale de 790 M€
- 31 Juillet 2007 : Acquisition du portefeuille Garonor pour 423 M€
- 22 Novembre 2007 : Apport par Morgan Stanley Real Estate Fund d'un portefeuille franco-allemande valorisé à 162 M€
- 15 Décembre 2007 : Réalisation d'une augmentation de capital en numéraire de 40 M€

Au 31 décembre 2007, Foncière Europe Logistique détient ainsi un patrimoine de 49 actifs dont 41 se situent en France et 8 actifs en Allemagne, générant un loyer annualisé total de 97 M€. Ce patrimoine immobilier est valorisé à plus de 1,4 Md d'euros en valeur d'expertise hors droits et se répartit sur les deux classes d'actifs logistiques et locaux d'activité.

1.6.4.3.1. Patrimoine au 31.12.2007 :

Le patrimoine de Foncière Europe Logistique se présente comme suit :

	Nombre d'actifs	m ²	Valeur d'expertise HD	Rendement hors droit
Logistique	44	1 279 264	911 M€	6,8 %
Activités	5	610 854	507 M€	7,1 %
Total patrimoine	49	1 890 117	1 418 M€	6,9 %

Patrimoine Logistique France : 780 millions d'euros hors droits à fin 2007 dont 435 millions d'euros en Ile-de-France

Au 31 décembre 2007, les principales caractéristiques du patrimoine France sont les suivantes :

- 36 Actifs situés principalement sur l'axe Nord-Sud
- Environ 80 locataires
- Surface totale de 1,1 Million de m²
- Valeur des actifs hors droits: 776 M€
- Rendement brut : 6.8 %

Patrimoine Logistique Allemagne : 131,5 millions d'euros hors droits à fin 2007 dont 49 millions d'euros situés dans la Ruhr

Au 31 décembre 2007, les principales caractéristiques du patrimoine Allemagne sont les suivantes :

- Actifs situés dans les principaux pôles logistiques allemands
- 8 actifs pour une surface totale de 219 113 m²
- Taux d'occupation à fin Décembre: 100 %
- Valeur des actifs hors droits : 131,5 M€
- Rendement brut : 7,4 %

Patrimoine Locaux d'activités

Au 31 décembre 2007, les principales caractéristiques du patrimoine Locaux d'activité sont les suivantes :

- 5 actifs situés en région parisienne dont 3 actifs intra-muros
- Surface totale de plus de 610,000 m²
- Plus de 500 locataires
- Valeur des actifs hors droits de 507 M€

1.6.4.3.2. Principaux indicateurs de gestion

Recettes locatives

Le total des loyers encaissés par Foncière Europe Logistique sur la l'année 2007 représente 38,3 M€.

Les recettes annualisées au 31 Décembre au titre de ce patrimoine représentent 97 M€, soit un taux de rendement brut de l'ordre de 6,9 %.

Taux d'occupation

Le taux d'occupation physique est de 92.3 % sur le patrimoine logistique et de 86 % sur le patrimoine des locaux d'activité.

Cessions

Un portefeuille de trois actifs immobiliers logistiques a été cédé à fin Juillet 2007 pour un montant de 18,4 M€.

Opérations de développement

Foncière Europe Logistique dispose d'un pipeline maîtrisé d'opérations de développement de près de 400.000 m², représentant un investissement total de l'ordre de 240 M€.

Sur l'ensemble de ces opérations, l'objectif de création de valeur est de l'ordre de 15 %.

Au 31 décembre, quatre opérations sont initiées sur les sites de Bollene, Dunkerque, Corbas et Chalon sur Saône.

L'ensemble de ces opérations représente un investissement total de près de 45 M€ (sur les exercices 2007 et 2008) pour développer une surface totale de près de 80.000 m².

Ces opérations seront livrées au cours de l'année 2008 et viendront renforcer l'offre locative de Foncière Europe Logistique pour ses clients utilisateurs.

1.6.5. L'activité parking

1.6.5.1. L'évolution du marché du stationnement en France

Le marché français représente en 2007 près de 1,2 millions de places de stationnement, à la fois en ouvrages et

en voirie. Très concentré, ce marché est dominé par Vinci Park, qui détient environ 40 % de part de marché. Epolia demeure le deuxième opérateur, avec 120 000 places maîtrisées. Parcs GFR se situe parmi les principaux challengers privés, au même titre que Q-Park, Interparking et Spie Autocité.

Avec plus de 17 000 places maîtrisées, la société se place au 5^{ème} rang parmi les opérateurs privés sur le marché national.

1.6.5.2. Stratégie de Parcs GFR

Parcs GFR confirme son ambition de devenir un acteur de référence sur le marché du stationnement en France. Les axes de croissance externe sont cohérents avec le développement réalisé en 2007 :

- acquisition de parkings privés accompagnant des opérations de construction neuve, de réhabilitation ou d'aménagement urbain,
- délégations de services publics notamment liées à des parcs à construire,
- baux commerciaux signés avec des investisseurs immobiliers privés.

Parcs GFR a également vocation à être le véhicule d'opérations structurantes qui pourraient assurer une croissance accélérée de l'activité.

La stratégie d'organisation d'origine est confirmée : Parcs GFR est la société de détention des actifs, qui porte également les contrats de délégations de services publics ainsi que les baux commerciaux contractés avec des investisseurs privés. La société Urbis Park est prestataire

de services pour le compte de Parcs GFR, et intervient au titre des missions de gestion des parkings, d'assistance au développement, et de maîtrise d'ouvrage pour les parkings en construction. Urbis Park est également la marque commerciale de référence de l'ensemble des parcs.

1.6.5.3. L'activité de Parcs GFR en 2007

En 2007, l'activité Parkings de Foncière des Régions a consolidé les bases de son développement futur, tant en termes de détention que de gestion.

Parcs GFR d'une part a réalisé ses objectifs de croissance interne et externe.

En termes d'exploitation, Urbis Park a finalisé son mode d'organisation interne, en constituant une équipe complète capable de mener à bien les objectifs de gestion et de développement. Dans les parcs, la charte graphique de la marque commerciale Urbis Park est désormais déployée dans l'ensemble des pôles régionaux ; la politique de services et d'avantages aux usagers est également en place.

Début 2008, 8 335 places de stationnement sont exploitées (dont 17 % en pleine propriété) et le développement de 9 245 places supplémentaires est maîtrisé. L'ensemble du patrimoine en exploitation, ainsi que les deux parcs mis en exploitation sur le premier semestre 2008 (Lyon Pathé et Amphithéâtre à Metz) sont valorisés 266 M€ hors droits.

1.6.5.3.1. Caractéristiques du patrimoine y compris développement :

	Concession			Pleine propriété			Bail commercial	Prestation de service	Total
	Metz	Bordeaux	Paris	Lyon/Marseille	Paris	Bourges	Lyon/Marseille	Paris	
Nombre de places	4 560	3 350	2 400	1 720	1 440	825	2 800	485	17 580

1.6.5.3.2. Indicateurs de gestion 2007 :

Les recettes totales de l'activité parking s'élèvent à 20,7 M€ en 2007, en progression de près de 30 % par rapport à 2006. 38 % du CA est réalisé à Metz, 25 % à Paris et 37 % à Bordeaux.

Le cash flow courant d'exploitation s'élève à 5,5 M€.

Un plan de travaux ambitieux de l'ordre de 6 M€ a été prévu sur 4 ans (2007-2010), ayant un double objectif : permettre à Parcs GFR d'exploiter un ensemble de parcs rénovés, et déployer la charte graphique et les services Urbis Park. Plus de 3 M€ de travaux ont d'ores et déjà été réalisés en 2007. Les principaux projets sont les suivants :

- Rénovation complète du parc Tourny à Bordeaux (rénovation contractuelle prévue dans le contrat de délégation de service public, fin des travaux prévue en mars 2008, pour un montant total de 3,6 M€)
- Rénovation complète du parc du Marché Saint Germain à Paris, achevée en 2007 (0,4 M€)
- Rénovation des parcs anciens, remplacement de matériel à l'intérieur des parcs (investissement de 2 M€ dont 0,8 M€ en 2007).

1.6.5.3.3. Développement de l'activité de Parcs GFR en 2007 :

Le développement de l'activité engagé en 2006 avec des opérations importantes notamment à Bordeaux et à Paris s'est poursuivi en 2007.

■ A Metz, l'extension du parking de l'Arsenal, sur la place principale de la Ville, a été mise en exploitation en octobre 2007. Le parking existant a donc été agrandi de 620 places, qui permettront à terme la fermeture du parking aérien République et un réaménagement complet de la place destinée aux piétons. La rénovation du parc existant est en cours de finalisation, pour un budget global de construction et de rénovation de près de 15 M€.

La mise en exploitation du parc de la zone Amphithéâtre est prévue pour le mois de juillet 2008 (budget global : environ 16 M€). Ce parking de 710 places desservira à terme le centre Georges Pompidou, ainsi que l'ensemble des bureaux et commerces de ce nouveau quartier.

■ A Lyon, Parcs GFR est désormais propriétaire d'un parc de 850 places appartenant au cinéma multiplexe Pathé dans le quartier de Vaise (9^{ème} arrondissement). Le parc, détenu en pleine propriété, a ouvert ses portes début 2008.

■ A Bourges, l'opération Avaricum (acquisition finalisée par Parcs GFR en 2006 d'un parc de 825 places en pleine propriété) a obtenu son permis de construire en décembre 2007.

Durant l'année 2007, plusieurs opérations ont également été conclues avec des investisseurs privés ou via des contrats de délégation de service public, pour un engagement total de l'ordre de 40 M€ lié à la maîtrise de 6900 places supplémentaires.

■ A Marseille, Parcs GFR se positionne sur des dossiers stratégiques de développement urbain. La société sera l'acquéreur d'un parc de 870 places en pleine propriété dans la nouvelle zone Euroméditerranée. La mise en exploitation devrait intervenir début 2011. Par ailleurs, Parcs GFR a été désigné comme futur exploitant du parking de 2800 places lié au projet des Terrasses du Port, futur centre commercial de 50 000 m² en centre-ville de Marseille.

■ A Paris et en région parisienne, Parcs GFR renforce sa présence, via deux nouveaux parcs. Parcs GFR finance la construction d'un parc de 400 places en délégation de service public boulevard de la Reine à Versailles, auquel s'ajoute l'exploitation de 2000 places de stationnement de surface. Les travaux ont commencé en début d'année 2008. Par ailleurs, Urbis Park exploite depuis janvier 2008 pour le compte d'un investisseur privé le parc Jacques Cartier (485 places) appartenant à la nouvelle tour T1 à la Défense.

■ A Bordeaux, Parcs GFR s'est engagé dans le cadre du contrat de délégation de service public de sa filiale BP 3000 avec la Communauté Urbaine de Bordeaux à construire à proximité de la Gare TGV un parc de 300 places environ.

1.6.5.3.4. Perspectives 2008

Parcs GFR entend poursuivre en 2008 le développement engagé depuis deux ans, notamment en régions. Le développement passe par la conclusion de nouveaux partenariats, à la fois avec des investisseurs privés et des collectivités locales.

Parcs GFR, fort de ses succès en 2007, a l'ambition de maîtriser 4 400 places de stationnement supplémentaires par an, pour un volume annuel d'investissement engagé de l'ordre de 50 M€.

1.7. VALORISATION DU PATRIMOINE

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

Patrimoine Bureaux

M€	2007	2006	2005
Travaux courants	2,6	1,9	3,3
Travaux d'investissement	6,5	13,8	3,1
TOTAL	9,0	15,7	6,4

Patrimoine Logistique

M€	2007	2006	2005
Travaux courants	0,9	0,5	0,3
Travaux d'investissement	7,7	3,7	7,4
TOTAL	8,6	4,2	7,7

Patrimoine Logement

M€	2007	2006	2005
Travaux courants	18,6	0,8	1,7
Travaux d'investissement	25,1	0,4	3,4
TOTAL	43,7	1,2	5,1

Patrimoine Parcs de stationnement

M€	2007	2006	2005
Travaux courants	0,2	0,004	0,065
Travaux d'investissement	0,1	0,015	0,38
TOTAL	0,3	0,019	0,445

1.8. 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 s'appuie sur une équipe de gestion patrimoniale dédiée (Asset Management) alors que la gestion locative

(Property Management) est directement assurée par une plate-forme commune constituée de services centraux et du personnel présent dans les sept délégations régionales.

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

- des missions d'Asset Management : cette fonction est centrée sur la stratégie immobilière à adopter sur les actifs détenus (cession, rénovations, gestion financière, etc.). Actif par actif, elle consiste à créer de la valeur pour répondre aux attentes des sociétés du Groupe en optimisant le couple « rentabilité/risque »;
- des missions de Property Management : il s'agit de la gestion de tous les aspects de la vie immobilière des actifs (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.

1.9. ACTIF NET RÉÉVALUÉ (ANR)

La valeur hors droits du patrimoine consolidé détenu par le Groupe au 31 décembre 2007 ressort à 17 621 M€.

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

	Montant en M€	Montant par action en euros
ANR de reconstitution (bloc droits inclus)	5 115	123,6
ANR Triple Net (bloc hors droits)	4 512	109

Les calculs sont effectués sur la base des actions existantes au 31 décembre 2007 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 2006 et le 31 décembre 2007, l'ANR en valeur bloc droits inclus progresse de 2 213 M€ pour atteindre 5 115 M€, soit 123,6 €/action.

	ANR de reconstitution en millions d'euros	ANR de reconstitution par action en euros	Nombre d'actions totalemt dilué
31/12/2007	5 115	123,6	41 396 264
31/12/2006	2 902	100,7	28 738 783
Ecart brut	2 210	22,90	
%	+76	+23	
Dont principalement			
Augmentation de capital	1533		
Cash flow comptable	270,6		
Juste valeur des actifs immobiliers droits inclus	936		
Juste valeur des instruments financiers	51		
Dividendes versés	-348,5		

1.10. CALCUL DE L'ACTIF NET RÉÉVALUÉ (ANR)

ANR 31/12/2007 (M€)	ANR de Reconstitution	ANR Triple net
Capitaux propres part du groupe	4 261,6	4 261,6
Retraitement du crédit-bail	1,3	1,3
Mise à la juste valeur des immeubles d'exploitation/ immeubles en stocks	75,5	75,5
Trading Beni Stabili et inflation SWAP Beni Stabili	25,2	25,2
Mise à la juste valeur des parcs de stationnement	61,3	61,3
Plus-value sur titres Altarea	90,1	90,1
Commissions/ventes des actifs cessibles à -6 mois	0	-3,1
Retraitement fiscalité latente Allemagne	64,8	
ANR Hors droits	4 579,8	4 511,9
Montant total de droits	534,8	
ANR droits inclus	5 114,6	4 511,9
Nombre d'actions fin de période dilué	41 396 264	41 396 264
ANR/Action dilué	123,6	109

Méthode de calcul

Le patrimoine immobilier détenu en direct par le Groupe Foncière des Régions a été intégralement évalué au 31 décembre 2007 par des experts immobiliers membres de l'AFREXIM : DTZ Eurexi, Foncier Expertise, Lasalle... sur la base d'un cahier des charges commun élaboré par la société dans le respect des pratiques professionnelles.

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

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

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

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

Les parcs de stationnement font l'objet d'une valorisation par capitalisation des EBE dégagés par l'activité. Pour les concessions, ces EBE sont affectés dans le temps d'un coefficient de progression allant de 2 % pour un parc en fin de vie à 1,5 % pour un parc en début de fonctionnement. Il dépend de la configuration du marché du parc et de son degré de maturité. Les flux sont actualisés à un taux de l'ordre de 6 %.

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

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

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

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

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

1.11. CALCUL DU CASH FLOW

En K€	Compte de résultat	Retraitement non cash	Retraitement non récurrent	Cash-flow
Chiffre d'affaires	587 930		-14 785	573 145
Autres produits d'exploitation	2 090			2 090
Total produits opérationnels courants	590 020	0	-14 785	575 235
Variation des stocks : cessions et travaux stockés	-4 037		4 037	0
Autres achats et charges externes	90 350		-42 358	47 992
Impôts, taxes et versements assimilés	17 655			17 655
Charges de personnel	45 146			45 146
Dotations aux amortissements et aux provisions	7 696	-7 696		0
Charges nettes des provisions sur actif circulant	-15	15		0
Charges nettes des provisions pour risques et charges	-7 743	7 743		0
Autres charges d'exploitation	-339			-339
Total charges opérationnelles courantes	148 713	62	-38 321	110 454
Résultat opérationnel avant cessions des actifs de placement	441 307	-62	23 536	464 781
Cessions nettes d'actifs non-courants	17 773		-8 647	9 126
Variation de juste valeur d'actifs de placement	663 843	-663 843		0
Autres produits et charges opérationnels	-200 092	200 092	-10 169	-10 169
Total autres produits et charges opérationnels	481 524	-463 751	-18 816	-1 043
Résultat opérationnel courant	922 831	-463 813	4 720	463 738
Total produits financiers	102 452	-62 508		39 944
Total charges financières	281 861	-29 698	-3 821	248 342
Résultat financier	-179 409	-32 810	3 821	-208 398
Q.P. dans les résultats des entreprises associées	61 612	-46 342		15 270
Résultat avant impôts	805 034	-542 965	8 541	270 610
Impôts sur les résultats	10 890	-10 890		0
Impôts différés	1 475	-1 475		0
Résultat net part du groupe	792 669	-530 600	8 541	270 610

1.12. RÉSULTATS FINANCIERS

1.12.1. Comptes consolidés au 31 décembre 2007

1.12.1.1. Elargissement de l'assise patrimoniale

Activité bureaux

L'activité bureaux du groupe, exercée par la société Foncière des Régions a porté sur les développements suivants en 2007 :

- Acquisition de 68 % des titres de la société italienne BENI STABILI

Foncière des Régions a acquis 68 % des titres de la société BENI STABILI. Cette société détient essentiellement des bureaux, situés principalement, dans les grandes villes du Nord de l'Italie, dont des actifs de très grande qualité loués pour l'essentiel à des grands acteurs de l'économie italienne comme Telecom Italia, Fiat, Prada.

Beni Stabili est une foncière cotée avec un patrimoine d'une valeur de plus de 4 Mds€ et une base de recettes locatives annuelles de l'ordre de 200 M€.

- Acquisition de la quote-part détenue par GE Real Estate dans le portefeuille TECHNICAL

Foncière des Régions a acquis à GE les obligations convertibles en actions qu'il détenait dans la société TECHNICAL afin de détenir 100 % de ce portefeuille contre 67,5 % antérieurement.

Début 2006, Foncière des Régions avait acquis en partenariat avec GE Real Estate, la société Technical propriétaire d'un portefeuille de plus de 200 immeubles de bureaux loués à France Télécom. L'acquisition des ORA a eu pour effet d'accroître le patrimoine bureaux part du groupe d'environ 570 M€ avec un rendement de l'ordre de 7,4 % droits inclus.

Activité Murs d'exploitation

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

- Acquisition des actifs Quick

Foncière des Murs a acquis en septembre et novembre 2007 un portefeuille de 99 restaurants du groupe Quick pour un montant de 311 M€ droits inclus.

- Acquisition des actifs Jardiland

En juillet 2007, Foncière des Murs a acquis 55 jardineries exploitées par Jardiland au prix de 239 M€ droits inclus.

- Acquisition de villages vacances en Belgique

Foncière des Murs a acquis en septembre 2007 un ensemble de 3 villages vacances Sunparks exploités par le groupe Pierre&Vacances au prix de 116 M€ droits inclus.

- Acquisition de cliniques à Générale de Santé

En juillet 2007, Foncière des Murs a acquis les murs de 4 cliniques exploitées par le groupe Générale de Santé au prix de 54 M€ droits inclus.

- Acquisition d'un club méditerranée au Portugal

Foncière des Murs a acquis en mai 2007, les murs d'un village de 392 chambres au bord de la mer en Algarve, au prix de 42 M€ droits inclus.

- Création de Beni Stabili Hospitality

Cette société, dédiée aux investissements dans les murs d'exploitation en Italie, est détenue à 80 % par Foncière des Murs et 20 % par Beni Stabili. En décembre 2007, elle a réalisé l'acquisition de 2 hôtels Holiday Inn à Florence et à Turin pour 20 M€, cette opération fait partie d'un protocole qui porte sur l'acquisition de 6 hôtels de la même marque appartenant au groupe Metha pour un prix de 128 M€.

Outre l'acquisition de ces portefeuilles, Foncière des Murs a également réalisé l'acquisition de quelques actifs isolés courant 2007.

Ces acquisitions ont été financées par une augmentation de capital en juillet 2007 pour 200 M€ par émission de bons de souscription d'actions et par des emprunts bancaires pour le solde.

Foncière des Régions a participé à l'augmentation de capital de Foncière des Murs à hauteur de ses droits et a par ailleurs acquis des titres sur le marché en 2007, elle détient 28,65 % de Foncière des Murs au 31 décembre 2007 contre 23,74 % au 31 décembre 2006.

Activité Logement

Foncière Développement Logements s'est développée en 2007 tant en France qu'en Allemagne.

- Acquisition et apport d'actifs auprès de Generali et de GMF

Au travers d'une opération d'apport et d'acquisition, Foncière Développement Logements a acquis des ensembles immobiliers de logements à Generali et GMF pour respectivement 187,5 M€ et 94 M€ hors droits.

- Apport par Foncière des Régions à Foncière Développement Logements de ses actifs logements
Apport par Foncière des Régions de 100 % des titres de sa filiale FDR Logements, détentrice d'un patrimoine de logements évalué à 117 M€ hors droits,

- Acquisition complémentaire en Allemagne
Acquisition par FDR Deutschland de 73,4 % des titres de la société GEWO à Datteln. Cette société est propriétaire d'un portefeuille d'environ 2 270 logements et compte un effectif de l'ordre de 25 personnes.

Ces acquisitions ont été financées par des emprunts et un crédit-vendeur accordé par Generali et les apports ont donné lieu à une augmentation de capital en date du 30 novembre 2007 au profit de Foncière des Régions, Generali et GMF.

Foncière des Régions détient 38 % de Foncière Développement Logements au 31 décembre 2007 contre 36,2 % au 31 décembre 2006.

Activité Logistique

Foncière des Régions avait signé en décembre 2006, un protocole d'accord en vue de l'acquisition en 2007 de la SA CITEL, société cotée, qui a pris ultérieurement le nom de Foncière Europe Logistique.

Les opérations suivantes ont été réalisées en 2007 pour doter la structure d'un portefeuille d'environ 1,4 M€ au 31 décembre 2007 :

- Apport par Foncière des Régions et GE Real Estate France

Foncière des Régions et GE Real Estate France ont apporté des actifs logistiques à la société pour respectivement 692 M€ et 100 M€, ce qui représentent plus d'un million de mètres carrés.

- Acquisition d'actifs auprès du groupe Prologis
Foncière Europe Logistique a acquis auprès du groupe Prologis (Cergy-Pontoise et Sénart) et d'un entrepôt à Vitrolles. Le portefeuille GARONOR comprend des locaux d'activité composés de 45 actifs, dont une réserve foncière supérieure à 113 hectares.

- Acquisition d'actifs en Allemagne et en France auprès de Morgan Stanley Real Estate Fund
Foncière Europe Logistique a acquis à Morgan Stanley Real Estate Fund un portefeuille de 10 actifs logistiques dont 8 en Allemagne et 2 en France. Cette opération a été rémunérée par émission d'actions pour une valeur nette d'apport de 100 M€ avec une valeur des actifs d'environ 162 M€.

Foncière des Régions détient 59,86 % de Foncière Europe Logistique au 31 décembre 2007

Activité Parking

Foncière des Régions a développé l'activité parking en 2007 grâce à :

- la reprise en exploitation au 1^{er} janvier 2007 du parking KLEBER acquis en 2006,

- la mise en service de 600 places suite aux travaux d'extension du parking Arsenal à Metz en octobre 2007,

- l'acquisition du parking PATHE à LYON entré en exploitation en février 2008,

- la création de la société SPBR détenue à 49 % par Parcs GFR en vue de la construction d'un parking d'environ 400 places à Versailles.

Foncière des Régions détient 58,50 % de Parcs GFR au 31 décembre 2007 comme au 31 décembre 2006.

1.12.1.2. Périmètre de consolidation

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

- la société BENI STABILI et ses filiales,

- la société Foncière Europe Logistique et ses filiales françaises et étrangères,

- les filiales créées ou acquises dans le sous-groupe Foncière Développement Logements en France et en Allemagne pour assurer le développement réalisé en 2007,

- les sociétés créées en Belgique et au Portugal pour les acquisitions de murs d'exploitation par Foncière des Murs, les actifs acquis en France ont été acquis directement par Foncière des Murs SCA.

- les sociétés de parking créées par Parcs GFR.

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

1.12.1.3. Compte de résultat

Les comptes consolidés arrêtés au 31 décembre 2007, enregistrent un bénéfice net part du groupe de 792,7 M€, contre 576,2 M€ en 2006.

Le compte de résultat au 31 décembre 2007 traduit les conséquences sur un exercice complet des opérations de développement réalisées en 2006, ainsi que l'impact des opérations de développement de l'exercice 2007, soit :

- au titre de l'impact en année pleine des principales opérations réalisées en 2006 :
 - L'acquisition par Foncière Développement Logements le 30 novembre 2006 de portefeuilles de logements à Cardiff Assurance Vie en France et à MSREF en Allemagne, et les acquisitions de janvier 2006 à Predica,
 - L'acquisition des hôtels ACCOR par Foncière des Murs en juin 2006 et des restaurants Courtepaille en octobre 2006,
 - Les acquisitions de différentes sociétés de parking au cours de l'exercice notamment BP 3000.
- au titre du développement de l'exercice 2007 :
 - L'acquisition de Beni Stabili en date du 04 mai 2007,
 - Les différents acquisitions réalisées par Foncière des Murs et Foncière Développement Logements pendant l'exercice 2007,
 - La création et le développement de Foncière Europe Logistique au second semestre 2007.

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

Au 31 décembre 2007, le chiffre d'affaires du groupe atteint 901,2 M€ contre 551,9 M€ l'exercice précédent, et le bénéfice net part du groupe s'élève à 792,7 M€ contre 576,2 M€ en 2006.

(En M€)	31/12/2007	31/12/2006	Variations	31/12/2005
Chiffre d'affaires	901,2	551,9	+349,3	345,8
Résultat opérationnel avant cessions des actifs de placement	685,9	448,2	+244,8	246,8
Résultat opérationnel courant	1 429,5	894	+563,9	699,4
Résultat avant impôts	1 211,2	755,4	+484,2	619,5
Résultat des structures mises en équivalence	61,5	25,4	+36,1	8,2
Impôt	21,2	-26,3	+47,5	28,3
Bénéfice de l'exercice - Part du groupe	792,7	576,2	+216,5	354,5
Cash-flow courant récurrent y compris marges sur ventes – Part du groupe	270,6	206,8	+63,8	102,6

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

(En M€)	2007	2006	Ecart (M€)	Ecart (%)
Chiffre d'affaires	901,2	551,9	+349,3	+63 %
Recettes locatives	868,4	537	+331,4	+62 %
Bureaux	424,8	293,1	+131,7	+45 %
Logement	192,9	62,6	+130,3	+208 %
Murs d'exploitation	163,8	115,8	+48	+41 %
Logistique	66,6	49,9	+16,7	+33 %
Parcs de stationnement	20,3	15,6	+4,7	+30 %
Prestations de services	13,2	10	+3,2	+32 %
Cessions d'immeubles en stocks	19,5	4,8	+14,7	+306 %

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

- Bureaux : +131,7 M€, générés essentiellement par les loyers de BENI STABILI depuis l'acquisition de la société en mai 2007 soit 142,7 M€, la tour GAN achetée le 2 juillet et qui représente 9,9 M€ de loyers complémentaires, l'impact en année pleine de TECHNICAL qui avait été acquis le 18 janvier 2006, soit +8,3 M€ de loyers, diminué de l'impact négatif de l'effet des ventes d'immeubles de bureaux et de la libération de l'immeuble Féderimmo en vue de sa réhabilitation pour un total de 31,2 M€,

- Logements : +130,3 M€, soit en Allemagne environ 125 M€ de loyers complémentaires pour les 39 500 logements acquis décembre 2006, et 1,2 M€ pour les 2 270 logements acquis le 30 novembre 2007 en partenariat avec la ville de Datteln ; et en France, 3,7 M€ de loyers complémentaires sur les logements acquis à Cardiff Assurances Vie le 30 novembre 2006 et 0,7 M€ sur ceux acquis à Generali et GMF fin 2007. L'impact des ventes a été compensé par les augmentations de loyers pratiquées lors des nouvelles attributions et par les augmentations intervenues lors des révisions annuelles.

- Murs d'exploitation : +48 M€, la progression de l'exercice 2007 correspond d'une part à l'impact en année pleine des loyers des 70 hôtels ACCOR acquis le 31 mai 2006 (+15,5 M€) et des restaurants Courtepaille acquis au 4ème trimestre 2006 (+6,1 M€), ainsi qu'aux loyers des principales opérations de développement de l'exercice 2007 soit les jardineries du groupe JARDILAND pour 7 M€, les restaurants QUICK pour 4,4 M€, les villages vacances SUNPARKS en Belgique pour 1,7 M€ et 1,6 M€ pour le club méditerranée à Da Balaia au Portugal.

- Logistique : +16,7 M€, dont +11,8 M€ sur le périmètre des actifs Prologis, ainsi que 2,5 M€ sur les actifs acquis auprès de General Electric Real Estate France et 1,6 M€

sur les entrepôts acquis auprès de Morgan Stanley Real Estate Fund en France et en Allemagne.

- Parcs de stationnement : +4,7 M€, liés à l'impact en année pleine de l'acquisition des parkings BP 3000, Saint Germain et KLEBER courant 2006 et de l'extension du parking Arsenal en 2007.

Les prestations de services immobilières et financières vers les sociétés détentrices des actifs externalisés sont assurées en France par Foncière des Régions et sa filiale BGA qui assure l'asset management des actifs français acquis en partenariat, ainsi que par Beni Stabili et IMMEO pour l'activité de prestations de services en Italie et en Allemagne. Au 31 décembre 2007, cette activité a généré un chiffre d'affaires consolidé de 13 M€ contre 10 M€ l'exercice précédent. Cette variation est due d'une part à l'impact positif de Beni Stabili (+8 M€) et d'IMMEO en exercice plein (+2,6 M€) atténué par la baisse des prestations de services accessoires réalisées par Technical (-1,3 M€) et l'absence en 2007 d'une facturation exceptionnelle non récurrente de 3,5 M€ en 2006 suite à l'acquisition de Technical.

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 2007, le patrimoine s'est valorisé de 959,1 M€ (663,8 M€ en part groupe) soit une progression de 10,1 % toutes catégories d'actifs confondus.

Les cessions d'actifs de placement dégagent une plus-value nette de 19,2 M€ qui concernent surtout les actifs bureaux des portefeuilles France Télécom, EDF et AZUR et quelques ventes de logements. Les actifs sont comptabilisés en juste valeur dans les comptes consolidés, la plus-value dégagée correspond au supplément de prix

par rapport aux dernières expertises du 31 décembre 2006.

Le résultat opérationnel courant passe ainsi de 894 M€ à 1 429,5 M€.

Le résultat financier est négatif de 279,8 M€ après prise en charge de 392,1 M€ d'intérêts d'emprunts et de 14,4 M€ de produits nets sur opérations de location financement.

Les dettes financières brutes du Groupe atteignent 10 485 M€. Elles sont couvertes à 92,5 % ce qui confère au Groupe une grande sécurité de sa charge financière même en cas de remontée des taux. Le taux moyen de la dette ressort à 4,84 % pour une maturité moyenne de 5,5 ans.

Les disponibilités de la Société s'élevaient à 300,5 M€ au 31 décembre 2007. Celles-ci sont placées, en CAT, en CDN court terme (10 à 30 jours) et en SICAV monétaires classiques, en fonction de l'horizon des besoins et des opportunités du marché. Les SICAV monétaires font l'objet d'opérations d'achats/ventes à fin juin afin de limiter la plus-value latente. Les produits financiers se sont élevés dans l'exercice à 31,1 M€ et il n'y a pas de produits latents. Nous vous rappelons enfin que l'ensemble des placements du groupe ne présente aucun risque en capital et que le groupe s'interdit d'avoir recours à des placements de ce type.

Il s'ensuit que le cash-flow courant récurrent y compris marge sur ventes des logements - part du groupe s'élève à 270,6 M€ contre 206,8 M€ en 2006 en progression de 3,5 % par action, et de 8,7 % corrigé de l'impact de la distribution exceptionnelle de 7,5 € par action en 2007.

L'activité d'externalisation au travers de sociétés détenues en partenariat avec Morgan Stanley Real Estate Fund et UNIBAIL n'apparaît pas au niveau du chiffre d'affaires du groupe mais seulement sous forme de contribution des sociétés mises en équivalence puisque notre participation dans les opérations actuelles est comprise entre 25 % et 49 %.

Notre participation de 15 % dans ALTAREA via ALTAPAR est incluse dans le périmètre de consolidation par mise en équivalence. Les comptes d'ALTAREA ne seront publiés qu'après la publication de ceux de Foncière des Régions, notre quote-part de résultat 2007 a été estimé à partir du résultat semestriel publié au 30 juin 2007.

La contribution brute au résultat des sociétés mises en équivalence s'élève à 61,5 M€, dont principalement 10,2 M€ pour les actifs de VELIZY et 6 M€ pour les actifs IBM détenus avec Morgan Stanley Real Estate Fund ; 11,8 M€ pour les centres commerciaux de Vélizy et Rennes détenus en partenariat avec UNIBAIL et 46,7 M€ pour ALTAREA.

1.12.1.4. Bilan

Le bilan consolidé au 31 décembre 2007 évolue significativement par rapport au 31 décembre 2006.

Le total du bilan consolidé du groupe au 31 décembre 2007 s'élève à 18 974 M€ contre 10 683 M€ au 31 décembre 2006, soit une augmentation de 8 291 M€ principalement marquée par l'impact des principales opérations de développement de l'exercice et de leur financement :

- Acquisition de BENI STABILI dont le total du bilan consolidé au 31 décembre 2007 s'élève à 4,8 Mds€ dont 4 Mds€ au titre des actifs de placement,
- Acquisition de la tour GAN pour 0,5 Md€
- Acquisition d'actifs par les filiales cotées du groupe pour 1,9 Mds€, soit Foncière des Murs (+0,8 Md€), Foncière Développement Logements (+0,4 Md€) et Foncière Europe Logistique (+0,7 Md€)

Les capitaux propres consolidés passent de 2 384,2 M€ au 31 décembre 2006 à 4 261,6 M€ au 31 décembre 2007 soit une progression de 1 877,4 M€ qui s'explique principalement par :

- +1 532 M€ d'augmentation de capital, primes et réserves suite à l'opération d'échange réalisée avec BENI STABILI,
- +792,7 M€ de résultats générés par les sociétés intégrées, dont 79,8 M€ de résultat de dilution lié au rachat des minoritaires notamment Technical,
- 79,8 M€ de retraitements des réserves en contrepartie du résultat suite aux rachats des minoritaires,
- +10,7 M€ d'impact de mise en juste valeur des instruments financiers,
- 348,5 M€ de dividendes versés aux actionnaires,
- 25,7 M€ d'actions auto détenues,
- 4 M€ d'autres variations.

La dette nette au 31 décembre 2007 s'élève à 10 012 M€ ce qui représente 56,5 % du total des actifs réévalués estimés en valeur institutionnelle hors droits et 57,5 % des actifs en part du groupe.

Au 31 décembre 2007, les participations mises en équivalence concernent les opérations de VELIZY et IBM

détenues à 25 %, les opérations sur les centres commerciaux de Rennes et Vélizy détenues à 49 % et notre participation de 15 % dans ALTAREA. Le bilan consolidé n'intègre donc pas les dettes résiduelles sur ces opérations, qui s'élève globalement à 1 429 M€, ni les actifs représentant 2 514 M€ en valeur d'expertise soit par périmètre :

En M€	Valeur de marché des actifs	Dettes financières
Groupe AKAMA – Vélizy (dont immobilisations en développement en valeurs historiques pour 53 M€)	316	255
Groupe IBM (dont 2 M€ d'immobilisations en cours)	67	51
SNC ALMACIE	77	2
SNC VUC	119	2
ALTAREA (dont immobilisations en développement en valeurs historiques pour 373 M€)	1 933	1 119
Chiffres publiés au 30 juin 2007 hors COGEDIM		
TOTAL	2 514	1 429

Les provisions pour risques et charges de 79,8 M€ correspondent pour l'essentiel à des provisions liées au patrimoine (17,2 M€), des provisions pour litiges (12 M€) et des provisions pour retraite et assimilées (37,7 M€), notamment en Allemagne.

Les provisions pour immeubles, en augmentation de 12 M€, concernent des provisions dotées depuis plusieurs exercices par Beni Stabili sur des actifs ayant des conditions restrictives de vente.

L'ensemble des dettes du Groupe s'élève à 11 812 M€, en progression de 5 188 M€. Les dettes financières ont augmenté de 4 630 M€ compte tenu des emprunts nouveaux, des dettes existantes dans les structures acquises et des remboursements de l'exercice.

Les nouveaux emprunts concernent la dette des structures italiennes (2,3 Mds€), et des structures de la nouvelle société Foncière Europe Logistique pour 0,8 Md€, de Foncière des Murs pour (0,5 Md€) et du portefeuille de logements en France (0,2 Md€). Le groupe a poursuivi en 2007 son recours à la dette, afin de bénéficier de l'effet de levier encore possible entre le niveau des loyers nets et la charge d'intérêts.

La dette du Groupe est couverte à 92,5 % contre une hausse des taux éventuelle soit par le caractère à taux fixe des emprunts souscrits soit par la mise en place de swaps et de caps d'une durée de 5,5 années.

Les autres dettes courantes et non courantes incluent notamment l'exit tax due par le Groupe, soit 4,6 M€ (contre 100 M€ au 31 décembre 2006) et l'impôt différé passif sur la fiscalité latente des actifs à l'étranger (514 M€).

A l'actif, les actifs immobiliers constitués par les immobilisations corporelles, les immeubles de placement, les stocks et les actifs non courants disponibles à la vente passent de 9,8 Mds€ à 17,5 Mds€ nets des cessions de l'exercice et après prise en compte d'une variation de juste valeur de 0,96 Md€.

Les acquisitions d'immeubles de placement de l'exercice ont un impact d'environ 6Mds€ dans le bilan consolidé au 31 décembre 2007, soit :

- l'impact de l'acquisition de Beni Stabili en mai 2007 pour 3,7 Mds€ et les actifs tertiaires acquis par Beni Stabili depuis cette date soit 0,2 Md€,
- les acquisitions par Foncière des Murs, notamment les actifs Quick, Jardiland, Sunparks et Générale de Santé ainsi que divers actifs pour 0,8 Md€,
- les actifs acquis par Foncière Europe Logistique en France avec le portefeuille Prologis, les actifs acquis à GE Real Estate et les entrepôts logistiques en Allemagne et en France soit environ 0,7 M€,
- Foncière Développement Logements a acquis des portefeuilles d'actifs à Generali et GMF et des logements à Datteln en Allemagne pour une valeur de 0,4 M€.

Les immeubles de placement ont généré une plus-value de juste valeur de 959,1 M€ comptabilisé en résultat et en complément de la valeur des actifs au 31 décembre 2007.

Les immobilisations corporelles augmentent de 771 M€ dont notamment 486 M€ en immobilisations en cours pour la Tour GAN dont la réhabilitation commencera en 2008. La variation des immobilisations en cours concerne également l'évolution des grands projets de développement comme principalement l'immeuble Fédérinmo, rue

de la Fédération ; l'immeuble de la SCI Parmentier à Bagnolet, la tour Michelet à la Défense et les parkings en construction.

Les actifs courants s'élèvent à 1 059 M€ en augmentation de 544,2 M€ liée à l'impact des éléments suivants :

- les stocks augmentent de 185,8 M€ compte tenu du stock d'actifs trading de Beni Stabili pour 171 M€,
- les créances clients augmentent de 95,6 M€ sous l'effet des entrées de périmètres, dont notamment 5 M€ pour Beni Stabili, 14 M€ pour Foncière Europe Logistique, 3,4 M€ sur les actifs allemands de la société acquise à Datteln, 7,5 M€ pour les acquisitions de Foncière des Régions et après décompensation à l'actif et au passif du bilan en 2007 des charges avancées par la société pour le compte des locataires et des avances sur charges reçues des locataires pour 60 M€.

Le volume des créances douteuses est très faible, il ne concerne essentiellement que l'activité de logements et le suivi de l'ex activité de crédit-bail de Bail Investissement dont les dossiers difficiles sont provisionnés depuis plusieurs années.

- les autres créances augmentent de 118,1 M€ dont 72 M€ pour Beni Stabili. Les créances sur ventes s'élèvent à 98 M€ contre 27 M€ en 2006 en augmentation de 71 M€ suite aux ventes importantes intervenues en fin d'exercice notamment les actifs Quai de Dion Bouton et Paul Doumer pour 44 M€.

- la trésorerie passe de 174,6 M€ à 300,5 M€ soit une variation de +125,9 M€ dont 112,4 M€ pour Beni Stabili. Début 2008, la convention de trésorerie entre les différentes sociétés du périmètre consolidé a été étendue à l'ensemble des sociétés étrangères, elle devrait permettre d'optimiser la gestion de la trésorerie au niveau européen et réduire les charges d'intérêts.

- Les actifs non courants disponibles à la vente concernent les actifs cessibles à la date d'arrêté des comptes, et s'élèvent à 948,6 M€ compte tenu des différents plans de ventes arrêtés pour chaque société du groupe pour 2008. Une promesse de vente a d'ores et déjà été signée avec France Télécom pour un montant de cessions de 136 M€ au cours du premier trimestre 2008.

1.12.2. Comptes sociaux au 31 décembre 2007

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 2007 enregistrent l'effet des événements significatifs suivants, intervenus pendant l'exercice :

- Les opérations de développement de l'exercice, soit :
 - Acquisition par voie d'échange de titres de 68 % des titres de la société italienne Beni Stabili suite à l'échange des titres Beni Stabili détenus par DELFIN contre des titres Foncière des Régions et de l'OPE lancée sur les titres restants de la société.

- Les effets des apports d'actifs et de sociétés aux filiales cotées du groupe, à savoir :

- Création de Foncière Europe Logistique et apport à Foncière Europe Logistique des actifs logistiques détenus par Foncière des Régions et des titres de filiales détentrices d'actifs Logistiques. Au 31 décembre 2007, Foncière des Régions détient 59,86 % de Foncière Europe Logistique.

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

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

- Foncière des Régions et ses filiales détiennent 28,65 % de Foncière des Murs et 38 % de Foncière Développement au 31 décembre 2007 contre respectivement 23,74 % et 36,2 % au 31 décembre 2006.

- Foncière des Régions a racheté la participation de General Electric dans la société Technical qu'elle détient maintenant à 100 %.

- participation à l'augmentation de capital de Parcs GFR à hauteur de notre pourcentage de détention, soit un apport de 2,9 M€ pour le financement d'un parking à Lyon.

Les comptes de l'exercice 2007 se soldent par un bénéfice social de 277 M€ en progression de 33,4 M€ par rapport au résultat social publié en 2006.

1.12.2.1. Evolution du compte de résultat

Pour faciliter la comparaison des résultats des exercices 2007 et 2006, nous vous en donnons les éléments constitutifs dans le tableau ci-dessous. Pour assurer une meilleure comparabilité des comptes, le résultat 2005 a été présenté en tenant compte de la fusion intervenue en 2006 entre Foncière des Régions et BAIL INVESTISSEMENT comme si elle avait eu lieu en 2005. Le résultat pro forma 2005 correspond au cumul des résultats sociaux 2005 des deux structures.

	2007 Publié	2006 Publié	ECART 2007/ 2006	Proforma 2005 Fusionné Non audité
Recettes de loyers	121	171,1	-50,1	222
Prestations de services	39	35,1	+3,9	15,1
Recettes diverses	14,5	20,2	-5,7	39,6
Chiffre d'affaires	174,5	226,4	-51,9	276,7
Résultat d'exploitation	67,7	68,3	-0,6	117,2
Produits financiers	142	81,1	+60,9	96,5
Charges financières	171,5	74,7	+96,8	76,4
Résultat financier	-29,5	6,4	-35,9	20
Résultat courant	38,4	74,7	-36,3	137,2
Résultat exceptionnel	243,1	182,3	39,2	-2,5
IS	4,6	13,4	-8,8	5,5
Bénéfice	277	243,6	+33,4	129,2

Le chiffre d'affaires total de l'exercice s'élève à 174,5 M€ dont 121 M€ de recettes de loyers (-50,1 M€) et 39 M€ de prestations de services (+3,9 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 Foncière Europe Logistique et le portefeuille de logements à Foncière Développement Logements. Par ailleurs, les principales cessions de l'exercice 2006 impactent l'exercice 2007 en année pleine, notamment les cessions des centres commerciaux à ALTAREA en juillet 2006 et le centre commercial de la succursale espagnole de San Cugat.

Les prestations de services correspondent aux services rendus aux filiales, et à l'activité de property et de suivi administratif et comptable des sociétés détenues en partenariat en 2007, ainsi qu'aux commissions d'apporteurs d'affaires facturées aux filiales au titre des opérations de développement menées pour leur compte. Les commissions facturées en 2007 s'élèvent à 14,8 M€ contre 19,1 M€ en 2006 en rémunération des développements assurés pour le compte des filiales, à savoir les portefeuilles de logistiques en France et en Allemagne pour Foncière Europe Logistique et les opérations pour le compte de Foncière des Murs et Foncière Développement Logements.

Les reprises sur provisions et transferts s'élèvent à 50,1 M€ dont 27,9 M€ de reprise de provisions sur l'activité de crédit bail immobilier. Au 31 décembre 2006, ces reprises de provisions s'élevaient à 30 M€ et étaient comptabilisées en résultat exceptionnel, elles ont été reclassées en produits d'exploitation en 2007 avec l'ensemble des produits et charges de l'activité.

Le résultat d'exploitation passe de 68,3 M€ à 67,6 M€. Retraité du reclassement des reprises de provisions sur l'activité de crédit-bail, le résultat d'exploitation s'élèverait à 27,2 M€ traduisant ainsi l'impact du transfert des actifs logistiques et logements vers les filiales cotées dédiées.

Les produits financiers s'élèvent à 142 M€ contre 81 M€ l'exercice précédent. Ils incluent cette année des dividendes versés par les filiales pour 100 M€, principalement TECHNICAL (40 M€), IPB (15,8 M€), Foncière Développement Logements (12,7 M€), Foncière des Murs et FDM Gestion (12,4 M€), GFR BLERIOT (3 M€) et différentes SCI, contre un total de 50,3 M€ en 2006. Par ailleurs, le volume des placements de trésorerie est resté bas compte tenu de la faiblesse des taux d'intérêts, et la société a autofinancé au maximum son développement. L'essentiel des produits financiers est généré par les intérêts sur les prêts et comptes courants des filiales.

La trésorerie de Foncière des Régions 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.

Les charges financières s'élèvent à 80,6 M€ contre 72,9 M€ en 2006. Le solde des emprunts au 31 décembre 2007 est en sensible augmentation par rapport à 2006, compte tenu des emprunts souscrits pour le développement.

Les dotations aux amortissements et provisions s'élèvent à 90,8 M€ dont notamment 90,2 M€ pour les titres Beni Stabili sur la base du cours d'acquisition comparé à l'actif net réévalué de la société au 31 décembre 2007.

Compte tenu de l'impact des dotations aux provisions financières en 2007, le résultat financier passe de 6,4 M€ en 2006 à - 29,5 M€ en 2007, et le résultat courant de 74,7 M€ à 38,5 M€ en diminution de 36,2 M€.

Le résultat exceptionnel de 243,1 M€ s'explique notamment par :

- des plus-values sur cessions d'actifs pour 274,3 M€,
- l'amortissement exceptionnel du mali technique de fusion avec BAIL pour 27 M€ suite à la cession en 2007 des actifs auquel il avait été affecté rétroactivement au 1^{er} janvier 2006.

1.12.2.2. Evolution des principaux postes du bilan

Les capitaux propres de la société, avant distribution, s'établissent au 31 décembre 2007 à 2 836 M€ en augmentation de 1 472 M€. Cette progression s'explique notamment par les événements suivants :

- les augmentations de capital réalisées suite à la prise de participation dans Beni Stabili par échange de titres Foncière des Régions pour 1 532 M€ prime d'émission comprise,
- l'augmentation de capital réservé aux salariés pour 2,2 M€ prime d'émission comprise,
- le résultat de l'exercice pour 277 M€,
- la distribution aux actionnaires d'un dividende de 348,5 M€.

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

- reprise nette de provisions pour impôt pour 2,6 M€ suite au changement de législation sur la fiscalité des sociétés à prépondérance immobilière,
- reprise de provisions pour badwill de trésorerie pour 4,4 M€ compte tenu des remboursements effectués sur les emprunts correspondants,
- reprise de provision sur litiges fiscaux pour 6,8 M€ suite à une évolution favorable des contentieux,
- reprise de provision de 4 M€ pour risque sur instrument financier suite à l'évolution des taux d'intérêts,

Les dettes augmentent de 373 M€ pour atteindre 1 774 M€ compte tenu de l'impact des nouveaux financements souscrits pour le développement réalisé en 2007.

La diminution des dettes financières diverses correspond à la baisse des comptes courants avec les filiales pour 4,4 M€ et des dépôts de garantie pour 4,8 M€ suite au transfert d'actifs vers Foncière Europe Logistique et Foncière Développement Logements.

Les dettes d'exploitation diminuent notamment du fait du règlement annuel de l'exit tax pour 18,4 M€ correspondant à la dernière annuité de l'ex Bail Investissement.

Les terrains et constructions qui correspondent essentiellement aux immeubles sous déduction des amortissements pratiqués, passent de 939,5 M€ à 514,4 M€ compte tenu de l'impact des apports d'actifs effectués à Foncière Europe Logistique et Foncière Développement Logements pendant l'exercice.

Les titres de participations s'élèvent à 3 333 M€ contre 1 312 M€ dans les comptes 2006 soit une augmentation nette de 2 021 M€ correspondant essentiellement aux principaux mouvements suivants, soit 1 550 M€ pour l'acquisition BENI STABILI ; 321 M€ suite à l'apport partiel d'actifs et de titres à Foncière Europe Logistique, 44 M€ pour rachat à General Electric de sa quote-part dans le portefeuille TECHNICAL, 104 M€ pour Foncière des Murs, 75 M€ pour Foncière Développement Logements et 3 M€ pour Parc GFR suite aux augmentations de capital réalisées par les filiales en 2007 et aux rachats de titres effectués en vue d'augmenter nos participations dans les filiales.

Les autres titres immobilisés pour 25 M€ correspondent au portefeuille de titres Foncière des Régions auto détenues qui seront annulés en 2008.

Les prêts et les prêts subordonnés consentis aux filiales de GFR EXTERNALISATION diminuent fortement sur l'exercice :
 - la dette sur le portefeuille d'actifs EDF a été renégociée et les prêts subordonnés consentis par Foncière des Régions pour le financement des actifs ont été remboursés à hauteur de 7,4 M€,
 - les remboursements sur le portefeuille France Télécom s'élèvent à 27,6 M€.

L'actif circulant s'élève à 619,7 M€ contre 372,2 M€ dans les comptes 2006 soit une augmentation de 247,5 M€ correspondant essentiellement à une augmentation des comptes courants sur les filiales d'environ 212,8 M€ et à une augmentation de 27,9 M€ sur les créances clients intra-groupe.

1.12.2.3. Rémunérations brutes des dirigeants au titre de l'exercice 2007

En €	Salaire fixe		Part variable		Avantages en nature		Total	
	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007
Christophe KULLMANN, Président du Directoire	235 612	280 042	255 400	291 592	13 892	8 556	504 904	580 190
Gilles BONNIER Directeur Administratif et Financier (Au Directoire jusqu'au 25/07/2007, prise en compte des salaires jusqu'au 31/07/2007)	143 652	158 439	95 400	117 089	3 659	42 153	242 711	317 681
Yan Perchet Direction Générale Activité Murs (Au Directoire à compter du 4/05/2007, prise en compte des salaires à compter du 1/05/2007)		208 054		6 150		2 153	0	216 357
Olivier ESTEVE Directeur Asset Management	145 670	177 801	47 400	78 379	4 439	4 737	197 509	260 917
Aldo Mazzocco Direction Générale Beni Stabili	0	529 500	0	0	0	113 153	0	642 653
Massimo de Meo Direction Générale Beni Stabili	0	529 500	0	0	0	106 500	0	636 000
TOTAL	524 934	1 883 336	398 200	493 210	21 990	277 252	945 124	2 653 798

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

La partie variable 2007 est plafonnée à 75 % de la rémunération annuelle fixe pour le Président du directoire et à 50 % pour les autres membres Français. Elle est composée pour 2/3 d'éléments liés au pourcentage d'évolution du cash-flow courant par action d'un exercice sur l'autre et pour 1/3 par une appréciation individuelle du comité des rémunérations sur les performances managériales.

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

Les avantages en nature concernent la mise à disposition de véhicules de fonction. Il n'y a par ailleurs aucun régime de retraite spécifique.

Engagements de toute nature pris par la société au bénéfice des mandataires sociaux pour des éléments de rémunération ou indemnités et avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la prise, de la cessation ou de changement de ces fonctions ou postérieurement à celles-ci : Néant.

1.12.2.4. Dépenses non déductibles fiscalement

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

1.12.2.5. Montant des dividendes des trois derniers exercices

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

Exercice	Nature	Nombre d'actions	Dividende versé	Dividende ouvrant droit à abattement
2004	Courant	14 165 892	2,64 €*	2,64 €*
2005	Courant	17 375 168	4,00 €**	4,00 €**
2006	Exceptionnel	17 426 671	2,00 €**	2,00 €**
2006	Courant	28 547 265	4,70 €***	4,70 €***
2007	Exceptionnel	28 547 265	7,50 €****	7,50 €****
2007	Courant	41 318 714	5,30 €*****	5,30 €*****

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

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

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

**** Sous réserve de l'approbation de l'apport des actions Beni Stabili.

Ce dividende va ouvrir droit à un abattement de 40 % applicable aux personnes physiques résidentes en France, soit 3 € par action.

***** Proposé lors de l'Assemblée Générale du 16 mai 2008. Ce dividende va ouvrir droit à un abattement de 40 % applicable aux personnes physiques résidentes en France, soit 2,12 € par action.

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

1.12.2.6. Observations du Comité d'Entreprise

Néant

1.12.2.7. Filiales et participations

Nous vous prions de bien vouloir trouver ci-après en annexe le tableau des filiales et participations arrêté au 31 décembre 2007 vous donnant les précisions sur les résultats de ces sociétés.

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

Néant

1.13. DÉVELOPPEMENT DURABLE

1.13.1. Les ressources humaines

Foncière des Régions est implantée en France et en Allemagne, et depuis mi-2007, en Italie via sa filiale cotée Beni Stabili. Au total, et sur une année, les effectifs globaux ont progressé de 40 % ; passant de 622 à 871 collaborateurs au 31 décembre 2007. Une progression qui s'explique pour l'essentiel par l'intégration des équipes de Beni Stabili.

La philosophie de management et les valeurs Foncière des Régions

La reconnaissance et la pérennité de Foncière des Régions reposent notamment sur la confiance que l'entreprise inspire à ses clients, ses collaborateurs, ses actionnaires et ses partenaires. Au cours de l'année 2007, les valeurs de Foncière des Régions ont fait l'objet d'un travail d'écriture et de formalisation qui s'est traduit par la publication d'un document remis à chaque collaborateur. Cette brochure, « GFR : une manière d'être » a permis de préciser les valeurs clés et la vision de la société.

Les valeurs de Foncière des Régions sont :

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

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

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

Diffusé à l'ensemble du personnel en France, en Allemagne et en Italie, ce document a pour objectif de rassembler managers et collaborateurs autour de valeurs identiques et de partager des règles de conduite communes.

EN FRANCE

L'année 2007 a été riche en matière de politique ressources humaines avec notamment la poursuite des actions liées aux process d'organisation et à la démarche de changement engagées par Foncière des Régions en 2005 et 2006.

Les temps forts furent nombreux, notamment sur le plan social avec la mise en place :

- d'un nouveau contrat groupe de frais de santé et de prévoyance,
- d'élections professionnelles CE et DP,
- d'une Unité économique et sociale (UES) commune pour l'ensemble du groupe, auparavant limitée à Foncière des Régions, Urbis Park, BGA et Batipart,
- d'un accord sur l'aménagement et la réduction du temps de travail (ARTT) commun au groupe, achevant ainsi la fusion entre Foncière des Régions et ADDVIM (société de gestion du patrimoine ex-Bail Investissement).

Fin 2007, les équipes de la direction des ressources humaines ont été mobilisées par la préparation des transferts des salariés vers les sociétés FEL Gestion, FDM Gestion, FDL Gestion, BGA et GFR Property. Ces transferts qui concernent 153 salariés sont devenus effectifs au 1^{er} janvier 2008.

Par ailleurs, le développement des activités de Foncière des Régions et de ses filiales a donné lieu à d'importants recrutements (59 personnes recrutées en CDI) et à la mise en place d'une politique de mobilité interne accrue, permettant ainsi la création d'équipes nouvelles ou le renforcement d'équipes existantes.

En termes de management et d'accompagnement du changement, de nouveaux outils ressources humaines ont été déployés. Cette démarche s'est accompagnée d'une politique de rémunération offensive : signature d'un nouvel accord d'intéressement et d'abondement, attribution de stocks options pour l'ensemble des personnels du groupe et attribution d'actions gratuites pour certains collaborateurs.

La politique de formation, marquée par son ambition et son dynamisme (représentant plus de 4,4 % de la masse salariale) a elle aussi largement accompagné le développement de la société avec le lancement de deux programmes de formation, « GFR Université » et « GFR Découverte », destinés aux cadres occupant ou amenés à occuper des postes à responsabilités.

Accompagner l'évolution du groupe

Recrutements : consolider et structurer les équipes

Le développement de l'activité de Foncière des Régions et de ses filiales a nécessité un renforcement des équipes. La politique de recrutement en 2007 s'est intensifiée et ce pour l'ensemble des métiers : immobilier, finances,

activités supports... Au total, 59 personnes ont été recrutées en 2007. Toutes ont été accueillies via plusieurs séminaires d'intégration qui se sont déroulés à Metz, au siège social de la société.

Au 31 décembre 2007, l'effectif France de Foncière des Régions et de ses filiales était de 349 personnes. Sur l'année, l'effectif moyen s'est élevé à 325 personnes.

Effectif total France

2005	2006	2007
294	324	349

Répartition des collaborateurs par statut

Employés	32	9
Agents de Maîtrise	85	24
Cadres	191	55
Cadres supérieurs	17	5
Agents d'immeuble	24	7
	349	100

Répartition des collaborateurs par sexe

Hommes	174	49,9
Femmes	175	50,1
	349	100

Entrées 2007 par csp et sexe

	Hommes	Femmes	Total
Cadres	26	16	42
Agents de maîtrise	5	4	9
Employés	3	5	8
Totaux	34	25	59

Entrées hors CDD / hors CQ

La quasi totalité des effectifs de Foncière des Régions et de ses filiales a un contrat de travail à durée indéterminée (CDI). Il s'agit là d'une volonté stratégique permettant de fidéliser le personnel et pérenniser des emplois à long terme.

Répartition des salariés par types de contrats de travail

CDI	346	99
CDD	3	1
	349	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 actionnaires
- l'implication et la professionnalisation du personnel
- l'adaptation à notre environnement financier et immobilier.

En 2007, l'effort de formation a représenté 4,4 % de la masse salariale :

- plus de 250 collaborateurs ont participé à une action de formation visant le maintien ou le développement des compétences
- 515 sessions ont été organisées, dont 20 % des actions se sont déroulées au Centre de Formation intégré situé à Metz.

En 2007, Foncière des Régions s'est engagée dans la mise en œuvre d'actions significatives de formation. Cet investissement répondait aux orientations stratégiques de développement des ressources humaines avec comme objectif prioritaire, le renforcement de l'expertise des équipes dans l'ensemble des savoir-faire de la société.

Au cours de l'année 2007, 4 axes de professionnalisation ont ainsi été définis et déployés :

Axe 1 : Ancrage et développement du Management à destination des managers opérationnels, dont les modules GFR Université et GFR Découverte

Cet axe de formation a mobilisé 40 % du budget soit 271 journées et 51 participants

Axe 2 : Adaptation des métiers du groupe aux évolutions de l'environnement Immobilier

Expertise, Droit de la construction, Droit Environnemental, techniques financières Intégration des évolutions juridiques en matière de gestion des baux commerciaux...

Cet axe de formation a mobilisé 19 % du budget soit 193 jours et 160 participants

Axe 3 : Formation aux Systèmes d'informations du groupe

Perfectionnement dans l'utilisation des applications internes
Optimisation du Système d'Information mis en place en 2005-2006

Cet axe de formation a mobilisé 17 % du budget, soit 275,5 jours et 240 participants

Axe 4 : Apprentissage des langues européennes

Sessions individuelles ou en groupe permettant de s'initier ou de se perfectionner à l'anglais, l'italien et l'allemand.

Cet axe de formation a mobilisé 18 % du budget soit 159,5 jours et 52 participants

En 2007, Foncière des Régions a également poursuivi sa démarche d'accompagnement et d'intégration des nouveaux embauchés dans les équipes. Ce sont ainsi sept séances d'information qui ont été organisées. Durant deux jours, les nouveaux embauchés sont accueillis à Metz, au siège social de la société, par des « managers-animateurs » qui leur présentent l'histoire, les métiers, les projets et les valeurs du groupe.

■ Préparer le management de demain

Société de taille européenne, Foncière des Régions a mis en place deux cycles de formation intensifs et novateurs, combinant à la fois renforcement des savoir-faire et connaissances métiers, perfectionnement managérial et développement du travail en équipe à l'échelle européenne.

Le programme, GFR Découverte, destiné aux jeunes cadres âgés de 25 à 30 ans, propose une formation basée sur des enseignements théoriques, des témoignages et des études de cas. Objectif : les préparer à évoluer au sein de Foncière des Régions et ses filiales en développant leurs connaissances et leurs compétences. Les différentes sessions qui composent le programme sont pilotées par des membres du Comité de Direction et associent aussi bien des formateurs internes, que des professionnels reconnus de l'immobilier.

En 2007, un nouveau programme de formation a été mis en place au profit des managers du groupe : GFR Université. Rassemblant des participants Français, Italiens et Allemands, cette formation vise notamment à développer leurs capacités de management et de gestion du travail en équipe dans un milieu multiculturel. En mélangeant les équipes, Foncière des Régions souhaite créer un creuset dans lequel l'échange et la réflexion entre les participants favoriseront l'apparition d'une culture d'entreprise commune européenne.

Dans leur composition, ces deux cycles de formation reflètent la diversité et la richesse du groupe en matière de profils, d'expérience, de nationalités et de métiers.

■ 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 2007, 35 personnes ont bénéficié de mobilités internes, soit environ 10 % des effectifs globaux.

■ Intensifier la politique d'insertion professionnelle

Un nombre important de « stagiaires écoles », issus de grandes formations, notamment dans le secteur immobilier, ont été accueillis au sein des différentes structures de Foncière des Régions. Que ce soit pour des stages de découverte ou longue durée, Foncière des Régions développe des partenariats avec les grandes écoles et universités françaises et européennes. Par ailleurs, des contrats d'apprentissage ont été mis en place, essentiellement dans les activités supports, comme la Direction des Comptabilités ou la Direction des Systèmes d'Information.

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 nouveaux outils au service du développement personnel et des performances collectives

Au titre de la démarche d'amélioration « GFR + », plusieurs actions ont été engagées dans le domaine des ressources humaines, Entretiens Annuels d'Evaluation et de Développement (EAED) et les people review. Ces deux outils s'inscrivent dans les ambitions de la politique ressources humaines visant à mesurer la performance et à gérer de façon dynamique les compétences des collaborateurs.

■ Entretiens Annuels d'Évaluation et de Développement (EAED)

Les EAED ont été déployés pour la première fois cette année à destination des 349 collaborateurs France.

L'EAED a pour objectif de créer, une fois par an, un moment privilégié de discussion entre le manager et son/ses collaborateur(s). Cet entretien permet de réaliser une évaluation des résultats individuels au titre de l'année passée, et de fixer les objectifs de l'année qui

s'annonce, tout en appréciant la mise en œuvre des compétences techniques et managériales requises. Ce moment est aussi l'occasion pour le collaborateur de faire part de ses souhaits d'évolution et de ses attentes en matière de formation, demandes qui viendront nourrir le plan de formation.

■ 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 spécifiques s'inscrivent pleinement dans les axes stratégiques de Foncière des Régions en matière de ressources humaines.

Au cours de l'année 2007, trois réunions de ce type ont été organisées. Elles ont porté sur l'étude détaillée des trajectoires professionnelles des membres du Comité Groupe ainsi que des équipes asset management, développement et gestionnaires techniques de délégations.

Cultiver l'ouverture et le dynamisme

Un dialogue social constructif

Au-delà du rapprochement des statuts des diverses entités qui composent Foncière des Régions et ses filiales (UES commune, élections des représentants du personnel), l'année 2007 a été marquée par :

- un élargissement du périmètre de l'UES (Unité Économique et Sociale) à GFR Property, FEL Gestion, FDM Gestion, FDL Gestion et FDR Logement
- la négociation d'un accord ARTT permettant de mettre en place une organisation unique du temps de travail
- un avenant à l'accord d'intéressement et au PEE (Plan d'Épargne Entreprise).

Un système de protection sociale commun

Jusqu'au 31 décembre 2006, Foncière des Régions et ses filiales disposaient de deux régimes de protection sociale prévoyance et frais de santé distincts : un régime Foncière des Régions et un régime au titre d'ADDVIM (société de gestion du patrimoine ex-Bail Investissement)

Les négociations 2006 ont conduit, à compter du 1^{er} janvier 2007, à uniformiser ces régimes sociaux pour n'en faire qu'un seul permettant d'offrir à chaque salarié des prestations sociales complémentaires de bon niveau à un coût compétitif.

Par ailleurs, il a été décidé d'améliorer le principe de répartition des cotisations de prévoyance et de frais de santé en faveur des salariés de la façon suivante :

- forfait mutuelle : 1/3 salarié – 2/3 employeur
- cotisation prévoyance : 1/3 salarié et 2/3 employeur sur les salaires limités à la tranche B
- cotisation prévoyance sur tranche C : 2/3 salarié et 1/3 employeur.

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.

Par ailleurs, Foncière des Régions a rassemblé l'ensemble de ses collaborateurs à l'occasion d'une convention qui s'est tenue à Metz au mois d'octobre 2007. Réunissant plus de 850 collaborateurs (Français, Allemands et Italiens), cette journée a été un moment d'échange à échelle européenne.

En parallèle, quatre Comités groupe ont été organisés. Rassemblant une cinquantaine de managers, ces rencontres permettent de partager informations et faits marquants sur la société et son actualité.

Enfin, au mois de décembre 2007, une enquête de satisfaction a été réalisée auprès des collaborateurs France et Allemagne de Foncière des Régions et de sa filiale allemande. Les résultats de cette étude conduite par l'institut Ifop font état d'une réelle satisfaction globale des salariés interrogés.

Partager les performances

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, à laquelle s'ajoute une part variable individuelle fondée sur le professionnalisme, les performances et le potentiel de chacun.

Pour le personnel d'encadrement, la rémunération comprend une part fixe et une part variable. Cette dernière est attribuée en cas de réalisation des performances de gestion en matière de progression du cash-flow, ainsi que de la réalisation d'objectifs managériaux spécifiques.

Le programme de stock-options

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

L'assemblée générale du 4 mai 2007 a autorisé le Directoire à émettre des titres Foncière des Régions au

profit de l'ensemble des salariés de l'UES Foncière des Régions, et ce pour une durée de 26 mois, dans la limite de 450 868 titres. À ce titre, 234 925 options ont été octroyées au personnel en 2007, contre 142 850 en 2006.

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

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

	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Nombre d'actions distribuées au titre des stocks options	25 500	69 375	100 050	119 650	142 850	234 925
Nombre de bénéficiaires	11	94	154	166	213	342
Prix d'exercice d'origine	21,82	25,63	43,62	66,32	94,95	97,96
Prix d'exercice réajusté	20,26	23,8	40,5	na	na	na
Prix d'exercice réajusté (juin 07)	19,19	22,54	38,36	62,81	89,93	na

	Plan no. 1	Plan no. 2	Plan no. 3	Plan no. 4	Plan no. 5	Plan no. 6
Date de l'Assemblée Générale	09/04/02	09/04/02	09/04/02	12/04/05	27/04/06	04/05/07
Date de création	29/07/02	15/07/03	14/06/04	25/05/05	05/07/06	11/10/07
Prix d'exercice d'origine	21,82	25,63	43,62	66,32	94,95	97,96
Prix d'exercice réajusté	19,19	22,54	38,36	62,81	89,93	na
Début de la période d'exercice	30/07/04	16/07/05	15/06/06	26/05/07	06/07/08	12/10/09
Date d'expiration	30/07/09	16/07/10	15/06/11	26/05/12	06/07/13	12/10/14
Nombre de bénéficiaires	11	94	154	166	213	342
Nombre d'options allouées	24 000	69 375	100 050	119 650	142 850	234 925
Nombre d'options allouées après réajustement	27 567	84 835	110 220	126 358	150 858	na
Nombre d'options exercées	25 768	66 955	71 785	14 772	0	0
Nombre d'options annulées	1 799	11 586	13 160	13 768	20 382	0
Nombre d'options exerçables	0	6 294	25 275	97 818	130 476	234 925
Cumul du nombre d'options exerçables	0	6 294	31 569	129 387	259 863	494 788
Nombre d'actions pouvant être souscrites par les 10 premiers attributaires	25 883	30 628	27 540	28 512	27 500	27 000

	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Nombre d'actions pouvant être souscrites par les membres du Directoire						
C. Kullmann	5 050	5 397	4 847	4 752	4 752	4 500
O.Estève	0	3 598	3 232	3 168	3 168	3 000
G.Bonnier	0	0	1 622	3 168	3 168	3 000
Y. Perchet	0	0	0	3 168	3 168	3 500
Nombre d'actions souscrites						
C. Kullmann	5 050	5 397	4 847	0	0	0
O.Estève	0	3 598	3 232	1 123	0	0
G.Bonnier	0	0	1 622	3 168	0	0
Y. Perchet	0	0	0	0	0	0
10 premiers attributaires	24 084	27 030	26 851	3 701	0	0

Les actions gratuites

L'Assemblée Générale du 4 mai 2007 a autorisé l'attribution d'actions gratuites, portant sur 180 347 titres, représentant au maximum 0,5 % du capital, sur une période de trente-huit mois.

La période d'acquisition des titres a été fixée à trois ans et le délai de conservation à deux ans. Les critères d'attribution sont principalement liés à la performance et au potentiel.

Au titre de 2007, 41 500 actions gratuites ont été ainsi attribuées dont :

- Membres du Directoire : 15 500
- Dix premiers attributaires : 20 500

Sur la base des effectifs présents au 31/12/2007, 69 350 titres sont exerçables.

Attribution des actions gratuites (membres du Directoire) :

Nom	Actions gratuites	Actions gratuites	Actions gratuites	Total
	2005	2006	2007	
Christophe Kullmann	3 000	2 000	2 500	7 500
Olivier Estève	1 500	1 000	1 500	4 000
Yan Perchet	0	1 500	1 500	3 000
Aldo Mazzocco	0	0	5 000	5 000
Massimo De Meo	0	0	5 000	5 000
Total	4 500	4 500	15 500	24 500

L'épargne salariale et l'actionnariat salarié

Les dispositifs d'épargne salariale sont généralisés au sein de Foncière des Régions. Ils permettent aux salariés

de partager la croissance de l'entreprise et l'amélioration de sa rentabilité.

Les partenaires sociaux et la direction générale ont signé le 27 juin 2007 un nouvel accord d'intéressement pour l'ensemble des salariés attachés aux sociétés qui composent l'Unité Economique et Sociale Foncière des Régions.

Il s'agit d'une étape importante sur le plan de la cohésion sociale des équipes. Elle marque la volonté de faire bénéficier l'ensemble des salariés des performances du groupe. Cet accord est conclu pour une durée de 3 années et s'applique aux collaborateurs ayant au moins 3 mois d'ancienneté au sein d'une des sociétés composant l'Unité économique et sociale.

Cet accord s'appliquera pour les exercices 2007, 2008, 2009, avec versement de la prime d'intéressement respective en juin 2008, juin 2009, juin 2010.

Plan d'épargne entreprise et abondement

Afin d'associer plus encore le personnel aux principes et avantages liés à l'épargne salariale et de permettre aux catégories percevant les rémunérations les moins élevées, d'optimiser leurs placements sur le Plan d'Epargne Entreprise, les partenaires sociaux et la direction générale ont convenu d'abonder le placement volontaire à hauteur de 100 % de la somme épargnée, et de porter l'abondement maximal de 1 900 € à 2 000 €.

Chaque salarié aura 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.

Intéressement 2007 intégré au plan d'épargne entreprise Foncière des Régions

Année 2007	Bénéficiaires intéressement	Nombre d'épargnants	% par rapport à l'effectif	Versements globaux (int + abt)	Versements individuels moyens
Cadres	142	126	88,73	432 304,78	3 430,99
Employés – Agents de maîtrise	98	73	74,49	281 360,50	3 854,25
Total	240	199	82 917	713 665,28	3 586,26

EN 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 383 personnes au 31 décembre 2007 (incluant les personnels en pré retraite, les étudiants et apprentis qui n'étaient pas comptabilisés jusqu'alors).

Présentation des effectifs

	Hommes	Femmes	TOTAL
Effectif total	224	159	383
	58,50 %	41,50 %	100 %

Répartition par statut

		%
<i>cadres</i>	20	5
<i>employés</i>	336	88
<i>apprentis / étudiants</i>	27	7
TOTAL	383	100

Dialogue social

Dans un pays où le dialogue social et la concertation syndicale occupent une place importante, une nouvelle convention d'entreprise a été signée en accord avec le comité d'entreprise. Ce texte porte pour l'essentiel sur les questions d'organisation du temps de travail. L'entrée en application de cet accord est prévue pour le premier trimestre 2008.

Formation

En liaison avec le plan de formation de Foncière des Régions, un programme de formation a été décliné tout au long de l'année 2007. Au total, 174 collaborateurs ont bénéficié de ces formations en grande partie tournées vers l'apprentissage linguistique (cours d'anglais des affaires et cours de français).

Par ailleurs, et pour compenser les départs en retraite, Immeo Wohnen mise sur la formation d'agents immobiliers dans le cadre de contrat en alternance. En 2007, 6 recrutements ont été effectués dans ce cadre.

Communication

La communication interne d'Immeo Wohnen se réalise via un intranet auquel tous les salariés peuvent se connecter. Par ailleurs, Horizons, le magazine interne de Foncière des Régions, est traduit en langue allemande et diffusé à tous les salariés de la société. Enfin, et comme pour sa filiale italienne Beni Stabili, la charte des valeurs « GFR : une manière d'être » est traduite dans la langue du pays concerné et distribuée à tout le personnel.

EN ITALIE

Beni Stabili est la filiale italienne de Foncière des Régions. Détenue à 68 % par Foncière des Régions, Beni Stabili emploie 139 personnes basées à Milan et à Rome. Les métiers exercés par les collaborateurs couvrent tous les principaux métiers de l'immobilier : asset management, property, développement de grands projets, gestion de fonds...

Présentation des effectifs

cadres	employés	concierges	consultants	TOTAL
21	93	11	14	139
15,1 %	66,9 %	7,9 %	10,1 %	100 %

femmes hommes

71	68
51,1 %	48,9 %

Dialogue social

Dans une logique d'amélioration du dialogue social et des conditions de travail, des contrats à temps partiel ont été initiés afin de répondre au besoin de flexibilité et d'aménagement du temps de travail exprimé par certains collaborateurs.

Enfin, et dans le respect des règles sur l'emploi des personnels handicapés, la direction des ressources humaines de Beni Stabili accorde un suivi très régulier à la question de la bonne équité entre personnel valide et personnel handicapé.

Formation

En 2007, la politique de formation de la société a notamment reposé sur le développement des compétences techniques et linguistiques. Ainsi, les programmes mis en œuvre se sont axés sur l'apprentissage des langues et le développement de formations techniques immobilières tant en matière de gestion technique que d'évaluation des investissements immobiliers ou encore la finance.

Au titre de l'année 2008, le plan de formation prévoit de renforcer les cours de langues (anglais et français) dans une perspective d'échanges et de travail en commun entre équipes françaises, allemandes et italiennes.

En 2007, il a par ailleurs été décidé de favoriser l'entrée des futurs diplômés dans le monde du travail au travers de stages écoles-entreprises. Pour mener à bien cette initiative, des contrats d'insertion prévoyant des heures de formation et de tutorat ont été mis en place avec des universités italiennes dans lesquelles l'enseignement de l'immobilier est dispensé (participation au master en « Real Estate Finance and Development »).

Communication

Chaque salarié italien est destinataire d'Horizons, le magazine interne de Foncière des Régions, et de la charte des valeurs « *GFR : une manière d'être* », tous deux traduits en langue italienne.

1.13.2. Environnement

Impact environnemental : maîtriser et sécuriser

Foncière des Régions s'est fixé des objectifs de maîtrise environnementale en créant, fin 2005, un Service dédié à l'Environnement et à la sécurité. Celui-ci a une mission de centralisation, de contrôle et de préconisations, en vue d'assurer la meilleure prévention possible du risque environnemental. Foncière des Régions veille à la conformité réglementaire du patrimoine dans ses activités de gestion et de développement et mène une politique de maîtrise des risques environnementaux potentiels, notamment lors des acquisitions et des cessions.

Mesurer et maîtriser le risque

Toute démarche liée à l'environnement conduit à répertorier les risques relatifs à la santé, à l'hygiène et à la sauvegarde des personnes et des biens, ainsi qu'à la préservation de l'environnement.

■ Les diagnostics techniques immobiliers

Foncière des Régions fait intervenir des sociétés de diagnostics indépendants, reconnues pour leur compétence, ayant une couverture nationale et, depuis le 1^{er} novembre 2007, certifiées par un organisme accrédité.

L'ordonnance du 8 juin 2005, normalise les états, diagnostics et constats que tout vendeur doit fournir à son acquéreur et que tout bailleur doit fournir à son locataire.

La centralisation informatisée des informations issues des diagnostics techniques facilite leur analyse et permet d'envisager les actions correctives correspondantes, dans le cadre des budgets pluriannuels de travaux de mise en conformité.

Ces diagnostics permettent également d'établir, par patrimoine, une cartographie des risques.

En 2007, près de 2 700 diagnostics techniques ont été réalisés ou actualisés dans les différents domaines de l'environnement et de la sécurité, tant dans le cadre des cessions d'actifs que dans leur gestion locative :

- les DTA (Dossiers Techniques Amiante)
- les ERNT (Etats des Risques Naturels et Technologiques)
- les DPE (Diagnostics de Performances Energétiques)
- les états parasitaires
- le plomb dans les peintures, dans le cas des immeubles antérieurs au 1^{er} janvier 1949
- le gaz (diagnostics qualité sécurité spécifiques aux logements)

■ Le risque amiante

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 1334-14 et suivants du Code de la Santé Publique.

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.

Près de 600 DTA du patrimoine France Télécom ont été analysés en vue d'en déduire, en partenariat avec l'opérateur téléphonique, un bilan des actions à mener pour les mises en conformité et les contrôles.

■ Le risque naturel et technologique

La loi du 30 juillet 2003, relative à la prévention des risques technologiques et naturels, 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 des risques naturels et technologiques de 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 d'audits 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 portefeuilles immobiliers, permettant ainsi l'établissement d'une cartographie des risques. Celle-ci est utilisée notamment lors des arbitrages pour les cessions et le développement.

La durée de validité étant de 6 mois, ces états sont actualisés en tenant compte de cette échéance.

En 2007, 180 ERNT ont été réalisés, dont 70 pour le parc tertiaire et 110 pour le patrimoine logements.

■ Prévention du risque de légionellose

Les tours aéroréfrigérantes à voie humide 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 ICPE (installations classées pour la protection de l'environnement). Depuis le 8 décembre 2004, les tours humides font l'objet d'une déclaration ou autorisation préfectorale.

Foncière des Régions est attentive au suivi de ces installations, notamment en termes de respect réglementaire, utilisation du carnet sanitaire, communication des analyses de laboratoire, contrôles... 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 au plus près l'évolution du patrimoine, un inventaire des tours aéroréfrigérantes est régulièrement mis à jour. En 2007, 12 sites tertiaires avec tours aéroréfrigérantes ont été recensés. Cet inventaire a permis d'établir un plan d'actions 2008 qui recense les équipements arrivés en fin de cycle ou ne répondant plus

au service attendu devant être démontés et remplacés par des systèmes par voie sèche. A ce jour, 4 sites sont d'ores et déjà inscrits au plan d'actions 2008.

■ Eradication du Pyralène

Le Pyralène, produit de type PCB (polychlorobiphényles) utilisé dans les transformateurs et condensateurs, peut s'avérer cancérigène en cas d'exposition de longue durée.

Le décret du 18 janvier 2001 prévoit notamment la mise en place d'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 sur le portefeuille EDF, pour que le locataire occupant démantèle à sa charge tous les transformateurs au PCB restants.

■ Plomb et saturnisme

La loi du 9 août 2004 et le décret 2006-474 du 25 avril 2006 ont modifié les règles relatives à la lutte contre le saturnisme et ont substitué l'obligation de rechercher l'accessibilité au plomb par l'instauration d'un constat de risque d'exposition au plomb (CREP), lequel doit être annexé à l'acte de vente de tout immeuble construit avant le 1^{er} janvier 1949 et ce, sur l'ensemble du territoire national.

Foncière des Régions respecte cette réglementation dans ses diverses actions immobilières. Cependant, la grande majorité de ses immeubles tertiaires étant postérieure à 1949 se trouve exclue de cette obligation.

■ 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 2007, il n'y a pas eu de cas déclaré dans le secteur tertiaire.

Sécuriser les personnes et les biens

Une des missions essentielles du Service Environnement est l'identification des risques potentiels et le développement de plans d'actions via une politique de sécurité et d'environnement commune pour Foncière des Régions et ses filiales.

■ Ascenseurs

Le décret n° 2004-964 du 9 septembre 2004, issu de la loi « Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003, appelé encore « loi SAE » (sécurité des ascenseurs existants), fixe les règles de sécurité et d'entretien que doivent respecter les propriétaires d'ascenseurs.

Ce décret identifie 17 risques auxquels correspondent 17 mesures à mettre en place afin de supprimer tout danger d'ici juillet 2018.

Foncière des Régions respecte la réglementation et effectue les travaux de mise en conformité nécessaires, en cohérence avec le calendrier imposé par le décret. La grande majorité des travaux sera par ailleurs achevée avant l'échéance réglementaire.

Travaux : miser sur les économies d'énergie et le développement des énergies nouvelles

En 2007, la politique développement durable s'est organisée autour de deux idées fortes : dessiner les contours d'un partenariat avec EDF et favoriser la mise en place d'installations techniques labellisées « développement durable ».

Ce partenariat avec EDF a pour objectifs la réduction de la consommation d'énergie et le développement des énergies nouvelles au sein du patrimoine Foncière des Régions.

Ainsi, les échanges ont porté sur :

- la réalisation d'audits techniques dans le domaine du génie climatique, pour privilégier des matériels moins énergivores, offrant de meilleurs rendements et une énergie moins polluante
- les moyens à mettre en œuvre pour contribuer à une réduction globale des consommations d'énergies et donc des charges locatives
- la consultation, lors de projets de rénovation ou de construction neuve, d'« EDF Entreprise », spécialisée dans le

génie climatique, et « EDF énergies nouvelles », conseil en électricité verte.

En 2007, la politique développement durable s'est traduite, de façon concrète, par :

- La réalisation d'une toiture-terrace végétalisée sur un immeuble à Villeurbanne (rue Louis Guérin)
- Le choix d'une climatisation géothermique sur un autre immeuble à Villeurbanne
- Le recensement des tours aérofrigorifères et l'élaboration d'un plan d'action de démantèlement pour les équipements les plus anciens
- Le remplacement de chaudières fioul par des chaudières à gaz (condensation)

■ La performance énergétique des bâtiments

Le DPE (Diagnostic de Performance Énergétique) est mis en place dans le cadre de la politique européenne pour l'économie d'énergie des bâtiments. Les objectifs sont multiples : permettre aux consommateurs de comparer et d'évaluer la performance énergétique des bâtiments ou des parties de bâtiments, mettre en exergue les bâtiments « énergivores », conduire aux travaux d'amélioration, réduire les émissions de CO₂ et contribuer aux économies d'énergie.

Dans ce contexte, Foncière des Régions et ses filiales mettent en place des contrats cadres auprès d'un réseau de sociétés de diagnostics indépendants ayant couverture nationale, pour pouvoir intervenir rapidement et efficacement sur tout le territoire et pour tout type d'actif immobilier.

Un des objectifs de Foncière des Régions est d'optimiser la gestion de ses immeubles en utilisant les résultats de ces diagnostics, avec la mise en place d'une cartographie des valeurs énergétiques et des émissions de CO₂ par type d'immeuble et par type de patrimoine.

En 2007, sur le patrimoine tertiaire, 250 DPE ventes et 270 DPE locations ont été réalisés.

La qualité environnementale au cœur des grands projets urbains

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.

En 2007, Foncière des Régions a notamment poursuivi la construction du 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 représentera en France l'une des plus importantes réalisations tertiaires privées certifiées HQE.

De même, l'opération Carré Suffren, qui consiste en la restructuration de 25 000 m² de bureaux à Paris, a été rigoureusement pensée pour offrir un cadre de vie et de travail toujours plus sûr et confortable, 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 grands projets, qui débiteront courant 2008, comporteront également un ambitieux volet environnemental : EuromedCenter à Marseille, Metz Amphithéâtre, démolition-reconstruction de la Tour Gan à la Défense, démolition-reconstruction d'un immeuble de 20 000 m² à Bagnolet...

Une organisation renforcée

Création d'une Direction « Développement Durable, Sécurité, Environnement » (DDSE)

En 2007, Foncière des Régions a créé une Direction du développement durable, en charge également de la sécurité et de l'environnement, et rattachée au secrétariat général.

Cette Direction fonctionnelle détermine la stratégie et fixe les objectifs en matière de développement durable et de sécurité pour Foncière des Régions et ses filiales. Elle veille à l'application des plans d'actions et intervient comme conseil auprès de l'ensemble des sociétés du groupe.

Un Service environnement dédié aux activités de Foncière des Régions

Le renforcement du Service environnement, mis en place fin 2005, s'est poursuivi avec la création de postes de Gestionnaires Environnement, portant ainsi l'effectif du service à 5 personnes.

Le Service environnement assure en premier lieu la veille réglementaire technique et juridique dans ses domaines de compétences (environnement et sécurité).

Il traite également les questions relatives à l'environnement concernant la gestion technique des actifs : dossiers techniques amiante, états des risques naturels et technologiques, diagnostics de performance énergétique... Il est en charge de missions spécifiques à certaines filiales (Foncière Europe Logistique, Foncière Développement Logements, ...) et du suivi environnemental de leurs immeubles.

Il assiste la nouvelle Direction du développement durable en assumant une mission d'expertise, de contrôle et de reporting et conseille également les différentes entités du groupe sur les problématiques relevant de sa responsabilité. 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.

Enfin, il procède à la mise en place de due diligences, lors d'acquisitions ou d'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.

S'engager aux côtés 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 :

- l'Orée qui réunit entreprises et collectivités pour développer une réflexion commune sur la prise en compte de l'environnement par ces acteurs (www.oree.org)
- l'Orie, Observatoire Régional de l'Immobilier d'Entreprise en Île-de-France, qui regroupe les acteurs du marché de l'immobilier d'entreprise francilien, partenaires professionnels et publics autour des principes de suivi et d'anticipation des marchés, de concertation et de partage d'informations (www.orie.asso.fr)
- 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, de comportements responsables et citoyens de la part des participants.

Echanger et partager les bonnes pratiques

Dans le cadre de la structuration 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. C'est dans cette optique qu'une délégation Foncière des Régions, rassemblant Français, Allemands et Italiens, s'est rendue à Fribourg, référence en Europe en matière de « politique développement durable », pour un voyage d'étude.

A travers la découverte des différentes réalisations qui font sa réputation, la visite de Fribourg a été l'occasion d'échanger avec les porteurs de projets locaux afin d'envisager la mise en pratique d'actions similaires au sein du patrimoine Foncière des Régions.

1.13.3. Responsabilité sociétale et engagement citoyen politique d'éco management et achats responsables

Achats : mutualiser pour optimiser

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

À travers l'élaboration du Plan d'actions 2007, la Direction achats a engagé le groupe Foncière des Régions dans une démarche « achats responsables » où les thématiques environnementales sont bien présentes.

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

Cette année, 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 2007, 15 tonnes de papier ont pu être collectées, ce qui a permis d'économiser 157 arbres. Les papiers, déchiquetés pour des raisons de confidentialité, sont ensuite envoyés dans une filière de traitement pour être recyclés.

- économie de papier avec une généralisation de l'utilisation de papier d'une densité de 80 g/m² (contre 100 g/m²) pour le papier à en-tête.

- 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, achat de véhicules diesel pour les collaborateurs...

Mécénat : Protéger et valoriser le patrimoine

Foncière des Régions est aujourd'hui un acteur de la ville, une partie prenante de l'aménagement urbain. C'est dans cet esprit que Foncière des Régions a souhaité aller plus loin et intervenir de façon nouvelle sur la ville et les rapports qu'elle entretient avec ses habitants.

Foncière des Régions mécène de la Cité de l'architecture et du patrimoine

En tant qu'opérateur immobilier et investisseur long terme, Foncière des Régions attache une attention toute particulière à l'architecture contemporaine, ses nouvelles

tendances et son intégration dans le paysage urbain. Pour marquer concrètement son engagement en faveur de la qualité architecturale, Foncière des Régions a souhaité se rapprocher de la Cité de l'architecture et du patrimoine, haut lieu culturel de l'architecture au plan international.

A travers la mise en place d'une convention de mécénat, Foncière des Régions apporte son soutien à deux expositions de la Cité de l'architecture et du patrimoine : l'exposition du prix « Mies Van Der Rohe », le plus prestigieux prix européen d'architecture contemporaine, et l'exposition des Nouveaux Albums des Jeunes Architectes et Paysagistes (NAJAP).

Ce partenariat, initié en 2007 et qui se poursuivra en 2008 et 2009, traduit la volonté de l'entreprise de placer la qualité architecturale au cœur des projets immobiliers qu'elle développe.

A Reims, l'art investit les chantiers

Foncière des Régions a également apporté son soutien à un projet artistique mené à Reims avec Gérard Batalla, artiste rémois. En 2007, l'artiste s'est vu proposer la « décoration » de la bache de l'échafaudage destiné à la restauration de la façade d'un bâtiment situé Place Royale à Reims. Cet immeuble, propriété de Foncière des Régions et faisant partie du portefeuille France Télécom, bénéficie d'un emplacement de choix et est classé monument historique.

Le tableau monumental (21 mètres sur 16,6 m) a été réalisé à partir de « déchets » de chantier, et notamment de sacs plastiques. Pour le groupe, soutenir ce projet c'est encourager la diffusion culturelle mais aussi promouvoir les arts et les métiers traditionnels, et en particulier la taille de la pierre, dans une perspective de développement durable.

Sensibiliser les jeunes générations pour une ville durable

Parler de l'écologie aux collégiens, évoquer l'importance de l'aménagement de la ville aux enfants... tels sont les enjeux du DVD pédagogique auquel Foncière des Régions s'est associé. Initié par l'Institut Européen d'Écologie de Metz, avec le concours de son président Jean-Marie Pelt, plusieurs centaines de DVD portant sur le « Développement durable des villes », ont été distribués à une cinquantaine de collèges situés en régions Lorraine et Ile-de-France.

1.14. CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

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

Cette convention a pour objet le versement d'honoraires pour les prestations assurées par le management de Batipart et a fait l'objet d'un avenant en date du 10 mai 2007, avec effet au 1^{er} janvier 2007, en vue de réviser les conditions de rémunération des prestations d'assistance au développement fournies par la société Batipart.

Ainsi, au titre des prestations administratives, la rémunération fixe forfaitaire de 0,7 M€ hors taxes reste inchangée.

Au titre de l'assistance au développement, il est prévu une rémunération fixée pour chaque dossier présenté par la société Batipart sur la base du barème dégressif suivant :

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

* ou valeur des actifs acquis en cas d'acquisition directe d'actifs

A ce titre, un montant de 8 288 955 € HT a été constaté en charges chez Foncière des Régions sur l'exercice 2007.

Ces éléments de rémunérations ont été soumis à l'approbation du Comité d'Audit du 25 janvier 2007 et du Conseil de Surveillance du 21 février 2007.

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.

1.15. MARCHÉ DU TITRE

1.15.1. Tableau des délégations en cours

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
Emissions sans droit préférentiel		
1. 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, pour un montant nominal maximal de 500 000 €.	26 mois	8 292 €
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 450 868 actions.	26 mois	234 925 options de souscription
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 180 347 actions ordinaires de la Société.	38 mois	41 500 actions gratuites
Délégations accordées par l'assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 23 juillet 2007		
Rachat d'actions		
1. Autorisation à consentir au Directoire à l'effet d'opérer sur les actions de la Société dans la limite de 10 % du capital. Le prix maximum d'achat ne doit pas être supérieur à 200 € par action et le montant maximum des achats de titres réalisés ne doit pas excéder 200 000 000 €.	18 mois	293 055 actions
2. Autorisation à consentir au Directoire à l'effet de réduire le capital social de la Société, en une ou plusieurs fois, par annulation d'actions auto-détenues dans la limite de 10 % du capital social par période de 24 mois.	24 mois	Néant

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

L'assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 23 juillet 2007 a renouvelé l'autorisation donnée à 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, à l'effet de réaliser des opérations sur ses propres actions, dans la limite de 10 % du capital social, dans les conditions suivantes :

Prix maximum d'achat : 200 €.

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

Validité de l'autorisation de l'assemblée générale : 18 mois à compter du 23 juillet 2007.

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 cours de l'exercice 2007,

- la Société a procédé à l'acquisition de 304 231 de ses propres actions, dont 21.008 actions au titre du contrat de liquidité au prix moyen de 104,85 € et 283 223 actions en vue de leur annulation au prix moyen de 88,10 € ; et
- la Société a procédé à la vente de 16 489 actions au titre du contrat de liquidité, au prix moyen de 109,99 € .

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 25 540 532,66 € .

1.15.3 Opérations réalisées par les mandataires sociaux sur les titres de la société au cours de l'exercice 2007

	Achat de titres	Valeur du titre	Déclarations annuelles Vente de titres	Valeur du titre	Nombre de titres détenus au 31/12/2007 (à la connaissance de la Société)
Membres du Conseil de Surveillance					
M. Charles Ruggieri	0	-	0	-	84
M. Leonardo Del Vecchio	0	-	0	-	0
Batipart	0	-	0	-	5 219 041
M. Hans Joachim Kay	0	-	0	-	475
Batipart Immobilier	877 600 (1)	94,59	0	-	877 600
M. Julien Ruggieri	0	-	0	-	9 852
Banque Populaire Lorraine Champagne	0	-	0	-	569 514
M. Jacques Hausler	0	-	0	-	0
Delfin	705 000	118,59	7 812 235 (2)	109,98	415 000
Mme Sabina Grossi	0	-	0	-	0
M. Sergio Erede	0	-	0	-	0
M. Bertrand De Feydeau	0	-	0	-	62
Generali Vie	0	-	0	-	551 250
Mme Anne Marie De Chalambert	0	-	0	-	0
GMF Vie	150 000	89,03	0	-	1 018 944
M. Bruno Legros	0	-	0	-	0
ISM	0	-	290 802	93,22	100 003
M. Olivier Piani	0	-	0	-	0
Prédica	0	-	0	-	1 270 224
M. Jean Jacques Duchamp	0	-	0	-	0
M. Pierre Latrobe	0	-	0	-	1
M. Pierre Vaquier	0	-	0	-	101
M. Philippe Vidal	0	-	0	-	31

	Achat de titres	Valeur du titre	Déclarations annuelles		Nombre de titres détenus au 31/12/2007 (à la connaissance de la Société)
			Vente de titres	Valeur du titre	
Membres du Directoire					
M. Christophe Kullmann	4 847	40,50	0	0	18 523
M. Massimo De Meo	100 000 (3)	98,60	100 000	154,90	0
M. Olivier Esteve	3 894	46,93	0	-	8 360
M. Aldo Mazzocco	100 000 (3)	98,60	100 000	154,90	0
M. Yan Perchet	0	-	0	-	0

(1) dont 285 000 actions acquises auprès de Batipart Participations, société contrôlée par Batipart.

(2) Cession de titres réalisée au profit d'Aterno Sàrl, société contrôlée par Delfin.

(3) Echange des actions Beni Stabili lors de l'Offre Publique d'Echange le 23 juillet 2007.

1.16. TRANSACTIONS AU COURS DES DIX HUIT DERNIERS MOIS

	Nombre de titres échangés	Cours extrêmes (en €)	
		Cours le plus haut	Cours le plus bas
2006			
Septembre	1 98 535	117,57	103,29
Octobre	1 866 669	132,8	115,41
Novembre	1 249 263	130,3	120
Décembre	1 659 471	148	122,3
2007			
Janvier	1 047 613	154,3	141,1
Février	2 051 907	164,9	124,3
Mars	1 835 783	142,53	125,21
Avril	1 722 098	140,13	129,86
Mai	1 415 303	137,45	118,1
Juin	2 005 270	127,81	104,55
Juillet	2 546 250	114,7	105,25
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

1.17. TABLEAU DE RENDEMENT (EN € PAR TITRE)

Année	Nature de l'exercice	Nombre d'actions rémunérées	Dividende net (en €)	Avoir fiscal (en €)	Montant global (en €)	Dernier cours de l'année (en €)	Taux de rendement global
2001	Courant	5 927 035	1,108	0,554	1,662	22,01	7,55 %
2002	Courant	7 547 480	1,216	0,608	1,824	23,01	7,93 %
2003	Courant	7 552 195	2	0,64	2,64	36,02	7,33 %
2004	Courant	14 145 673	2,64	0	2,64	60,8	4,34 %
2005	Courant	17 339 525	4	0	4	90	4,44 %
2006	Exceptionnel	17 426 671	2	0	2	148	1,35 %
2006	Courant	28 547 465	4,7	0	4,7	148	3,18 %
2007	Exceptionnel	28 547 265	7,5	0	7,5	86,75	8,65 %
2007	Courant	41 318 714	5,3	0	5,3	86,75	6,11 %

1.18. LISTE DES PRINCIPAUX ACTIFS DU PATRIMOINE DE BUREAUX EN FRANCE DE FONCIÈRE DES RÉGIONS AU 31 DÉCEMBRE 2007

Centre Ouest

Villes	Adresses	Surface en m ²
DIORS 36130	RUE DANIEL CADOUX	33 080
TOURS	1 RUE DU PONT SAUVETOUT	13 575
NANTES	24 BD MARIE STUART	12 954
ANGERS	52 BLD GASTON RAMON	11 613
POITIERS	RUE DUQUESNE	10 207
TOURS	11 RUE MIOSSEC	8 389
CHARTRES	24 TER BLD CHARNER	7 678
LE MANS	63 AV DE LA MARNE VANNES	7 275
ORLEANS	33 TER AV. DE LA GARE (CT),	7 067
POITIERS	129 RUE FG ST VINCENT	6 966
TOURS	52-54 RUE EUGENE TURBAT	6 771
BREST	8 PL DU PRESIDENT COTY	6 604
RENNES	50 RUE DE FRANCHE COMTE	6 304
ORLEANS	6 RUE VOLNEY	6 011
BELFORT	50 RUE DE REDON	5 946
TOURS	RUE DOUZILLIERE ET RUE J BOUIN	4 986
TOURS	CHEMIN DES PERRIERES	4 703
GUERET	RUE VALY-HIR BREST	4 568
ANGERS	AVENUE DU MAL LYAUTEY	4 556
NANTES	3 7 9 RUE DU GAL MARGUERITE	4 489
LORIENT	2 RUE JEAN MACE	4 403
LORIENT	LE PES DU CROS Z.I.	4 340
ORLEANS	CHEMIN DU NID DE PIE	4 125
ST BRIEUC	1 RUE DAUBENTON CEDEX 04	3 884
QUIMPER	8 AVENUE DU GOELO	3 846

Villes	Adresses	Surface en m ²
NIORT	6 RUE EDOUARD BRANLY CHEMIN DES PETITES	3 738
NANTES	MAULEVRIES	3 722
POITIERS	9 RUE DE PIERRE	3 717
QUIMPER	40 AVENUE DES MIMOSAS	3 638
CHOLET	31 RUE DES RESERVOIRS	3 612
CHATEAUROUX	354 RUE ROBERT AMY	3 450
RENNES	1 ROUTE DE PORNIC	3 438
DREUX	8 AVENUE DU LANGUEDOC	3 252
LE MANS	4 RUE DE LA GUYMAUVIERE	3 245
CHARTRES	60 BOULEVARD DE VITRE	3 216
BOURGES	CD 75 LE CROISY	3 157
ORLEANS	26 RUE DE LA BOURDE	2 995
ROCHE SUR YON	2 PLACE DAUBENTON	2 961
LE MANS	10 RUE DU CORPS DE GARDE	2 942
NANTES	5 AVENUE DE LA VERTONNE	2 917
SAINTE AGATHON	75 RUE JEAN BART	2 824
LA ROCHE SUR YON	RUE CLAUDE CHAPPE	2 824
BREST	61 B ARISTIDE BRIAND	2 810
CHARTRES	25 BIS RUE FRANCIADE	2 772
LAVAL	8 TER RUE SALVADOR ALLENDE	2 687
TOURS	100 AVENUE JEAN JAURES	2 686
BLOIS	6 RUE ROBERT SCHUMANN	2 598
CHATELLERAULT	1 RUE CHANOINE KERBRAT	2 594
VANNES	59 BLD DU GRAND CERF	2 592
BREST	9 ET 11 RUE LOISELEUR	2 581
RENNES	22 ALLEE DU PARGO	2 464
NANTES	8 BIS RUE DE LA BOULE D'OR CEDEX	2 174
NANTES	AVENUE GEORGES MANDEL	2 151
NIORT	72 RUE DE LOSCOAT BREST	2 092
SAUMUR	RUE THEODORE BOTREL BREST	2 078
ST NAZAIRE	1 RUE PAUL COURBOULAY	2 064
ORVAULT	3 BD MAURICE VIOLETTE	2 034
GUERET	39 ET 45 RUE BOSSUET	2 013
TOTAL		288 378

Grand Est

Villes	Adresses	Surface en m ²
METZ	7/9,RUEJOLIET	12 946
STRASBOURG	26, 26BIS, AV STALINGRAD	11 526
ILLZACH	23, 25, BLD VOLTAIRE	10 611
REIMS	RUE DU DOCTEUR JANKEL SEGAL	10 359
CHALON/SAONE	12 RUE DES BAILLIS	10 222
DIJON	24 RUE MARC VERDIER	10 162
DIJON	BLD KENNEDY TERRE ROUGE	9 317
MULHOUSE	8 ALLEE DE LONGCHAMP	8 804
VILLERS LES NANCY	47 RUE ERNEST LEFEVRE	8 485
METZ	17 AVENUE DE PARIS	8 121
NANCY	20 RUE GRIMLING	8 020
CHARLEVILLE MEZIERES	19 RUE CHARPENTIER	7 545
REIMS	2A PLACE DE L'EUROPE	6 724
BESANCON	1 ET 5 RUE DU PORT CITEAUX CEDEX	6 377
NANCY	IMPASSE DE L'ECOLE	5 896
REIMS	227 FBG CRONCELS	5 595
NANCY	88 RUE DE LA REPUBLIQUE	5 304
TROYES	15 RUE DE DUNKERQUE	5 281
THIONVILLE	5 PLACE BARBEROUSSE	5 035
CHALON SUR SAONE	37 A RUE DE LA CANARDIERE	4 787
NANCY	26 RUE DES VIGNES	4 267
SENS	6 RUE DE GEROLDSECK	3 954
NANCY	5 BIS, RUE MONGE	3 860
VILLERS LES NANCY	7 BLD HENRI REGNIER	3 660
BESANCON	29 AVENUE GAULARD	3 612
METZ	2 RUE DE L'ARC	3 600
SAINT MAX NANCY	3 RUE JACQUES PREISS	3 570
NANCY	25 RUE DE LOGELBACH	3 264
MULHOUSE	12 RUE EDEL	3 163
STRASBOURG	5 ET 7 RUE GUSTAVE ADOLPHE	2 954
MACON	112 ROUTE DE SAVERNE	2 694
AUXERRE	10 COURS DE L'EVEQUE MOREAU	2 693
STRASBOURG	35 AVENUE DE LA PAIX	2 688
COLMAR	105 RUE DE VESOUL	2 678
CHALON SUR SAONE	22 BLD DE L'EUROPE	2 656
AUXERRE	7 BLD VAUBAN	2 553
LAXOU	10 BLD DE VERDUN	2 548
METZ	RUE DES CLARISSES	2 512
MULHOUSE	29 PLACE SAINT THIEBAULT	2 463
STRASBOURG	15 PL. DE LA CATHEDRALE	2 306

Villes	Adresses	Surface en m ²
METZ	11 RUE DES BALANCIERS	2 202
DIJON	60 ET 66 RUE GAL GIRAUD	2 189
COLMAR	RUE DE BELFORT	2 183
BESANCON	3 RUE DU TAPIS VERT	2 166
PONT STE MARIE	2 RUE JARGONDIS	2 150
NANCY	19 RUE EMILE BERTIN	2 119
METZ	100 AVENUE ANDRE MALRAUX	2 028
TOTAL		237 849

Nord Ouest

Villes	Adresses	Surface en m ²
LILLE	10 RUE DE L'AVELON	15 265
VILLENEUVE D' ASCQ	55 RUE DEJEAN	11 136
LILLE	16 BOULEVARD GAMBETTA	7 224
ARRAS	PLACE E THOMAS	7 040
LA MADELEINE	78 RUE LEON NANQUETTE	6 804
CAEN	RUE PAUL SION	5 947
VALENCIENNES	RUE DE LORRAINE EPINAL	5 734
LILLE	RUE DE CANTELEU	5 535
DOUAI	RUE GEORGES LEBRET	5 202
CLERMONT	99 AVENUE DE LA REPUBLIQUE	5 009
FERRAND		
LA MADELEINE	39-41 RUE DE PARIS	4 715
CAEN	RUE DU PRESIDENT ALLENDE	4 586
ROUEN	53 RUE DE MAGASIN GENERAL	4 291
BETHUNE	ANGLE RUE COURTEBOURNE & BOSSUET	4 278
CAEN	321 BLD DE LA REUBLIQUE	4 093
LE HAVRE	RUE DES CHATEAUX	4 091
AMIENS	2 BLD MAL JOFFRE	4 086
CAMBRAI	2 RUE L'ABATTOIR	3 957
MARCO EN BAROEUL	29 RUE ROBERT PLANQUETTE	3 932
LENS	3 ET 7 RUE DESMARAIS	3 872
WASQUEHAL	BLD CAMILLE GUERIN	3 765
BOULOGNE	578 AVENUE DU 14 JUILLET 1789	3 747
SUR MER		
BERNAY	AVENUE DE SOISSONS	3 709
LILLE	19 ET 21 RUE CHARLES LEBORGNE	3 695
LE HAVRE	38 RUE DES FRERES BOUTROIS	3 590
VERNON	PLACE D'EVREUX	3 378
DUNKERQUE	183 RUE DE PARIS	3 360
AMIENS	RUE LEON FOUCAULT, Z.I. DE LA	3 298
CREIL	8 RUE DU CURE	3 257
BEAUVAIS	RUE MAUGRE ET 4 RUE DE COURTRAI	3 108
LILLE	94 RUE DE LILLE	3 105
SOISSONS	42 RUE JEAN SANS PEUR	3 052
ST ETIENNE DU ROUVRAY	AVENUE JEAN JAURES	2 957

Villes	Adresses	Surface en m ²	Villes	Adresses	Surface en m ²
ST QUENTIN	RUE DU GENERAL DE GAULLE	2 909	MONTPELLIER	6 RUE CANDOLLE	3 143
AMIENS CEDEX	238 BOULEVARD CLEMENCEAU	2 854	MONTPELLIER	38 RUE DES COTTAGES	3 055
ROUBAIX	10,12 RUE DE L'ACADEMIE	2 720	MARSEILLE	335 AV ST ANTOINE	2 918
ROUBAIX	20 AVENUE PAUL CLAUDEL	2 559	AVIGNON	156 AVENUE ZILLER	2 905
MARGNY LES	51 - 55 RUE JEAN BART	2 554	BEZIERS	46 AVENUE KENNEDY ET	2 644
COMPIEGNE				RUE SUFFREN	
CREIL	1 RUE ST MICHEL NORD	2 401	ALES	6 AVENUE BERGOUNIE	2 603
MONT ST AIGNAN	ANGLE VOLTAIRE DIDEROT	2 378	MONTPELLIER	RUE JOSEPH LAFON,	2 545
CAEN	2 CH DE LA MARE	2 320	ST LAURENT	TRAVERSE DE LA POINTE RICHE	2 538
BEAUVAIS	3 BD GABRIEL HAVEZ	2 265	DU VAR		
AMIENS	6 PLACE ST CLEMENT	2 208	CANNES	594 AVENUE DU PRADO	2 521
DIEPPE	3 A 13 RUE JEANNE MAILLOTTE	2 180	CARPENTRAS	RUE HOCHÉ	2 433
TOTAL		188 167	LA GARDE	9015 AVENUE PAUL DERIGON	2 414

Sud-Est

Villes	Adresses	Surface en m ²
NICE	35 BOULEVARD FRANCOIS DUPARC	17 900
NICE	ANGLE RUE RABELAIS	11 093
MONTPELLIER	LIEUDIT PREPAOU	9 222
AVIGNON	404 RUE DE CANESTAU	8 566
SOPHIA-ANTIPOLIS	22 BD NATOIRE	8 324
NICE	2 RUE HENRI BATAILLE	7 420
NIMES	RUE CHARLES GIDE	7 137
MONTPELLIER	11 IMPASSE DENANS	6 625
NICE	30 RUE PROUDHON	5 930
MARSEILLE	75 79 RUE ST PIERRE	5 515
TOULON	RUE THOMAS EDISON	5 182
NARBONNE	10 ET 12 RUE GEORGES MANDEL	5 170
NIMES	84 BD DU REDON	5 137
CARCASSONNE	36/38 RUE GOUNOD	5 107
MARSEILLE	BLD CAMILLE BLANC	5 080
NIMES	170 AVENUE PIERRE BEREGOVOY	4 774
MARSEILLE	114 RUE TRIOLET	4 762
DIGNE LES BAINS	393 BD ROMAIN ROLLAND	4 430
PERPIGNAN	239 RTE NAT. ST LOUIS	4 340
AIX EN	AVENUE EMILE SELLON	4 204
PROVENCE		
MARIGNANE	LIEUDIT CAMP DE SARLIER	4 151
AIX EN	9 BIS RUE DU COL. D'ORNANO	3 766
PROVENCE		
BASTIA	34 RUE CESAR CAMPINCHI	3 763
TOULON	RUE DU PILORY	3 685
MARTIGUES	TRAVERSE DE COURTRAI	3 630
PERPIGNAN	44 RUE ANATOLE DE MONZIE	3 607
CAVAILLON	ANGLE BD LECLERC ET J CONSTANS	3 589
DRAGUIGNAN	4 CHEMIN D'AGDE AU MONT ST LOUP	3 486
MONTPELLIER	LIEUDIT CHEMIN DU MAS D'ALESI	3 468
BEZIERS	AVENUE AMIRAL JAUREGUIBERRY	3 360

Villes	Adresses	Surface en m ²
MONTPELLIER	6 RUE CANDOLLE	3 143
MONTPELLIER	38 RUE DES COTTAGES	3 055
MARSEILLE	335 AV ST ANTOINE	2 918
AVIGNON	156 AVENUE ZILLER	2 905
BEZIERS	46 AVENUE KENNEDY ET	2 644
	RUE SUFFREN	
ALES	6 AVENUE BERGOUNIE	2 603
MONTPELLIER	RUE JOSEPH LAFON,	2 545
ST LAURENT	TRAVERSE DE LA POINTE RICHE	2 538
DU VAR		
CANNES	594 AVENUE DU PRADO	2 521
CARPENTRAS	RUE HOCHÉ	2 433
LA GARDE	9015 AVENUE PAUL DERIGON	2 414
NICE	ROUTE D'AGLIANI	2 411
	MONTESORO	
MARSEILLE	RUE DU CANAL	2 363
MARSEILLE	5 AVENUE DU MAL LYAUTEY	2 327
MONTPELLIER	47 A 53 RUE DRAGON	2 265
MENTON	110 ALLEE D'Auvergne	2 254
MARSEILLE	15 CHEMIN STE MARGUERITE	2 253
NICE	241 AVENUE LOUIS CURET	2 252
MARSEILLE	159 RUE JEAN AICARD	2 214
HYERES	2 AVENUE FEUCHERES	2 194
MARSEILLE	LIEUDIT LA PLANQUETTE	2 157
NIMES	100 CHEMIN DE LA SOURCE	2 138
TOULON	40 RUE CHARLES BOURSEUL	2 123
MARSEILLE	4/8 PASSAGE DE CAUVI	2 103
MONTPELLIER	19 RUE MENPENTI	2 079
TOTAL		233 275

Rhône-Alpes

Villes	Adresses	Surface en m ²
LYON	21/23 RUE RENAN	15 301
LYON	179 AV VICTOR HUGO	12 593
VILLEURBANNE	76 RUE PHILIPPE HERON	11 812
LYON	AVENUE TONY GARNIER	10 306
CLERMONT	27 AVENUE STE THERESE	9 189
FERRAND		
VILLEURBANNE	203 FBG MONTMELIAN	8 601
CEDEX		
ST ETIENNE	CHEMIN DES TETS,	8 267
L' ISLE D' ABEAU	10 BIS RUE DE LA CECILE	7 875
LYON	7 AVENUE DE GENEVE	7 224
CHAMBERY	1 BD JULES FAVRE	7 022
GRENOBLE	42 ROUTE DE CORBAS	5 960
VALENCE	20 RUE EDISON	5 655
ANNECY	RUE LEO LAGRANGE	5 070
LYON	203 AVENUE FELIX FAURE	5 047
ANNECY	AVENUE GENERAL GOURAUD	4 393

Villes	Adresses	Surface en m ²
VALENCE	12 AVENUE JULES RAVAT	4 190
CHAMBERY	RUE FELIX MEZARD ZUP FLAMINA	4 115
ALBERTVILLE	38 BD DES ROSES "LES CERISIOZ"	3 899
BOURG EN BRESSE	RUE DE PICARDIE	3 560
VILLEFRANCHE SUR SAONE	2 RUE DU DOCTEUR FRANCIS BAUD	3 509
VILLEURBANNE	11 RUE PAUL CAMBON	3 446
ROANNE	11 RUE DES MAQUIS DE L'OISANS	3 315
LYON	12 RUE BRIGADIER VOITURET	3 190
LYON	93 ROUTE DE GENAS	3 062
CALUIRE ET CUIRE	8 ET 10 AVENUE BEAUSEJOUR	3 006
ANNEMASSE	RUE AMPERE "LES VERCHERES"	2 986
VILLEURBANNE	15 RUE JOSEPH PUIPIER	2 944
BOURGOIN	174 RUE DU COMMANDANT MARCOT	2 900
JALLIEU	MARCOT	
CLERMONT FERRAND	RUE JULIETTE RECAMIER	2 872
VOIRON	2 RU ED'ALSACE	2 866
LYON	ROUTE ESPELUCHE	2 675
LYON	44 RUE DU MONT MOUCHET	2 660
VILLEURBANNE	13 CHEMIN DE LA LIBERTE	2 578
CLERMONT FERRAND	21 23 RUE JEAN MACE	2 576
LYON	25 RUE DU PROGRES	2 560
FONTAINE	11, 13 RUE ROQUETTE	2 483
VIENNE	6 RUE JEAN JAURES	2 422
VALENCE	7 RUE CHARLY CHAPLIN	2 358
MONTLUCON	2 AVENUE MARC SANGUIER	2 297
GRENOBLE	RUE GERARD PHILIPPE	2 184
SAINT ETIENNE	51 RUE BENOIST MARLY	2 150
ANNECY	69 AVE DES ROMAINS	2 083
TOTAL		203 200

Sud-Ouest

Villes	Adresses	Surface en m ²
MERIGNAC	35 RUE AMEDEE ROUSSILLE	9 230
TOULOUSE	RUE PAGANEL	7 279
TALENCE	17 RUE DE L'INDEPENDANCE ET	6 431
TOULOUSE - BLAGNAC	55 CHEMIN D'EN SIGNAL	5 643
TOULOUSE	4 TER BLD JEAN JAURES	5 008
TOULOUSE	25 RUE DE BOYRIE	4 858
AGEN	RUE ADRIEN DUCOURT	4 473
MONTAUBAN	9 RUE ST SERVIN	4 163
LIMOGES	PLACE DU MAL JOFFRE	4 011
ANGLLET	19 RUE DE LA VIEILLE EGLISE	3 985
TOULOUSE	ANGLE AVENUE KENNEDY	3 852
TOULOUSE	AVENUE POINCARÉ	3 694

Villes	Adresses	Surface en m ²
LIMOGES	17 AVENUE DU GAL LECLERC	3 352
LIMOGES	RUE FERDINAND BUISSON	3 265
GOND PONTOUVRE	RUE DES GAROSSES	3 020
TARBES	AVENUE LAROQUE ET 40 JOURNEAUX	3 010
PAU	21 RUE DE L'INDUSTRIE PONTOTS	2 992
PAU	73 BIS ALLEE CHARLES DE FITTE	2 902
SAINT GAUDENS	24 RUE DES HORTICULTEURS	2 863
BERGERAC	AVENUE ROBESPIERRE	2 793
LA ROCHELLE	COURS DE LA LIBERATION	2 673
BORDEAUX	54 ROUTE DE PESSAC CORPOREAU	2 636
LIBOURNE	24 AVENUE MARECHAL LECLERC	2 585
BORDEAUX	323 AVE THIERS ET RUE CHANTELOUP	2 463
MAZAMET	101 AVENUE D'ATHENES	2 349
BRIVE LA GAILLARDE	20 CHEMIN MAUBEC	2 276
TOULOUSE	12 14 RUE DU CLOS DE LA BREGERE	2 237
VILLENEUVE SUR LOT	18 RUE JEAN MOULIN	2 214
LIMOGES	AVENUE DU GAL LECLERC	2 158
PAU	9 RUE EUGENE VARLIN	2 113
TOTAL		110 528

Ile-de-France

Villes	Adresses	Surface en m ²
LA DEFENSE	16 PLACE DE L'IRIS	64 510
PARIS	8/12 RUE DU CAPITAINE SCOTT	25 563
PARIS	47 RUE BAUDIN BAT A	16 969
NANTERRE	38 RUE TURGOT	16 821
PARIS	RUE DES CLOSEAUX	16 018
ST MANDE	57 ROUTE DE MAREIL	13 584
PARIS	5 RUE ANDRE MALRAUX	13 085
PARIS	2 RUE JULES VEDRINES	12 602
PARIS	11 R EDIMBOURG	12 312
LE CHESNAY	15/17 RUE POISSONNIERE	11 844
PANTIN	CHEMIN D AMBREVILLE	11 806
PARIS	40 BD PORT ROYAL	11 762
PARIS	11 RUE BAS DE LA PLAINE	11 502
SOISY SOUS MONTMORENCY	36 BOULEVARD RABELAIS	11 091
CHAMPIGNY SUR MARNE	6 RUE ROBERT KELLER	10 609
CHEVILLY LARUE	47 AVENUE DE PONTOISE	10 558
MASSY	1 À 4 AV G.DE GAULLE	10 458
BAGNOLET	32/50 RUE PARMENIER	10 389
MELUN	36 RUE DE PLAISANCE	10 327

Villes	Adresses	Surface en m ²	Villes	Adresses	Surface en m ²
CERGY	71 RUE GEORGES GOSNAT	9 987	PARIS	1 RUE MADAME DE MAINTENON	5 252
PARIS	222-228-236 H BARBUSSE	9 889	PARIS	CHEMIN DE VILLOUVETTE	5 223
FONTENAY SOUS BOIS	136,AVENUE PAUL DOUMER	9 420	MEAUX	LA CONTROLEUSE RN 20	5 124
MEUDON	2 BIS AV MARTELET	9 200	PUTEAUX	BLD DES COSMONAUTES	5 110
PARIS	4, RUE LEON TOLSTOI	9 183	LEVALLOIS PERRET	16 RUE JEAN MERMOZ	4 890
CHESSY	LA SENTE D'AMOUR	9 151	VELIZY	162 AVENUE DE CLAVE	4 845
PUTEAUX	10/16 RUE FRANCIS COMBE	9 081	VILLACOUBLAY		
RUEIL MALMAISON	69-73 BOULEVARD VICTOR HUGO	8 284	PARIS	22 BOULEVARD MAXIME GORKI	4 720
SAINT OUEN	92 RUE P. BROSSOLETTE	8 206	BOBIGNY	29 BLD CARNOT	4 650
PARIS	22 24 AV MARECHAL JUIN	8 156	ST MAUR DES FOSSÉS	10-12 RUE DTR AUDIGIER	4 620
LEVALLOIS	RD 94	8 131	SARCELLES	RUE DU CLOS LANGLET	4 498
PERRET			BRETIGNY	35-39 BOULEVARD RICHARD	4 490
MEUDON LA FORET	21 RUE DE MONTMORENCY	8 093	SUR ORGE	LENOIR	
PARIS	150 AVENUE DU MARECHAL LECLERC	8 024	ALFORTVILLE	15/23 AV LOTS COMMUNAUX	4 432
LE BLANC MESNIL	90 RUE DENIS ROY	8 005	PARIS	24/32 BVD JULES MANSART	4 382
PUTEAUX	19 RUE DES MOLIERES	7 926	PARIS	40, QUAI DE DION-BOUTON	4 260
AUBERVILLIERS	26 A 28 PLACE JEANNE D'ARC, 36 A	7 859	PARIS	25/27/29 RUE ANATOLE FRANCE	4 245
FONTENAY SOUS BOIS	8 SQUARE DE LA DROME	7 833	ISSY LES MOULINEAUX	25 BIS AV ANDRE MORIZET	4 188
MONTREUIL	28 BIS BLD PASTEUR	7 769	NOISY LE GRAND	86-94-94B-96 RUE PESNON	4 093
BOULOGNE	132 RUE DE LA LOUVIERE	7 718	NANTERRE	19 RUE DES URSULINES	4 057
BILLANCOURT			LE RAINCY	25 BIS RUE DE LA PAROISSE	4 052
PARIS	8 RUE PICASSO	7 601	BOULOGNE	8 RUE DE LA PAIX	4 029
LA COURNEUVE	CD 36 LIEUDIT LE VILLAGE	7 424	BILLANCOURT		
FONTENAY	ROUTE DE QUARANTE	7 276	SAINT OUEN	14 RUE A.FRANK LE PARC PIERRE	4 009
SOUS BOIS	SOUS CD 14		CHOISY LE ROI	55 ALLEE ROYALE	3 961
ISSY LES	3 RUE FABRE D'EGLANTINE	6 914	MEUDON	RTE CORBEIL/RUE DU REPOS	3 924
MOULINEAUX	RUE GUSTAVE EIFFEL	6 862	EVRY	156 158 RUE D'HERBLAY	3 914
ST DENIS			VILLENEUVE ST GEORGES	14 BLD GEORGES MICHEL	3 805
LEVALLOIS PERRET	4 BLD JEAN JAURES	6 808	ARGENTEUIL	2 RUE DES GRANGES	3 739
GENNEVILLIERS	RUE DE LA FILEUSE	6 742	MONTESSON	8 RUE STE AGNES RUE DE LA POSTE	3 705
ERAGNY	ROUTE DE FEROLLES	6 707	PARIS	24 AU 28 RUE DU DOCTEUR ROUX	3 616
PARIS	2 RUE VICTOR HUGO	6 505	VILLENEUVE ST GEORGES	38 RUE EDGAR QUINET	3 602
PARIS	AVENUE LEON BLUM	6 466	TAVERNY	66 ALLEE GAMBETTA	3 598
VILLABE	49 BLD VICTOR HUGO	6 195	CHESSY	118 ROUTE DE CHARTRES	3 590
COURBEVOIE	25 RUE DE LA REPUBLIQUE	5 833	PARIS	26/34,RUE MONTFLEURY	3 565
LE PLESSIS	2 RUE DES BASSES LOGES	5 773	PARIS	RUE DU PRE DE BRAY	3 549
BOUCHARD			STE GENEVIEVE	266 R MARCADET	3 518
ROSNY SOUS BOIS	6 RUE DES TANNEURS	5 759	DES BOIS		
PARIS	RUE JEAN XXIII	5 700	CORBEIL	LE BAS NOYER ZAT	3 490
ISSY LES	1737 AV ROGER SALENGRO	5 556	ESSONNES		
MOULINEAUX			TRAPPES	2 RUE MANSART	3 478
IVRY SUR SEINE	126 RUE ARISTIDE BRIAND	5 440	LONGJUMEAU	1/7 VILLA CHAMBON	3 435
LEVALLOIS	CHEMIN DES MOUSSEAUX	5 402	DEUIL LA BARRE	6-10 RUE ACHILLE DOMART	3 429
PERRET	LA PLAINE		BURES SUR YVETTE	147 149 RUE DE PARIS	3 386
MELUN	37 RUE LOUIS MOREAU	5 295	YERRES	26 RUE SORBIER	3 341
SARTROUVILLE	23 RUE DES BEAUVILLIERS	5 270			

Villes	Adresses	Surface en m ²	Villes	Adresses	Surface en m ²
PARIS	231-233 AV JEAN LOLIVE	3 317	LEVALLOIS PERRET	38/42 RUE R. POINCARE	2 492
PARIS	114 RUE MARCADET	3 293	MASSY	25-27-29 AV REPUBLIQUE	2 491
PARIS	5 RUE LOUIS CODET	3 213	MAGNY LE	21B/25B SANTOS DUMONT	2 485
BOISSY ST LEGER	37 RUE DU CHERCHE MIDI	3 141	HONGRE		
ST OUEN	29 RUE DES SABLONS	3 129	PUTEAUX	37 RUE JULES FERRY	2 468
L'AUMONE			MANTES LA	18 AVENUE DES OLYMPIADES	2 435
VINCENNES	10 RUE JOBBE DUVAL	3 033	JOLIE		
MONTGERON	91 BLD SAINT MICHEL	3 024	SOISY SOUS	72-74 AV REPUBLIQUE	2 384
ST DENIS	37/43 RUE P. BROSOLETTTE	3 006	MONTMORENCY		
SEVRAN	55/57 R J.J. ROUSSEAU	2 884	SCEAUX	201 RUE CARNOT	2 353
CHANTELOUP	6/10 PAS ST P. AMELOT	2 845	ST GERMAIN	26 RUE MARCEL CLERC	2 338
LES VIGNES			EN LAYE		
CHELLES	187/189 AV DAUMESNIL	2 834	LES MUREAUX	61/63 AVENUE KELLERMANN	2 311
RIS ORANGIS	103/107 BD VILLETTE	2 819	LE CHESNAY	98 BIS BLD HELOISE	2 281
VITRY SUR SEINE	55 57 BIS AV DE SAXE	2 813	MANTES LA JOLIE	110-114 RUE JULES GUESDE	2 243
BOIS D'ARCY	18 RUE G. CHARPENTIER	2 801	FONTAINEBLEAU	69-73 BOULEVARD VICTOR HUGO	2 163
MAISONS-LAFFITTE	23 RUE MEDERIC	2 788	MONTFERMEIL	ZAC DU VAL D'EUROPE	2 107
LOGNES	23 R ECHIQUIER	2 768	LE VESINET	23-25 AVENUE MORANE SAULNIER	2 078
ST GERMAIN	21 RUE JASMIN	2 734	CORBEIL	1 ROND POINT VICTOR HUGO	2 045
LES CORBEIL			ESSONNES		
GUYANCOURT	95/97 RUE BOBILLOT	2 711	TOTAL		851 254
BONDY	1 AVENUE FELIX FAURE	2 662			
PARIS	18 RUE LEBLANC	2 579			
PARIS	RUE DU FACTEUR CHEVAL	2 576			
AULNAY SOUS BOIS	12 AV. RABELAIS	2 543			

2. CONTROLE DE LA SOCIETE

2.1	OBSERVATION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	67
2.2	ADMINISTRATION ET DIRECTION	68
2.3	RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE ET LE CONTROLE INTERNE	123
2.4	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LE RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE ET LE CONTROLE INTERNE	139
2.5	COMMISSARIAT AUX COMPTES	140

2. CONTROLE DE LA SOCIETE

2.1. OBSERVATION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Le Directoire vous a présenté les comptes et le rapport d'activité de la Société pour l'exercice 2007.

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

■ Résultats

Le résultat consolidé part du Groupe de l'exercice 2007 s'établit à 792,7 M€ en progression de 216,5 M€ par rapport à l'exercice précédent.

Le cash-flow courant récurrent par action part du Groupe progresse de 8,7 % pour s'établir à 7,5 €.

Par ailleurs, l'Actif Net Réévalué par action droits compris est en progression de 33 % par rapport à l'exercice précédent et ressort à 123,6 €.

Le Conseil n'a pas d'observations particulières à formuler sur le rapport de gestion du Directoire et les résultats 2007 et vous invite à approuver les comptes de l'exercice 2007, le projet d'affectation du résultat ainsi que l'ensemble des différentes résolutions qui vous sont présentées.

■ Activité et faits marquants

L'exercice 2007 a constitué une nouvelle étape importante dans la construction d'une foncière pan-européenne à dominante bureau. 4,2 Md€ de bureaux ont été acquis dans l'exercice dont 3,1 Md€ du fait de l'acquisition de 68 % du capital de la foncière italienne Beni Stabili. Ces opérations et les 0,8 md€ d'opérations réalisées par les participations dédiées de Foncière des Régions ont conduit au doublement de la taille du patrimoine part du groupe qui atteint au 31 décembre 11,2 Md€.

Par ailleurs Foncière des Régions s'est dotée d'une organisation adaptée à sa nouvelle taille, notamment au regard du renforcement de ses équipes de management, de la mise en place de lignes métiers (Equipes dédiées Grands Projets France et Italie et filialisation de l'activité de Property Management en France), et de la structurations des participations dédiées (avec le transfert des actifs logements et logistiques vers ses deux filiales Foncière Développement Logements et Foncière Europe Logistique).

Au cours de l'année 2007, Foncière des Régions a poursuivi ses deux principaux axes de développement, à savoir :

- la gestion dynamique de son patrimoine au travers de partenariats avec de grands locataires leaders dans leur secteur (France Telecom, Accor, EDF, Telecom Italia, Eiffage, Banca Intesa, etc...);
- la mise en œuvre de grands projets urbains représentant un pipeline de 1,7 Md€, soit environ 15 % du patrimoine part du Groupe (1,2 Md€ en France et 0,5 Md€ en Italie).

En 2007, l'activité du Groupe a porté notamment sur les développements suivants :

Activité Tertiaire :

- Acquisition de 68 % des titres de la société italienne BENI STABILI
- Acquisition de la quote-part détenue par GE Real Estate dans le portefeuille TECHNICAL
- Développement de son activité Grands Projets, suite à l'acquisition de la Tour GAN et d'un projet de développement à Bagnolet

Activité Murs d'exploitation au travers de la société Foncière des murs :

- Acquisition d'un portefeuille de 99 restaurants du groupe Quick
- Acquisition de 55 jardineries exploitées par Jardiland
- Acquisition d'un ensemble de 3 villages vacances Sunparks exploités par le groupe Pierre&Vacances
- Acquisition des murs de 4 cliniques exploitées par le groupe Générale de Santé
- Acquisition d'un club méditerranée au Portugal de 392 chambres au bord de la mer en Algarve,
- Création de Beni Stabili Hospitality, société dédiée aux investissements dans les murs d'exploitation en Italie, qui a réalisé l'acquisition de 2 hôtels Holiday Inn à Florence et à Turin

Outre l'acquisition de ces portefeuilles, Foncière des Murs a également réalisé l'acquisition de quelques actifs isolés courant 2007.

Activité Logement au travers de la société Foncière Développement Logements :

- Acquisition et apport d'ensembles immobiliers de logements auprès de Generali et de GMF
- Apport par Foncière des Régions à Foncière Développement Logements de ses actifs logements
- Acquisition complémentaire par FDR Deutschland en Allemagne de 73,4 % des titres de la société GEWO à Datteln, propriétaire d'un portefeuille d'environ 2 270 logements et compte un effectif de l'ordre de 25 personnes

Activité Logistique au travers de la société Foncière Europe Logistique :

- Apport des actifs logistiques par Foncière des Régions et GE Real Estate Fund
- Acquisition auprès du groupe PROLOGIS d'un ensemble de 3 sites immobiliers en Ile de France (parcs GARONOR d'Aulnay-sous-bois, Cergy-Pontoise et Sénart) et d'un entrepôt à Vitrolles.
- Acquisition en Allemagne et en France auprès de Morgan Stanley Real Estate France de 10 actifs logistiques dont 8 en Allemagne et 2 en France

Activité Parking au travers de la Société Parcs GFR :

- Reprise en exploitation au 1^{er} janvier 2007 du parking KLEBER acquis en 2006
- Mise en service de 600 places suite aux travaux d'extension du parking Arsenal à Metz en octobre 2007
- Acquisition du parking PATHE à LYON entré en exploitation en février 2008
- Création de la société SPBR détenue à 51 % par PARCS GFR en vue de la construction d'un parking d'environ 400 places à Versailles

La réalisation de l'ensemble de ces opérations a changé profondément la configuration patrimoniale du Groupe, qui représente désormais 11,2 Mds€ en part du Groupe et 18 Mds€ en consolidé.

■ Perspectives

Foncière des Régions a prévu d'accélérer les ventes d'actifs à maturité pour atteindre un montant de l'ordre de 1 Md€.

Foncière des Régions souhaite par ailleurs poursuivre :

- le développement de ses deux axes produit que sont les projets de grands ensembles tertiaires et le développement de grands projets de redéveloppement urbains ;
- le développement de ses partenariats avec ses locataires (notamment avec France Telecom) tant pour son activité de bureaux que par l'intermédiaire de ses participations dédiées.

La grande visibilité donnée aux loyers par les baux longs et la couverture de la dette contre une hausse des taux permet à Foncière des Régions d'anticiper une légère progression de son cash-flow en 2008 et une progression plus sensible dès 2009.

Dans ce contexte, le taux de distribution qui représente actuellement un peu plus de 70 % du cash-flow récurrent devrait être porté progressivement à 80 %.

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

Le Conseil de Surveillance.

2.2. ADMINISTRATION ET DIRECTION

2.2.1. 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.

2.2.1.1 Composition du Conseil de surveillance

Au 31 décembre 2007, le Conseil de surveillance est composé de 15 membres :

Nom et prénom ou dénomination	Titre	Date Nomination Cooptation ou Renouvellement	Expiration du Mandat à l'AGO tenue en	Représentant permanent
M. Jean AUGÉARD	Président d'honneur			
M. Charles RUGGIERI	Président du Conseil	04.05.2007 (R)	2013	
M. Leonardo DEL VECCHIO	Vice Président du Conseil	04.05.2007 (N)	2013	
Batipart	Membre du Conseil	04.05.2007 (R)	2013	M. Hans-Joachim KAY
Batipart Immobilier	Membre du Conseil	28.11.2007 (C)	2013	M. Julien RUGGIERI
Banque Populaire Lorraine Champagne	Membre du Conseil	23.10.2006 (N)	2012	M. Jacques HAUSLER
Delfin	Membre du Conseil	04.05.2007 (N)	2013	Mme Sabina GROSSI
M. Sergio EREDE	Membre du Conseil	04.05.2007 (N)	2013	
M. Bertrand de FEYDEAU	Membre du Conseil	23.10.2006 (N)	2012	
Generali Vie	Membre du Conseil	04.05.2007 (R)	2013	Mme AM. de CHALAMBERT
GMF Vie	Membre du Conseil	04.05.2007 (R)	2013	M. Bruno LEGROS
ISM	Membre du Conseil	04.05.2007 (N)	2013	M. Olivier PIANI
M. Pierre LATROBE	Membre du Conseil	23.10.2006 (N)	2012	
Prédica	Membre du Conseil	04.05.2007 (R)	2013	M. Jean-Jacques DUCHAMP
M. Pierre VAQUIER	Membre du Conseil	04.05.2007 (R)	2013	
M. Philippe VIDAL	Membre du Conseil	04.05.2007 (R)	2013	

2.2.1.2. 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 et de Foncière Développement Logements.

Il assure la Présidence du Conseil de surveillance de Foncière des Régions depuis 2001.

Parallèlement, il entreprend la création d'une branche d'activité tournée vers les personnes âgées dépendantes avec, en 2001, la reprise de Finagest, en 2003, la création de Suren et la reprise de Medidep en 2005. Associé à de grands institutionnels, il crée ainsi le premier opérateur privé de 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 55 000 logements HLM dans le Grand Est, à Paris et Lyon.

Charles Ruggieri est marié et père de 3 enfants. Il partage son emploi du temps entre Paris et Metz. Il est Chevalier de la Légion d'Honneur et Officier de l'Ordre du Mérite.

Vice-Président

Léonardo 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 4,7 Mds€ au cours de l'exercice 2006, plus de 52 000 salariés dans le monde, près de 5 700 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 10 Mds€. En 1986, Monsieur Del Vecchio fut nommé "Cavaliere del Lavoro", décoration attribuée par le Président de la République italienne.

Monsieur Del Vecchio est également Président du Conseil d'administration de Beni Stabili S.p.A et administrateur chez Gianni Versace S.p.A ainsi que Delfin S.a.r.l.

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'École Nationale d'Administration en France. Il a d'abord intégré la fonction publique du Bade-Wurtemberg puis a occupé la fonction de Directeur Général d'une société immobilière à Stuttgart, engagée dans le logement, les bureaux, le développement et les conseils en urbanisme. Il dirige actuellement, en tant que Président, une fondation qui s'occupe de la formation continue du bâtiment et de l'immobilier. Sa connaissance et son expérience des marchés immobiliers allemands sont un soutien dans les investissements en Allemagne de Foncière des Régions.

Julien RUGGIERI, représentant permanent de Batipart Immobilier

Julien Ruggieri est né le 7 avril 1974 à Thionville. Il est diplômé de l'European Business School, titulaire d'un DESS d'Audit de l'IAE d'Aix en Provence et d'un MBA de la Johnson School (Cornell University). Il a travaillé chez Morgan Stanley Real Estate Funds (MSREF) à New York,

après avoir travaillé pour une filiale américaine du groupe Arcelor. Il a rejoint le groupe Batipart en juillet 2005 en tant que Directeur Financier.

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 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.

Sabina GROSSI, représentant permanent de Delfin

Sabina Grossi, 42 ans, siège depuis 2003 au conseil d'administration du Groupe Luxottica, coté à la bourse de Milan et de New York. Depuis 2004 au conseil d'administration, de Molecular Medicine Spa, société spécialisée dans les biotechnologies, et depuis 2006 au conseil d'administration de la fondation Oliver Twist Onlus.

Depuis 2007, Madame Grossi est également membre du Conseil de Surveillance de la Foncière des Régions, cotée à la bourse de Paris.

Sabina Grossi a rejoint le Groupe Luxottica en 1996 en tant que responsable des Relations avec les investisseurs, poste qu'elle a occupé jusqu'en 2004. Auparavant, de 1994 à 1996, elle a été analyste financier au sein du cabinet de courtage Caboto Sim basé à Milan.

De 1991 à 1993, Madame Grossi a été professeur associé à l'école d'ingénieurs de l'université de La Sapienza à Rome, où elle enseignait en premier cycle. Elle a également publié plusieurs articles sur les mathématiques et les statistiques.

Expert-comptable en Italie, Madame Grossi est titulaire d'une licence en administration des affaires de l'université LUISS à Rome, mention Très Bien.

Sergio EREDE

Sergio Erede est né le 14 août 1940 à Florence. 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 était administrateur de la société Bail Investissement Foncière depuis le 30 juin 2003. Il apporte un savoir-faire qui couvre aussi bien l'Immobilier Institutionnel Européen que les questions financières et comptables.

Anne-Marie de CHALAMBERT, représentant permanent de Generali Vie

Agée de 64 ans, Anne-Marie de Chalambert est Présidente de Generali Global Real Estate. Son expérience dans l'Asset Management et dans l'investissement apporte au Conseil un atout supplémentaire dans ses décisions d'investissement. Son regard européen peut aussi être un soutien dans le développement européen de Foncière des Régions. Elle occupe également les fonctions de Présidente du Conseil de Surveillance de Generali Immobilier Conseil et de Generali Immobilier Gestion et Directeur Immobilier du Groupe Generali France. Elle est le représentant permanent de Generali Vie au Conseil de Surveillance de Foncière des Régions depuis 2003.

Bruno LEGROS, représentant permanent de GMF Vie

Bruno LEGROS est né le 14 juillet 1944 à Chateaudun. Actuaire ISFA Lyon (1967), il occupe les fonctions de Directeur des Investissements Azur GMF depuis 1999. Ayant auparavant occupé le poste de Directeur Immobilier dans le même Groupe (1995-1999), Bruno Legros est un spécialiste reconnu de l'immobilier suite à l'exercice de plusieurs mandats et fonctions dans des sociétés immobilières d'importance.

Olivier PIANI, représentant permanent de ISM

Olivier PIANI est né le 22 janvier 1954 à Paris. Il était le représentant permanent de GE Capital Corporation, administrateur de la société Bail Investissement Foncière. Président de GE Real Estate Europe, il est reconnu en tant qu'expert des Marchés immobiliers français et européen et pour sa parfaite connaissance des intervenants de ces Marchés.

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.

Jean-Jacques DUCHAMP, représentant permanent de Predica

Jean-Jacques Duchamp est né le 29 août 1954 à Fort de France. Il est diplômé de l'ACRO-INAPG et de l'E.N.G.R.E.F. Après une carrière à l'étranger (Inde, Maroc, Colombie, ...) dans les travaux publics et l'hydraulique, puis le financement d'infrastructures avec la Banque Mondiale, il a rejoint le Groupe Crédit Agricole en 1985 où il a occupé différentes fonctions au sein de l'Inspection Générale et de l'Audit puis a rejoint la Direction des finances. C'est en 2001 qu'il intègre la branche liée à l'assurance de personnes auprès de Predica où il dirige le Pôle Finances au sein du Comité Exécutif.

Pierre VAQUIER

Pierre VAQUIER est né le 30 décembre 1956 à Bourgneuf. Il est diplômé d'HEC, Pierre Vaquier a débuté sa carrière en qualité de responsable d'opérations internationales auprès du Groupe Paribas. Il est le Président Directeur-Général de

Axa Reim France et Directeur Général de AXA Reim SA. Il a une forte pratique de l'évaluation des marchés de l'investissement immobilier.

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.

2.2.1.3. Mandats des membres du Conseil de surveillance au cours des 5 dernières années (à la connaissance de la société)

Conformément à l'article L. 225-102-1 du Code de commerce, il vous est présenté ci-après, année par année, la liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés par chacun des mandataires sociaux au 31 décembre 2007, au cours des 5 dernières années.

Mandats	Nature	Société
M. Charles RUGGIERI		
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)
	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

Mandats	Nature	Société	
M. Charles RUGGIERI (suite)			
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	
	Administrateur	L'ARSENAL (association) CIAL SA FONCIERE LOGEMENTS (association) USINE D'ELECTRICITE DE METZ (régie municipale)	
	Administrateur délégué	CILGERE LORRAINE (association)	
	Administrateur représentant les Associés Collecteurs	ANPEEC (EPIC)	
	Administrateur représentant CILGERE LORRAINE	APALOF	
	Représentant légal de BATIPART, Président	UESL (SA à coopérative variable) 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 Foncière Développement Logements
		Président d'honneur	Batigère SAS
		Président	Batipart SA
Membre du Conseil de Surveillance		Médidep Foncière des Murs	
Administrateur délégué		Cilgère Lorraine (association)	
Administrateur		Finagest SA Sovaklé SA CIAL SA Suren Box Avenue Bail Investissement Foncière L'Arsenal (association) Foncière logements (association) Usine d'électricité de Metz (Régie Municipale)	
Administrateur représentant les Associés Collecteurs		ANPEEC (EPIC)	
Administrateur représentant 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	Batigère SAS
		Président	Batipart SA
	Membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Murs	
	Administrateur	GECINA SA FINAGEST SA SOVAKLÉ SA CIAL SA SUREN	
	Représentant légal de Batipart, Président	Novae SAS du 46 avenue Foch	

Mandats	Nature	Société
M. Charles RUGGIERI (suite)		
	Administrateur	L'ARSENAL (ASSOCIATION) CILGÈRE LORRAINE (ASSOCIATION) FONCIÈRE LOGEMENTS (ASSOCIATION) USINE D'ÉLECTRICITÉ DE METZ (RÉGIE MUNICIPALE)/ ANPEEC (EPIC)
	Administrateur représentant Cilgère Lorraine	UESL
	Administrateur représentant le GIE Cilgère Lorraine	APALOF
Année 2003	Président du Conseil de Surveillance	Foncière des Régions
	Président d'honneur	Batigère SAS
	Président	Batipart SA
	Administrateur	GECINA SA FINAGEST SA SOVAKLÉ SA CIAL SA SUREN L'Arsenal (association)/ Cilgère Lorraine (association)/ Foncière Logements (association)/ Usine électricité de Metz (Régie Municipale) ANPEEC (EPIC)
	Représentant légal de Batipart, Président	Novae SAS du 46 avenue Foch
	Administrateur représentant Cilgère Lorraine	UESL
	Administrateur représentant le GIE Cilgère Lorraine	APALOF

M. Leonardo DEL VECCHIO

Année 2007	Membre du Conseil de Surveillance Membre du Conseil d'Administration	Foncière des Régions 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 Membre du Conseil d'Administration	LUXOTTICA SRL LUXOTTICA (UK) LTD SUNGLASS HUT (UK) LIMITED
Année 2005	Président du Conseil d'Administration	LUXOTTICA U.S. HOLDING CORP LUXOTTICA SRL
	Membre du Conseil d'Administration	SUNGLASS HUT INTERNATIONAL CORP
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

Mandats	Nature	Société
M. Leonardo DEL VECCHIO (suite)		
	Membre du Conseil d'Administration	LUXOTTICA CANADA MIRARI JAPAN MIRARIAN MARKETING
		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
	Gérant	LUXOTTICA FRANCE
Année 2003	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 MIRARIAN 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

Mandats	Nature	Société
M. Leonardo DEL VECCHIO (suite)		
		LUXOTTICA PORTUGAL SA LUXOTTICA BELGIUM NV LUXOTTICA NEDERLAND B.V. LUXOTTICA LUXEMBOURG SA LUXOTTICA IRELAND LTD
	Gérant	LUXOTTICA FRANCE
BATIPART		
<u>Année 2007</u>	Membre du Conseil de Surveillance	KORIAN Foncière des Régions
	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
<u>Année 2006</u>	Membre du Conseil de Surveillance	KORIAN Foncière des Régions
	Président	BATIPART PARTICIPATIONS SAS ANTHEMIS SAS NOVAE SAS PROVAL SAS BTP 1 SAS
	Gérant	SCI 28 RUE DUMONT D'URVILLE
<u>Année 2005</u>	Membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Régions
	Administrateur	Suren (SAS)
	Président	Novae SAS du 46 avenue Foch SAS Batipart Immobilier, SAS Batipart Santé
<u>Année 2004</u>	Membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Régions
	Administrateur	Suren (SA)
	Président	Novae SAS du 46 avenue Foch
<u>Année 2003</u>	Membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Régions
	Administrateur	Suren (SA)
	Président	Novae SAS du 46 avenue Foch
M. Hans Joachim KAY, Représentant permanent de BATIPART		
<u>Année 2007</u>	Président	Fondation Bauakademie Biberach
	Président du Conseil de Surveillance	IMMEO Wohnen GmbH
	Membre du Conseil de Surveillance	Foncière Développement Logements
<u>Année 2006</u>	Président	Fondation Bauakademie Biberach
	Président du Conseil de Surveillance	GFR Immobilien GmbH jusqu'au 23.11.2006

Mandats	Nature	Société
M. Hans Joachim KAY, Représentant permanent de BATIPART (suite)		
	Directeur Général	FDR Holding GmbH Immeo Wohnungsbau GmbH Immeo Remscheid GmbH Immeo Reisholz GmbH Kurt Pfeiderer jusqu'au 30 septembre 2006 Bail Investissement Foncière jusqu'au 23 octobre 2006
	Représentant permanent de FDR Deutschland, Administrateur	Bail Investissement Foncière jusqu'au 23 octobre 2006
Année 2005	Directeur Général	Kurt Pfeiderer
	Président	Fondation Bauakademie Biberach
	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 Pfeiderer
	Président	Fondation Bauakademie Biberach
Année 2003	Directeur Général	Kurt Pfeiderer
	Président	Fondation Bauakademie Biberach

BATIPART IMMOBILIER

Année 2007	Membre du Conseil du Surveillance	Foncière des Régions
------------	-----------------------------------	----------------------

M. Julien RUGGIERI, Représentant permanent de BATIPART IMMOBILIER

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
	Représentant permanent de Batipart Immobilier, Membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Régions
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
	Représentant permanent de BATIPART, Membre du Conseil de Surveillance	KORIAN

Il n'a par ailleurs, exercé aucun autre mandat au cours des exercices précédents.

BANQUE POPULAIRE LORRAINE CHAMPAGNE

2007	N.C.	
------	------	--

Mandats	Nature	Société
M. Jacques HAUSLER , Représentant permanent de BANQUE POPULAIRE LORRAINE CHAMPAGNE		
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
	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
	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, Président	SAS Sociétariat Banque Populaire Lorraine Champagne SAS Euro Capital
Année 2005	Co-gérant	Segimlor Cofilor
	Gérant	SCI François de Curel
	Président du Conseil de Surveillance	Lorequip Gefolor SA
	Administrateur	Natexis Private Banking Luxembourg SA Sogammelor Ametra Luxequip Bail SA
	Représentant de BPLC, Gérant	SCI Espace Charlemagne SNC Locagare
	Représentant de BPCL, Administrateur	Socamuprolor Socama Champagne
	Représentant de BPCL, Président	SAS PLUZIX

Mandats	Nature	Société
M. Jacques HAUSLER , Représentant permanent de BANQUE POPULAIRE LORRAINE CHAMPAGNE (suite)		
Année 2004	Co-gérant	Segimlor Cofilor
	Gérant	SCI François de Curel
	Président du Conseil de Surveillance	Lorequip Société Gefolor SA
	Administrateur	Natexis Private Banking Luxembourg SA Sogammelor Ametra Luxequip Bail SA
	Membre du Conseil de Surveillance	Logerci
	Représentant de BPCL, Gérant	SCI Espace Charlemagne SNC Locagare
	Représentant de BPCL, Administrateur	Socamuprolor Socama Champagne
	Représentant de BPCL, Président	SAS PLUZIX
	Président	Comité des Banques de Lorraine de la FBF
Année 2003	Co-gérant	Segimlor Cofilor
	Gérant	SCI François de Curel
	Président du Conseil de Surveillance	Lorequip Gefolor SA
	Administrateur	Natexis Private Banking Luxembourg SA Sogammelor Ametra Luxequip Bail SA
	Membre du Conseil de Surveillance	Logerci
	Représentant de BPCL, Gérant	SCI Espace Charlemagne SNC Locagare
	Représentant de BPCL, Administrateur	Socamuprolor Socama Champagne
	Représentant de BPCL, Président	SAS PLUZIX
	Président	Comité des Banques de Lorraine de la FBF
DELFIN		
Année 2007	Membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Régions
Mme Sabina GROSSI, Représentant permanent de DELFIN		
Année 2007	Représentant permanent de DELFIN, Membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Régions
	Administrateur	Luxtottica Group SpA Molmed SpA Oliver Twist Onlus
Année 2006	Administrateur	Luxtottica Group SpA Molmed SpA Oliver Twist Onlus
Année 2005	Administrateur	Luxtottica Group SpA Molmed SpA

Mandats	Nature	Société
Mme Sabina GROSSI, Représentant permanent de DELFIN (suite)		
Année 2004	Administrateur	Luxottica Group SpA Molmed SpA
Année 2003	Administrateur	Luxottica Group SpA

M. Sergio EREDE

Année 2007	Membre du Conseil de Surveillance Administrateur	Foncière des Régions 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)
2003 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 2007	Directeur Général Président Directeur Général	Association Diocésaine de Paris AXA Immobilier SAS
------------	--	---

Mandats	Nature	Société
M. Bertrand de FEYDEAU (suite)		
	Administrateur	Klépierre Gecina Foncière des Régions 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
Année 2006	Directeur Général	Association Diocésaine de Paris
	Président Directeur Général	AXA Immobilier AXA
	Administrateur	Klépierre AXA Aedificandi (SICAV) Gecina Foncière des Régions Ahorro Familiar SITC SAS Beaujon SAS Klémurs 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
Année 2005	Président	AXA Immobilier SAS
	Administrateur	Bail Investissement Foncière AXA Aedificandi (SICAV) Gecina Ahorro Familiar Société Beaujon SAS
	Membre du Conseil de Surveillance	Klépierre
	Censeur	Affine Sefri Cime
Année 2004	Président Directeur Général	AXA Immobilier SAS AXA Aedificandi (SICAV)
	Administrateur	Bail Investissement Foncière Gecina Société Beaujon Axa œuvres d'Ar

Mandats	Nature	Société
M. Bertrand de FEYDEAU (suite)		
	Membre du Conseil de Surveillance	Klépierre
	Censeur	Affine Sefri Cime
Année 2003	Président	AXA Immobilier SAS AXA Aedificandi (SICAV)
	Administrateur ou membre du Conseil de Surveillance	Bail Investissement Foncière Gecina Beaujon SAS AXA Oeuvre d'Art Klépierre
	Censeur	Affine Sefri Cime

GENERALI VIE

Année 2007	Administrateur	GENERALI IARD EXPERT ET FINANCE GENERALI GERANCE GENERALI INVESTISSMENT (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 CSPI ROCHER PIERRE 1 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 INVESTISSMENT (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 (jusqu'au 30 novembre 2006) LOCASIC

Mandats	Nature	Société
GENERALI VIE (suite)		
	Membre du Conseil de Surveillance	GENERALI HABITAT SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT SCPI ROCHER PIERRE 1 Foncière des Régions Foncière des Murs Foncière des Logements
Année 2005	Administrateur	EXPERT ET FINANCE FONCIERE BURHO GENERALI GERANCE GENERALI INVESTISSMENT (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
	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 INVESTISSMENT (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
Année 2003	Administrateur	EXPERT ET FINANCE FONCIERE BURHO GENERALI GERANCE GENERALI INVESTISSMENT (SICAV) GENERALI PERFORMANCE GENERALI RENDEMENT GENERALI TRESORERIE (SICAV) GTA DU VAL D'OISE LA France ASSURANCES JALMANET APRIL LOCASIC

Mandats	Nature	Société
GENERALI VIE (suite)		
	Membre du Conseil de Surveillance	GENERALI HABITAT SCPI GEORGES V RENDEMENT SCPI ROCHER PIERRE 1 SCPI MULTIMOBILIER 2 SCPI PIERRE PRIVILEGE SCPI VALORIPIERRE
Mme Anne-Marie de CHALAMBERT		
<i>Année 2007</i>	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 des 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
<i>Année 2006</i>	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 des Logements

Mandats	Nature	Société
Mme Anne-Marie de CHALAMBERT (suite)		
	Gérant	Generali Le Mondial,SCI Generali Carnot, SCI Generali Bellefeuilles, SCI Generali Le Franklin SCI SCI du 54 avenue Hoche SCI avenue de France Generali SCI Lagny-Cuvier-Generali SCI Espace Seine Generali SCI Landy-Novatis SCI Lagny 68/70 Generali SCI Cogipar Landy-Wilo SCI SCI Generali Le Jade SCI GPA Commerce I SCI GPA Commerce II SCI Generali Pierre SCI Generali Pierre Grenier SCI Generali Wagram SCI Generali Pyramides SCI Generali Asnieres SCI Immove 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

Mandats	Nature	Société
Mme Anne-Marie de CHALAMBERT (suite)		
		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
	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 Generali Assurances Immobilier, administrateur	Silic
	Gérant	SCI du 174 Rue de Rivoli SCI des 52-52 bis Boulevard Saint Jacques et 6 rue Leclerc SCI du 26-28 rue Jacques Dulud à Neuilly sur Seine SCI des 5 et 7 rue Drouot SCI du bois des Roches à 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

Mandats	Nature	Société
Mme Anne-Marie de CHALAMBERT (suite)		
	Représentant du GIE Generali Immobilier, Gérant	SNC Generali France Trieste et Venise et Compagnie SCI du 10-12 Boulevard de la Libération Virofley SCI du 24 rue de Mogador à Paris (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 SCI du 130 Boulevard Bineau Landy-Wilo SCI SCI du 2-4 Boulevard Haussmann SCI Generali Le Jade
Année 2003	Président Directeur Général	Generali Immobilier Conseil
	Président du Conseil de Surveillance	Generali Immobilier Gestion
	Membre du Conseil de Surveillance	Foncière Franco Suisse
	Administrateur unique et Directeur	GIE Generali Immobilier
	Administrateur	Sophia Gecina
	Représentant permanent de GENERALI France assurances, administrateur Gérante	Silic 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
	Représentant du GIE Generali Immobilier, Président	2 ISO SAS Suresnes Immobilier SAS
	Représentant du GIE Generali Immobilier, Gérant	SNC Generali France Trieste et Venise et Compagnie SCI du 10-12 Boulevard de la Libération Virofley SCI du 24 rue de Mogador à Paris (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

Mandats	Nature	Société
Mme Anne-Marie de CHALAMBERT (suite)		
		SCI du 13 rue de Londres SCI des 48 et 50 Boulevard des Batignolles SCI Les Serres SCI du 2 Rue Saint Louis SCI Lagny 68-70 Generali SCI Cogipar SCI du 130 Boulevard Bineau Landy-Wilo SCI SCI du 2-4 Boulevard Haussmann SCI Generali Le Jade SCI Bugeaud Lyon SCI Generali Belle Plagne SNC Generali Belle Plagne SCI Norim
GMF VIE		
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) Fidelity 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)
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)

Mandats	Nature	Société
GMF VIE (suite)		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 6ème et 7ème 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) Boissy Gestion (SA) Cofitem –Cofimur (SA) Covea (ste de Groupe d’Assurance Mutuelle) Fidelia Assistance (SA) Foncière Malesherbes Courcelles (SA) Foncière des 6ème et 7ème 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

Mandats	Nature	Société
GMF VIE (suite)		
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
Année 2003	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 Azur GMF Obligations Azur GMF Sécurité Azur Patrimoine Azur Vie Boissy Gestion Cofitem –Cofimur Fidelia Assistance Foncière Malesherbes Courcelles Gecina GMF Assurances Grands Millésimes de France La Sauvegarde Restauration Investissement Téléassurances

Mandats	Nature	Société
M. Bruno LEGROS, Représentant permanent de GMF VIE (suite)		
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 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
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
	Représentant permanent d'Azur Vie, Gérant	SCI Sécurité Pierre Socica SCI
	Représentant permanent de GMF Assurances, Administrateur	ARBF SA
	Représentant permanent de GMF Vie, Membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Régions Foncière Développement Logements SCA

Mandats	Nature	Société
M. Bruno LEGROS, Représentant permanent de GMF VIE (suite)		
Année 2004	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 GMFMutuelles d'Assurances Associées, Administrateur	SIIC DE PARIS
	Représentant permanent d'Azur Vie, Gérant	SCI Sécurité Pierre
	Représentant permanent d'Azur Vie, Administrateur	Gécina SA
Année 2003	Président Directeur Général	Foncière Malesherbes Courcelles Sécurité Pierre Investissement
	Administrateur	ARBF Arflor Grands Millésimes de France
	Gérant	Prony Immobilier Prony Pierre 1
	Membre du Comité de Gérance	SCE du Château Beaumont SCE du Château Beychevelle
	Représentant permanent de GMF Vie, Membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Régions
	Représentant permanent d'Azur Assurances, Administrateur	Azur GMF Obligations Boissy Finances Immobanque
	Représentant permanent d'Azur Vie, Gérant	SCI Sécurité Pierre
	Représentant permanent d'Azur Vie, Administrateur	Gécina
	Représentant permanent de GMF Assurances, Gérant	SCI Sécurité Pierre
	Représentant permanent de la Garantie Mutuelle des Fonctionnaires, Administrateur	Socano 3 Forets Gestions (pris fin au cours de l'exercice)
ISM		
Année 2007	Président	Grand Ecran Participations G.E.P. Rapee Bercy
	Membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Régions
	Gérant	SCI Jas de Bouffan
	Co-Gérant	SNC Ile de France 2000
Année 2006	Président	Grand Ecran Participations G.E.P. Rapee Bercy
	Gérant	SCI Jas de Bouffan
	Co-Gérant	SNC Ile de France 2000
Année 2005	Président	Grand Ecran Participations G.E.P. Rapee Bercy
	Gérant	SCI Jas de Bouffan

Mandats	Nature	Société
ISM (suite)	Co-Gérant	SNC Ile de France 2000
Année 2004	Président	Rapee Bercy
Année 2003	Président	Rapee Bercy

M. Olivier PIANI, Représentant permanent de ISM

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	General Electric Capital
	« Chief Executive Officer »	GE Real Estate Europe
Année 2006	Président	GE Real Estate Europe
	Administrateur	Sophia GE
	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
	Membre du Conseil des Dirigeants	General Electric Capital
	« Chief Executive Officer »	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 de GE Real Estate Europe, Administrateur	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)

Mandats	Nature	Société
M. Olivier PIANI, Représentant permanent de ISM (suite)		
Année 2003	Président	GE Real Estate Europe
	Administrateur	Sophia GE
	Représentant permanent de General Capital Corporation	Bail Investissement Foncière IMLY BV (société de droit hollandais)
	Représentant légal de GE Real Estate Europe, Président	GE Real Estate Investissement GE Real Estate Investissement France

M. Pierre LATROBE

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 Inea
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
	Vice Président et Membre du Conseil de Surveillance	Compagnie de Finance pour l'Industrie
	Membre du Conseil de Surveillance	Atria Cap. Part
Année 2003	Président du Conseil d'Administration	UNION +
	Vice Président et Membre du Conseil de Surveillance	Compagnie de Finance pour l'Industrie
	Administrateur	Bail Investissement Foncière MK2 SA

PREDICA

Année 2007	Membre du Conseil de Surveillance	CA Private Equity Foncière des Régions COGEDIM Lion SCPI Unipierre Assurance Foncière des Murs Interfimo
	Administrateur	Mezzanis Fund Parcs GFR Unimo
Année 2006	Membre du Conseil de Surveillance	CA Private Equity Foncière des Régions Foncière des Murs Interfimo

Mandats	Nature	Société
PREDICA (suite)	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. Jean-Jacques DUCHAMP, Représentant permanent de PREDICA

Année 2007	Administrateur	Préviséo Obsèques SA UNIMO SA Crédit Agricole Immobilier Sanef SA Société Foncière Lyonnaise SA
	Membre du Conseil de Surveillance	KORIAN SA
	Représentant permanent de PREDICA, Membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Régions
Année 2006	Administrateur	Préviséo Obsèques SA UNIMO SA Crédit Agricole Immobilier Sanef SA Société Foncière Lyonnaise SA
	Membre du Conseil de Surveillance	KORIAN SA
	Représentant permanent de PREDICA, Membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Régions
Année 2005	Administrateur	Suren Médipep SFL Sanef
	Représentant permanent de PREDICA, Membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Régions
Année 2004 - 2000	Président	B Immobilier SAS Holding Gondomar 2
	Vice-Président	Unipierre Assurance
	Administrateur	SCI Segur SCI Segur 2 Gefer

M. Pierre VAQUIER

Année 2007	Administrateur et Directeur Général	Axa Reim (SA)
	Membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Régions
	Président Directeur Général	Axa Reim France (SA)
	Président	Colisée Gérance (SAS)
	Président du Conseil d'Administration	Axa Reim Italia (SARL)
	Membre du Comité de Direction	Axa Suduiraut (SAS)

Mandats	Nature	Société
M. Pierre VAQUIER (suite)		
	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
	Président du Conseil	FDV Venture (SA Luxembourgeoise)
	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	Segece (SCS)
	Administrateur, membre du Comité d'Audit et membre du Comité des Investissements	Mercialys (SA)
	Censeur	Sefricime
	Président du Conseil	FDV Venture (SA luxembourgeoise)
	Administrateur et Vice-Président	Logement Français (SA)

Mandats	Nature	Société
M. Pierre VAQUIER (suite)		
<u>Année 2005</u>	Président Directeur Général	Axa Reim France
	Président	Colisée Gérance
	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
	Administrateur	EIP Luxembourg Management Company SARL Bail Investissement SA Logement Français SA EIP Participation S1 SARL EIP Participation S2 SARL FDV Venture (SA luxembourgeoise) Ahorro Familiar (SA espagnole) EOIV Management Company SARL Axa Reim IBERICA SA FDVII Venture (SA luxembourgeoise) EOIV SCA
	Représentant permanent de la société Axa Reim France	Axa Aedificandi (SICAV)
	Représentant permanent d'Axa France Vie	Segece
<u>Année 2004</u>	Président Directeur Général	Axa Reim France
	Président	Colisée Gérance
	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 FDV Venture (SA luxembourgeoise) Ahorro Familiar (SA espagnole) EOIV Management Company SARL Axa Reim Iberica SA FDVII Venture (SA luxembourgeoise) EOIV SCA
	Représentant permanent de la société Axa Reim France	Axa Aedificandi
	Représentant permanent d'Axa France Vie	Segece
<u>Année 2003</u>	Président Directeur Général	Axa Reim France
	Président	Colisée Gérance
	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
	Administrateur	EIP Luxembourg Management Company SARL Bail Investissement SA Logement Français SA EIP Participation S1 SARL EIP Participation S2 SARL FDV Venture (SA luxembourgeoise) Ahorro Familiar (SA espagnole)

Mandats	Nature	Société
M. Pierre VAQUIER (suite)		
	Représentant permanent de la société Axa Reim France	Axa Aedificandi
	Représentant permanent d'Axa France Vie	Segece
M. Philippe VIDAL		
<u>Année 2007</u>	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)
	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
<u>Année 2006</u>	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 du CIAL, Membre du Conseil de Surveillance	CM-CIC Asset Management
	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 SAS Finances et Stratégies (fin 30/09/06)

Mandats	Nature	Société
M. Philippe VIDAL (suite)		
	Président	Fund Market France SAS
	Vice –Président du Conseil d'Administration	CM-CIC Bail
	Vice-Président du Conseil d'Administration	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
	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

Mandats	Nature	Société
M. Philippe VIDAL (suite)		
Année 2003	Membre du Directoire	CIC
	Président Directeur Général	CIAL
	Président du Conseil d'Administration	SNVB
	Vice-Président du Conseil d'Administration	CM-CIC BAIL
	Banque de Luxembourg	
	Président	Fund Market France SAS
	Administrateur	Saint Gobain Pam CIAL Finance SNVB Financements Bank CIAL Schweiz
	Membre du Conseil de Surveillance	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
	Membre du Comité de Direction	CIC Information SAS SNVB Participations SAS Finance et Stratégie

2.2.1.4. Fonctionnement du Conseil de surveillance

2.2.1.4.1. 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 113 et 113-1 du décret du 23 mars 1967, 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.

2.2.1.4.2. 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 de la Société doivent, avant d'accepter leurs fonctions, prendre connaissance des textes légaux ou réglementaires liés à leurs fonctions, des statuts de la Société, ainsi que des règles de fonctionnement interne au Conseil.

Ils sont soumis aux devoirs suivants :

Compétence

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

Détention d'actions

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

A titre de règle interne, afin de traduire leur implication dans la gestion de la Société, les membres du Conseil doivent détenir un minimum d'une (1) action de la Société.

Transparence

Conformément aux dispositions de l'article L. 621-18-2 du Code monétaire et financier, chaque membre du Conseil est tenu de déclarer à la Société et à l'Autorité des marchés financiers les opérations d'acquisition, de cession, de souscription ou d'échange qu'il a réalisées sur les titres de la Société ainsi que sur des instruments financiers qui leur sont liées, dans les cinq jours de négociation qui suivent la réalisation de ladite transaction, dès lors que le montant global des opérations effectuées au cours de l'année civile est supérieur à 5 000 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, 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 est tenu de consacrer le temps et l'attention nécessaires à l'exercice de ses fonctions. Il doit être assidu et participer, dans la mesure du possible, à toutes les réunions du Conseil et, le cas échéant, des Comités dont il est membre.

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

2.2.1.4.3. 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.

Au 31 décembre 2007, la composition du Directoire de Foncière des Régions est la suivante :

NOM et PRENOM	Titre	Expiration du mandat en
M. Christophe KULLMANN	Président du Directoire	2013
M. Massimo DE MEO	Membre du Directoire	2013
M. Olivier ESTEVE	Membre du Directoire	2011
M. Aldo MAZZOCCO	Membre du Directoire	2013
M. Yan PERCHET	Membre du Directoire	2013

Le Conseil de Surveillance du 20 février 2008 a procédé à la nomination de Monsieur Denis MOSCOVICI en qualité de membre du Directoire.

En cas de partage des voix, celle du Président ou du Vice-Président, présidant la séance, est prépondérante.

2.2.2. 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 du 4 mai 2007 a renouvelé les mandats de membre et de Président du Directoire de Monsieur Christophe KULLMANN et lui a conféré la qualité de Directeur Général, a confirmé les mandats de membres du Directoire de Messieurs Gilles BONNIER DE LA CHAPELLE et Olivier ESTEVE pour la durée restant à courir de leur mandat et a procédé à la nomination de trois nouveaux membres du Directoire pour une durée de six ans :

- Monsieur Massimo DE MEO,
- Monsieur Aldo MAZZOCCO,
- Monsieur Yan PERCHET.

Le Conseil de Surveillance, dans sa séance du 25 juillet 2007, a pris acte de la démission de Monsieur Gilles BONNIER DE LA CHAPELLE de son mandat de membre du Directoire.

Christophe KULLMANN

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

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

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

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

Depuis cette date, il a assuré le développement et la diversification du Groupe Foncière des Régions par la reprise de portefeuilles d'actifs immobiliers externalisés par les grands groupes, la concrétisation de partenariats avec de grands institutionnels et le lancement d'opérations de croissance externe, dont, en 2005, l'acquisition de Bail Investissement Foncière et la création de Foncière des Murs et de Foncière Développement Logements.

Christophe Kullmann est marié et père de 3 enfants.

Massimo DE MEO

Agé de 48 ans, Massimo DE MEO est diplômé de l'université Ca'Foscari de Venise. Il est par ailleurs expert comptable. Au sein de Beni Stabili, il occupe des fonctions de direction générale.

Olivier ESTEVE

Olivier ESTEVE est né le 18 septembre 1964. Il occupe des fonctions de direction générale en matière de développement immobilier. Ecole Supérieure des Travaux Publics (ESTP). Entre 1990 et 2001, Olivier Estève a

occupé divers postes au sein du Groupe Bouygues : responsable commercial puis directeur du développement de la filiale d'entreprise générale SB-Ballestrero. Olivier Estève est entré dans le Groupe Foncière des Régions en 2001. Il est aujourd'hui en charge de l'asset management, des grands projets de développement du Groupe et est Directeur de l'activité Parkings.

Aldo MAZZOCO

Agé de 46 ans, Aldo MAZZOCO 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

Agé de 52 ans, Yan Perchet 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 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.

2.2.2.1. Mandats exercés par les membres du Directoire au cours des 5 dernières années

Président du Directoire

Mandats	Nature	Société
Christophe KULLMANN		
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 BLERLOT 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
	Représentant légal de Foncière des Régions, elle-même représentant de GFR BLERLOT, Gérant	SCI DU 20 AVENUE F. MISTRAL SCI 15 RUE DES CUIRASSIERS SCI 288 RUE DUGUESCLIN SCI DU 1 RUE DE VERDUN
	Représentant permanent de Foncière des Régions, Administrateur	FSIF (syndicat professionnel)

Mandats	Nature	Société
Christophe KULLMANN (suite)		
Année 2006	Président	GFR SERVICES SAS
	Président du Conseil d'Administration	IMMOBILIERE BATIBAIL BENELUX SA BAIL INVESTISSEMENT FONCIERE jusqu'au 23.10.2006
	Président du Conseil de Surveillance	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 ALTAPART ALTAREA
	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
	Représentant légal de Foncière des Régions, Administrateur	PRIMABAIL SA
	Représentant légal de Foncière des Régions, elle-même représentant de GFR BLERIoT, Gérant	SCI DU 20 AVENUE F. MISTRAL SCI 15 RUE DES CUIRASSIERS SCI 288 RUE DUGUESCLIN SCI DU 1 RUE DE VERDUN

Mandats	Nature	Société
Christophe KULLMANN (suite)		
	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
	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 représentant de GFR Blériot SAS, Président	SCI du 288 rue Duguesclin SCI du 20 avenue F. Mistral SCI du 15 rue des Cuirassiers SCI du 1 rue de Verdun
	Représentant légal de Foncière des Régions, elle-même représentant de Addvim Services Management, Président	Addvim Asset Management Addvim Crédit-bail Management
	Représentant légal de Foncière des Régions, Administrateur	Bail Investissement Foncière Primabail
	Gérant	FDR Deutschland
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 représentant de GFR Blériot SAS, Président	SCI du 288 rue Duguesclin SCI du 20 avenue F. Mistral SCI du 15 rue des Cuirassiers SCI du 1 rue de Verdun
	Représentant de Foncière des Régions, elle-même 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
Année 2003	Président du Conseil d'Administration	Immobilière Batibail Benelux SA Batisica SA
	Administrateur	Sovaklé SA Batipart SA
	Représentant légal de Foncière des Régions, Président	GFR Services SAS GFR Externalisation SAS Parcs GFR SAS GFR Blériot SAS GFR Diversification SAS
	Représentant de Foncière des Régions, elle-même représentant de GFR Blériot SAS, Président	SCI du 288 rue Duguesclin SCI du 20 avenue F. Mistral SCI du 15 rue des Cuirassiers SCI du 1 rue de Verdun
	Représentant légal de Foncière des Régions, Gérant	SCI Maréville SCI Esplanade Belvédère II SCI Esplanade Belvédère III Parking de la Gare Charles de Gaulle SNC Parking de la Comédie SNC
	Représentant permanent de Batipart, Administrateur	Suren

Membres du Directoire

Massimo DE MEO

Année 2007	Administrateur	Beni Stabili Gestioni S.p.A. S.G.R. Beni Stabili SA Telegono S.r.l. in liquidazione (jusqu'en avril 2007) IM.SER S.p.A. (jusqu'en avril 2007) Assonime (jusqu'en juin 2007) Assoimmobiliare
	Administrateur délégué	Beni Stabili S.p.A. (jusqu'en juin 2007)
	Membre du Directoire	Foncière des Régions
	Membre du Conseil de Surveillance	Foncière des Murs

Mandats	Nature	Société
Massimo DE MEO (suite)		
Année 2006	Administrateur délégué	Beni Stabili S.p.A.
	Administrateur	Beni Stabili Gestioni S.p.A. S.G.R. Telegono S.r.l. in liquidazione IM.SER S.p.A. Assonime Assoimmobiliare
Année 2005	Administrateur délégué	Beni Stabili S.p.A.
	Administrateur	Beni Stabili Gestioni S.p.A. S.G.R. Milano Zerotre S.r.l. IM.SER S.p.A. Assonime
Année 2004	Administrateur délégué	Beni Stabili S.p.A.
	Administrateur	Beni Stabili Gestioni S.p.A. S.G.R. IM.SER S.p.A. Assonime Sviluppi Turistici S.p.A.
Année 2003	Administrateur délégué	Beni Stabili S.p.A. Porto San Rocco S.p.A. Compagnia Finanziaria di Investimento S.r.l.
	Administrateur	Beni Stabili Gestioni S.p.A. S.G.R. Sviluppi Turistici S.p.A. IM.SER S.p.A. Assonime
Olivier ESTEVE		
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	Altapart Altarea
	Représentant Permanent de Foncière des Régions, Membre du Conseil de Surveillance	Foncière Europe Logistique (SCA)
	Administrateur	Ulysee Tréfonds SA
	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
	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)

Mandats	Nature	Société
Olivier ESTEVE (suite)		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	Fédérimmo
	Représentant légal de Télimob Est SARL, Gérant	Télimob Est SNC
	Représentant légal de Télimob Nord SARL, Gérant	Télimob Nord SNC
	Représentant légal de Télimob Ouest SARL, Gérant	Télimob Ouest SNC
	Représentant légal de Télimob Paca SARL, Gérant	Télimob Paca SNC
	Représentant légal de Télimob Paris,SARL, Gérant	Télimob Paris SNC Télimob Transactions SNC
	Représentant légal de Télimob Rhône Alpes SARL, Gérant	Télimob Rhône Alpes SNC
	Représentant légal de Télimob Sud Ouest SARL, Gérant	Télimob Sud Ouest SNC
	Représentant légal de Foncière Electimmo, Gérant	SCI du 10 bis et 11 à 13 Allée des Tanneurs SCI du 125 avenue du Brancolar SCI du 23/31 avenue Chantemerle SCI du 1630 avenue de la Croix Rouge SCI du 45/53 avenue Paul Doumer SCI du 32, avenue P. Grenier SCI du 20 avenue Victor Hugo SCI du 19B avenue de la Révolution SCI du 11 avenue de Sully SCI du 47 avenue Saint Mesmin SCI du boulevard Docteur Cattenoz SCI du 46 boulevard Saint Antoine SCI du 682 cours de la Libération SCI du 3 place A. Chaussy SCI du 8/10 promenade du Fort SCI la Pucelle SCI du 57 rue Bersot SCI du 8 rue de Bouteville SCI du 3 à 5 quai de Dion Bouton SCI du 1, rue de Chateaudun SCI du 57/59 rue du Commandant R. Mouchotte SCI du 21 rue de la Croix d'Ayout SCI du 9, rue des Cuirassiers SCI du 2/14 rue E. Guoin

Mandats	Nature	Société
Olivier ESTEVE (suite)		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) Altapart Altarea
	Administrateur	GFR Services Management Immobilière Batibail Benelux
	Directeur Général	Addvim Asset Management
	Représentant légal de la société PARCS GFR, Président	Société du Parc Trinité d'Estienne d'Orves
	Gérant	BGA Transactions Bionne FR Immo Fédération Foncière Electimmo Foncière Margaux SARL du 24 avenue de la Marne SARL du 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

Mandats	Nature	Société
Olivier ESTEVE (suite)		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 SCI du 1, rue de Chateaudun SCI du 57/59 rue du Commandant R. Mouchotte SCI du 21 rue de la Croix d'Ayout SCI du 9, rue des Cuirassiers SCI du 2/14 rue E. Gouin SCI du 35/37 rue Louis Guérin SCI du 2 rue de l'III SCI du 83 rue Koechlin SCI du 2, rue Lamartine SCI du 10 rue des Malines SCI du 13 rue J. Monod SCI du 4 rue Isaac Newton SCI du 8, rue M. Paul SCI du 40, rue Jean Jacques Rousseau SCI du 70, rue Jean Jacques Rousseau SCI du 45, rue Stendhal SCI du 2, rue de Verdun

Mandats	Nature	Société
Olivier ESTEVE (suite)		
Année 2005	Directeur Général	Addvim Asset Management
	Administrateur	Sovaklé Addvim Asset 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 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 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

Mandats	Nature	Société
Olivier ESTEVE (suite)		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 Gérante	Fédérimmo
Année 2004	Directeur Général	Addvim Asset Management
	Administrateur	Sovaklé Addvim Asset Management
	Président	BGA
	Gérant	BGA Transactions Palmer Immo SARL du 23/37 rue Diderot 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

Mandats	Nature	Société
Olivier ESTEVE (suite)		
	Gérant de Foncière Electimmo, société elle-même gérante	SCI du 8, rue de Bouteville 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'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 SCI du 2, rue de Verdun SCI du 125, avenue du Brancolar SCI du 682, cours de la Libération
	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 Gérante	Féderimmo
Année 2003	Président	BGA
	Gérant	BGA Transactions SARL du 23/37 rue Diderot Foncière Margaux Foncière Electimmo SARL du 106/110 rue des Troènes SARL du 11 rue Victor Leroy SARL du 25-27 quai Félix Faure

Mandats	Nature	Société
Olivier ESTEVE (suite)		SARL du 24 avenue de la Marne SARL du 2 rue Saint Charles SARL du 96 avenue de Prades SARL du 174 avenue de la République Télimob Est SARL Télimob Nord SARL Télimob Ouest SARL Télimob PACA SARL Télimob Paris SARL Télimob Rhône-Alpes SARL Télimob Sud-Ouest SARL Télimob Pivot SARL
	Gérant de Foncière Electimmo, société elle-même gérante	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 du 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'Il 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

Mandats	Nature	Société
Aldo MAZZOCCO		
Année 2007	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
Année 2006	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
Année 2005	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
Année 2004	Administrateur délégué Administrateur	Beni Stabili S.p.A. Beni Stabili Gestioni S.p.A. S.G.R. Bocconi University Advisory Group IM. SER S.p.A.
Année 2003	Administrateur délégué	Sviluppi Turistici S.p.A.
	Administrateur	Beni Stabili S.p.A. Porto San Rocco S.p.A. Compagnia Finanziaria di Investimento S.r.l. 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 2007	Membre du Directoire Président	Foncière des Régions 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)

Mandats	Nature	Société
Yan PERCHET		
	Gérant	Foncière Manon SARL Loire SARL SOCIETE FONCIERE DE SANTE 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,	SCI Pontlieue Tironneau SCI Castel Immo société elle-même gérante 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
	Associé-Gérant	Partena SAS
	Représentant permanent de la Financière du Dome au Conseil	Consortium Foncier du Dome
	Administrateur	Ulysse Belgique SA Foncière Gand Centre Foncière Antwerp Centre Foncière Bruxelles Expo Atomium Foncière Bruxelles Sainte Catherine Foncière Gand Cathédrale Foncière Gand Opéra Foncière IB Bruges Centre Foncière IB Bruxelles Aéroport Foncière IB Bruxelles Grand Place Foncière NO Bruges Centre Foncière NO Bruxelles Aéroport Foncière NO Bruxelles Grand Place Foncière IGK
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

Mandats	Nature	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 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 Dôme
	Représentant permanent de la Financière du Dôme au Conseil	Consortium Foncier du Dôme
	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 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

2.2.2.2. 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 consignant 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.

2.2.2.3. 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.

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.

2.1.2.4. Rémunération des membres du Directoire

Cette information est présentée dans le rapport de gestion du Directoire.

2.2.3. 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.

2.2.4. 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.

2.2.5. 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.

2.2.6. Conflits d'intérêts - Liens familiaux

Il n'existe pas de lien familial entre les membres du Conseil de Surveillance et du Directoire, à l'exception de Monsieur Julien Ruggieri, représentant permanent de la société Batipart Immobilier au Conseil de Surveillance de Foncière des Régions, qui est le 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'informations permettant de conclure à d'autres conflits d'intérêts potentiels.

2.2.7. Gouvernance

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 créé des comités spécialisés destinés à améliorer le fonctionnement du Conseil de Surveillance et à concourir efficacement à la préparation de ses décisions.

2.2.8. Rémunérations et avantages

L'Assemblée Générale des actionnaires du 4 mai 2007 a fixé à 200 000 € le montant global annuel des jetons de présence alloués au Conseil de Surveillance pour l'exercice en cours et pour les exercices ultérieurs jusqu'à nouvelle décision.

Le Conseil de Surveillance répartit librement entre ses membres les sommes globales allouées à ceux-ci, dans les proportions qu'il juge convenables.

Les jetons de présence versés à chaque membre du Conseil, dans la limite du montant arrêté par l'assemblée générale, sont déterminés comme suit dans le Règlement Intérieur du 4 mai 2007 :

2.2.8.1. 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.

2.2.8.2. 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.

Les jetons de présence alloués aux membres du Conseil de Surveillance et des Comités au titre de l'exercice 2007 s'élèvent à 122 699,94 euros.

MEMBRES	Montant des jetons de présence versés au titre de l'exercice 2007
M. Charles Ruggieri	18 766,66
M. Hervé Semin	3 799,99
Batipart représentée par M. Hans Joachim Kay	6 100
M. Louis Blanc	5 166,66
Batipart Participations représentée par M. Julien Ruggieri	6 133,33
M. Leonardo Del Vecchio	4 533,33
M. Sergio Erede	3 933,33
ISM représentée par M. Olivier PIANI	4 433,33
M. Pierre Vaquier	5 900
M. Philippe Vidal	7 600
Generali Vie représentée par Mme de Chalambert	7 000
GMF Vie représentée par M. Bruno Legros	9 300
Prédica représentée par M. Duchamp	4 900
Delfin représentée par Mme Sabina Grossi	3 433,33
Banque Populaire Lorraine Champagne représentée par M. Jacques Hausler	5 500
M. Bertrand de Feydeau	10 300
M. Pierre Latrobe	7 200
M. Olivier Piani	2 066,66
M. François Trausch	2 966,66
M. Marc Henrion	3 666,66
TOTAL	122 699,94

Les jetons de présence alloués aux membres du Conseil de Surveillance et des Comités au titre de l'exercice 2006 s'élevaient à 89 997,75 euros.

MEMBRES	Montant des jetons de présence versés au titre de l'exercice 2006
M. Charles Ruggieri	16 552,35
M. Hervé Semin	1 477,35
Batipart représentée par M. Louis Blanc	8 864,10
M. Pierre Dap	4 673,25
M. Christian Delaire	5 396,85
M. Pascal Duhamel	3 587,85
M. Jean Claude Halb	5 577,75
M. Hans-Joachim Kay	5 125,50
M. Pierre Vaquier	5 698,35
M. Philippe Vidal	5 427,00
La Fédération Continentale représentée par Mme de Chalambert	5 517,45
GMF Vie représentée par M. Bruno Legros	7 597,80
Prédica représentée par M. Duchamp	4 432,05
M. Julien Ruggieri	1 477,35
Banque Populaire Lorraine Champagne représentée par M. Jacques Hausler	1 477,35
M. Bertrand de Feydeau	934,65
M. Pierre Latrobe	1 929,60
M. Olivier Piani	391,95
M. François Trausch	1 929,60
M. Marc Henrion	1 929,60
TOTAL	89 997,75

2.3. RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE ET LE CONTROLE 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 2007 ;
- des limitations des pouvoirs du Directoire ;
- des procédures de Contrôle interne mises en place par la Société. »

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.

2.3.1. Préparation et organisation des travaux du conseil de surveillance

Foncière des Régions est une société organisée en Directoire et en Conseil de Surveillance. Les règles et pratiques du Gouvernement d'entreprise sont fixées par la loi, les statuts de la Société et sont complétées par les dispositions du règlement intérieur du Conseil de Surveillance et des Comités institués en son sein, qui énoncent les modalités de réunions du Conseil et des Comités, déterminent leurs attributions, et fixent les devoirs des membres et leurs rémunérations.

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.

2.3.1.1. Composition du Conseil de Surveillance au 31 décembre 2007

Jusqu'au 4 mai 2007, le Conseil de Surveillance de la Société était composée des membres suivants :

M. Charles RUGGIERI, Président
M. Jean AUGÉARD, Président d'honneur
M. Hervé SEMIN, Vice-Président
Prédica, représentée par M. Jean-Jacques DUCHAMP
M. Pierre VAQUIER
M. Philippe VIDAL
Batipart, représentée par M. Hans Joachim KAY
Generali Vie, représentée par Mme Anne Marie de CHALAMBERT
GMF Vie, représentée par M. Bruno LEGROS
Monsieur Louis BLANC
BPLC, représentée par M. Jacques HAUSLER
M. Bertrand de FEYDEAU
M. Pierre LATROBE
M. Olivier PIANI
M. François TRAUSSCH
M. Marc HENRION

L'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire du 4 mai 2007 :

- a ratifié la cooptation de Monsieur Louis Blanc en qualité de membre du Conseil de Surveillance ;
- a renouvelé les mandats de membres du Conseil de Surveillance de Messieurs Charles Ruggieri, Philippe Vidal, Pierre Vaquier et des sociétés Batipart, Prédica, Générali Vie et GMF Vie, et ce pour une durée de six années qui prendra fin à l'issue de la réunion de l'assemblée générale ordinaire qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012 ;
- a pris acte de la démission de pris acte de la démission, à compter de ce jour, de Messieurs Marc Henrion, Olivier Piani, François Trausch, Hervé Semin et Louis Blanc de leurs fonctions de membre du Conseil de Surveillance de la Société ; et
- a désigné Monsieur Leonardo Del Vecchio ainsi que les sociétés Delfin, Batipart Participations et ISM en qualité de membre du Conseil de Surveillance de la Société pour une durée de six années qui prendra fin à l'issue de la réunion de l'assemblée générale ordinaire qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

Le Conseil de Surveillance du 4 mai 2007 :

- a décidé de renouveler Monsieur Charles RUGGIERI en qualité de Président du Conseil de Surveillance pour la durée de son mandat de membre du Conseil de Surveillance ; et
- de nommer M. Leonardo DEL VECCHIO en qualité de Vice-Président de la Société pour la durée de son mandat de membre du Conseil de Surveillance.

Le Conseil de Surveillance du 28 novembre 2007 a pris acte de la démission de la société Batipart Participations et a coopté la société Batipart Immobilier en qualité de membre du Conseil de Surveillance.

La cooptation de la société Batipart Immobilier en qualité de membre du Conseil de Surveillance sera soumise, conformément à l'article L.225-24 du Code de commerce, à ratification de l'assemblée générale du 16 mai 2008.

Ainsi, au 31 décembre 2007, 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 PRENOM OU DENOMINATION	TITRE	Date de Nomination Cooptation ou Renouvellement	Expiration du Mandat à l'AGO tenue en	Représentant permanent
Membre du Conseil de Surveillance				
M. Jean AUGÉARD	Président d'honneur			
M. Charles RUGGIERI	Président du Conseil	04.05.2007 (R)	2013	
M. Leonardo DEL VECCHIO	Vice-Président du Conseil	04.05.2007 (N)	2013	
Batipart	Membre du Conseil	04.05.2007 (R)	2013	M. Hans-Joachim KAY
Batipart Immobilier	Membre du Conseil	28.11.2007 (C)	2013	M. Julien RUGGIERI
BPLC	Membre du Conseil	23.10.2006 (N)	2012	M. Jacques HAUSLER
Delfin	Membre du Conseil	04.05.2007 (N)	2013	Mme Sabina GROSSI
M. Sergio EREDE	Membre du Conseil	04.05.2007 (N)	2013	
M. Bertrand de FEYDEAU	Membre du Conseil	23.10.2006 (N)	2012	
Generali Vie	Membre du Conseil	04.05.2007 (R)	2013	Mme AM. de CHALAMBERT
GMF Vie	Membre du Conseil	04.05.2007 (R)	2013	M. Bruno LEGROS
ISM	Membre du Conseil	04.05.2007 (N)	2013	M. Olivier PIANI
M. Pierre LATROBE	Membre du Conseil	23.10.2006 (N)	2012	
Prédica	Membre du Conseil	04.05.2007 (R)	2013	M. Jean-Jacques DUCHAMP
M. Pierre VAQUIER	Membre du Conseil	04.05.2007 (R)	2013	
M. Philippe VIDAL	Membre du Conseil	04.05.2007 (R)	2013	

Les autres fonctions exercées par les membres du Conseil de Surveillance susmentionnés, au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2007, sont indiquées au point 2.2. «Administration et Direction» de la partie II «Contrôle de la Société » du présent document de référence.

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

- ne pas être salarié ou mandataire social de la Société, salarié ou administrateur de sa société mère ou d'une société qu'elle consolide et ne pas l'avoir été au cours des cinq années précédentes ;
- ne pas être mandataire social d'une société dans laquelle la Société détient directement ou indirectement un mandat d'administrateur ou dans laquelle un salarié désigné en tant que tel ou un mandataire social de la société (actuel ou l'ayant été depuis moins de cinq ans) détient un mandat d'administrateur ;
- ne pas être client, fournisseur, banquier d'affaires, banquier de financement significatif de la Société ou de son groupe ou pour lequel la Société ou son groupe représente une part significative de l'activité ;
- ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social ;
- ne pas avoir été auditeur de l'entreprise au cours des cinq années précédentes ;
- ne pas être administrateur de l'entreprise depuis plus de douze ans ; et
- ne pas représenter un actionnaire détenant plus de 10 % du capital social de la Société.

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

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

2.3.1.2. Fréquence des réunions

Au cours de l'exercice 2007, le Conseil de Surveillance s'est réuni 7 fois, dont deux fois à titre extraordinaire : 17 et 21 février, 9 mars, 4 mai, 29 mai, 25 juillet, et 28 novembre.

Le taux de présence des membres aux réunions du Conseil de Surveillance a été au cours de l'exercice 2007 d'environ 70 %.

2.3.1.3. 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.

2.3.1.4. 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.

2.3.1.5. 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.

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 ;
- pour le calcul du quorum et de la majorité des membres du Conseil présents, il sera 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 devront être présents physiquement en un même lieu.

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. En cas de partage des voix, celle du Président ou du Vice-Président, présidant la séance, est prépondérante.

2.3.1.6. Rémunération

La rémunération annuelle allouée aux membres du Conseil de Surveillance, sous forme de jetons de présence, pour leur participation aux réunions du Conseil et des comités spécialisés se décompose en une somme fixe et une somme variable qui tient compte de la participation effective de chaque membre.

Les jetons de présence alloués en 2007 aux membres du Conseil de Surveillance pour leur participation aux travaux de celui-ci et des comités spécialisés se sont élevés à 122 699,94 euros.

2.3.1.7. Décisions adoptées

Outre les points et décisions relevant légalement de cet organe, le Conseil de Surveillance a débattu de toutes les actions majeures conduites en 2007, 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 17 février 2007

Examen et approbation d'une opération de développement.

Séance du 21 février 2007

Présentation de la stratégie de la Société, étude des opérations de développement du Groupe, présentation des comptes sociaux et consolidés au 31 décembre 2006, proposition de versement de dividende, arrêté du texte du communiqué financier, compte rendu du Comité d'Audit du 14 février 2007 et du Comité des

Rémunérations du 1^{er} février 2007, présentation de l'assemblée générale du 4 mai 2007, présentation du rapport d'activité, approbation des conventions entre sociétés liées, autorisation de conclure des financements et les sûretés y rattachées, présentation du calendrier des réunions 2007.

Séance du 9 mars 2007

Point sur l'avancement d'une opération de développement et autorisation de conclure le financement et les sûretés rattachées nécessaires.

Séance du 4 mai 2007

Actualisation des règles de gouvernance de la Société, adoption du nouveau Règlement Intérieur, présentation des opérations de développement des sociétés du Groupe, présentation du rapport d'activité.

Séance du 29 mai 2007

Présentation du plan stratégique du Groupe Foncière des Régions, compte rendu du Comité d'Investissement du 29 mai 2007 et autorisations des opérations de développement présentées, compte rendu du Comité d'Audit du 11 avril 2007, présentation du rapport d'activité, approbation d'une opération de structuration du Groupe, approbation des conventions entre sociétés liées, approbation de la rémunération des deux membres du Directoire.

Séance du 25 juillet 2007

Point sur la réalisation d'une opération de développement, présentation des comptes semestriels consolidés au 30 juin 2007, arrêté du texte du communiqué financier, compte rendu du comité d'audit du 18 juillet 2007, présentation et autorisation d'opérations de développement, présentation du rapport d'activité, actualisation du plan de vente, approbation des conventions entre sociétés liées, autorisation de conclure un financement et les sûretés y rattachées, compte rendu du Comité des Rémunérations du 28 juin 2007.

Séance du 28 novembre 2007

Compte rendu du Comité d'Investissement du 27 novembre 2007, présentation et autorisation d'opérations de développement, présentation de la stratégie de la Société, examen et approbation des budgets 2007/2008, compte rendu du Comité d'Audit du 24 octobre 2007, présentation du rapport d'activité, autorisation d'une opération de développement, autorisation de conclure un financement et les sûretés y rattachées, présentation

et autorisation d'opérations de restructuration du Groupe, approbation des conventions entre sociétés liées, gouvernance, compte rendu du Comité des rémunérations du 28 novembre 2007, présentation du calendrier des réunions 2008.

2.3.1.8. 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.

2.3.2. 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, modifié le 4 mai 2007, précise pour chacun des Comités en place, leur mode d'organisation et de fonctionnement, et leurs missions.

2.3.2.1. Le comité d'audit

2.3.2.1.1. Composition

Jusqu'au 4 mai 2007, le Comité d'Audit ne pouvait compter que 7 membres au plus, et était composé des personnes suivantes :

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

A compter du 4 mai 2007, le Comité d'Audit peut être composé de 9 membres au plus.

Sa nouvelle composition est la suivante :

- Monsieur Bertrand de FEYDEAU, Président, et
- Monsieur Louis BLANC, membre,

- Monsieur Leonardo DEL VECCHIO, membre,
- Monsieur Sergio EREDE, membre,
- Monsieur Jacques HAUSLER, membre,
- Monsieur Pierre LATROBE, membre,
- Madame Marielle PRIOULT, membre,
- Monsieur Julien RUGGIERI, membre.

2.3.2.1.2. 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 cinq fois en 2007 :

- 25 janvier 2007
- 14 février 2007
- 11 avril 2007
- 18 juillet 2007
- 24 octobre 2007.

Le taux de présence des membres au cours de l'exercice, a été d'environ 77 %.

2.3.2.1.3. 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.

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 2007, le Comité d'Audit a notamment examiné les points suivants :

- Séance du 25 janvier 2007 : examen et approbation des conventions réglementées au sein du Groupe Foncière des Régions, présentation et examen des indicateurs du Groupe, analyse des expertises immobilières.
- Séance du 14 février 2007 : examen des comptes sociaux et consolidés au 31 décembre 2006, examen de la proposition de nomination d'un nouveau commissaire aux comptes.
- Séance du 11 avril 2007 : suivi du dispositif d'audit et de contrôle interne, présentation d'une cartographie des risques.
- Séance du 18 juillet 2007 : analyse des événements du premier semestre, analyse des expertises immobilières, examen des comptes sociaux et consolidés au 30 juin 2007, examen des indicateurs du Groupe.
- Séance du 24 octobre 2007 : examen des travaux de la cellule de l'audit et du contrôle interne au sein du Groupe, étude du traitement des écarts d'acquisition.

2.3.2.2. Le Comité des rémunérations

2.3.2.2.1. Composition

Jusqu'au 4 mai 2007, le Comité des Rémunérations ne pouvait compter que 7 membres au plus, et était composé des personnes suivantes :

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

A compter du 4 mai 2007, le Comité des Rémunérations peut être composé de 9 membres au plus.

Sa nouvelle composition est la suivante :

- Monsieur Charles RUGGIERI, Président,
- Monsieur Leonardo DEL VECCHIO, membre,
- Monsieur Sergio EREDE, membre,
- Monsieur Olivier PIANI, membre,

- Monsieur Hervé SEMIN, membre,
- Monsieur Pierre VAQUIER, membre.

2.3.2.2.2. 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 2007 :

- 1^{er} février 2007
- 28 juin 2007
- 28 novembre 2007.

Le taux de présence des membres au cours de l'exercice, a été de 58 %.

2.3.2.2.3. 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 2007, le Comité des Rémunérations a notamment examiné les points suivants :

- Séance du 1^{er} février 2007 : Politique de rémunération des dirigeants du Groupe, étude de l'évolution de la rémunération des membres du Directoire et présidents de société, position de la société sur les recommandations du MEDEF sur les rémunérations des dirigeants.
- Séance du 28 juin 2007 : Attribution de stocks options et d'actions gratuites, rémunération d'un membre du Directoire.
- Séance du 28 novembre 2007 : Synthèse de la politique de rémunération des dirigeants du Groupe, évolution des parts fixes en 2008 pour les dirigeants, règles de blocage des stock-options et des actions gratuites 2007 pour les membres du Directoire.

2.3.2.3. Le Comité d'Investissement

2.3.2.3.1. Composition

Jusqu'au 4 mai 2007, le Comité d'Investissement était composé des personnes suivantes :

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

A compter du 4 mai 2007, sa nouvelle composition est la suivante :

- Monsieur Charles RUGGIERI, Président, et
- Madame Anne-Marie de CHALAMBERT, membre,
- Monsieur Leonardo DEL VECCHIO, membre,
- Monsieur Jean-Jacques DUCHAMP, membre,
- Madame Sabina GROSSI, membre,
- Monsieur Bruno LEGROS, membre,
- Monsieur Julien RUGGIERI, membre,
- Monsieur François TRAUSCH, membre,
- Monsieur Philippe VIDAL, membre.

2.3.2.3.2. 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 s'est réuni quatre fois en 2007 :

- 18 avril 2007
- 29 mai 2007
- 12 juillet 2007
- 27 novembre 2007.

Le taux de présence des membres au cours de l'exercice, a été de 72,5 %.

2.3.2.3.3. Missions

Le Comité d'Investissement est saisi 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.

Au cours de ses séances, le Comité d'Investissement a notamment étudié les opérations de développement du groupe Foncière des Régions et délibéré sur la stratégie de ce dernier.

2.3.3. Limitation des pouvoirs du directoire

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

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 €.

Par ailleurs, il 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.

2.3.4. Le dispositif de contrôle interne

La société Foncière des Régions, active sur les marchés immobiliers européens de bureaux est exposée à différentes natures de risques, exogènes (cycles immobiliers, marchés financiers, réglementation,...) et/ou endogènes (organisation, système d'information, circuits de décisions,...) plus ou moins fréquents, importants et prévisibles.

A ce titre, la société, dont le développement a naturellement des effets sensibles sur son contrôle interne, conçoit ce dispositif comme un renfort aidant à la fiabilité et à la réactivité d'équipes en croissance, ne devant toutefois freiner ni leur créativité, ni leurs initiatives.

L'adaptation du dispositif de contrôle interne, qui englobe désormais les filiales allemandes et italiennes de Foncière des Régions, se poursuivra en 2008, avec notamment la création d'un réseau de correspondants, la consolidation du processus budgétaire, et la recherche permanente d'une précision toujours plus grande dans la définition des rôles des sociétés et des acteurs.

2.3.4.1. Périmètre sous revue et référentiel.

2.3.4.1.1. 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 investissements réalisés en Allemagne et en Italie en 2006 et 2007 a conduit Foncière des Régions à entreprendre l'examen du dispositif de contrôle interne mis en œuvre par les structures propriétaires et gérantes de droit allemand (Immeo-Wohnen) et Italien (Beni Stabili).

2.3.4.1.2. Référentiel

Le groupe tend vers l'application du « cadre de référence » préconisé par l'Autorité des Marchés Financiers en janvier 2007. Ce référentiel est compatible avec le C.O.S.O. qui servait précédemment de modèle au 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 en tout point 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.

2.3.4.2. 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 ».

Il conçoit 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 :

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, qui lui fournit des analyses et des recommandations sur les activités auditées.

Le Comité de Direction Européen :

Cette instance, « European Board », coordonne les actions de Foncière des Régions dans les différents pays où la société et ses filiales interviennent. Ce Comité, animé par le Président du Directoire de Foncière des Régions, est composé des membres du Directoire, des Directeurs des sociétés-produits, ainsi que du Directeur Financier et du Secrétaire Général de la Société.

Les Comités de Direction :

Un Comité de Direction France composé des principaux Directeurs de la Société et de ses filiales, se réunit toutes les semaines autour du Président du Directoire. Un tableau de bord du suivi des recommandations émises par les Auditeurs est présenté mensuellement par le Directeur de l'Audit et du Contrôle interne. L'avancement de l'actualisation des procédures fait également l'objet d'un point mensuel.

Des réunions de Direction existent également en France au sein de chacune des sociétés-produit.

Pour Immeo Wohnen en Allemagne et Beni Stabili en Italie, des Comités de Direction spécifiques réunissent les principaux Directeurs de ces sociétés, ainsi que certains Directeurs des sociétés françaises concernées.

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 examine notamment le fonctionnement des processus de management des risques.

Composée initialement d'un Directeur et d'un auditeur, elle a été renforcée courant 2007 par un second auditeur issu de la Direction des comptabilités.

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, on encore 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 du groupe à laquelle participent le Président du Directoire et trois 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 aux différents Comités d'Audit et des Comptes des sociétés du groupe Foncière des Régions.
- S'assure que le dispositif de contrôle interne mis en place est performant, adapté aux activités du groupe, et aux attentes du Directoire.
- Veille à la cohérence des dispositifs de contrôle interne existant au sein des filiales étrangères.

La Direction de l'Audit et du Contrôle Interne de Beni Stabili (Italie) :

Cette Direction se compose d'une auditrice interne, qui, assistée par un cabinet extérieur en 2007, assure des fonctions de formalisation des processus et de surveillance du

dispositif de Contrôle Interne. Cette Direction est directement rattachée au Président du Comité d'Audit de Beni Stabili qui valide le plan d'Audit annuel.

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.

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. En France, dans le cadre du Groupe de travail de GFR+, il revient aux collaborateurs de Foncière des Régions et de ses filiales de rédiger les procédures relatives aux domaines d'activité dont ils ont la responsabilité. Ces procédures sont relues par les hiérarchiques directement concernés, par le responsable du Groupe de travail et par la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne. Elles sont ensuite soumises à un Comité de validation constitué ad hoc.

En Allemagne et en Italie :

Les filiales étrangères, résultant des développements internationaux ayant eu lieu en 2006 et 2007, 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.

2.3.4.3. 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 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.

2.3.4.3.1. Une définition claire des responsabilités et des pouvoirs.

2.3.4.3.1.1. Rôle des organes de gouvernance.

Les règles de corporate governance 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.

Les comptes arrêtés sont ensuite transmis au Conseil de Surveillance pour qu'il puisse exercer son contrôle.

2.3.4.3.1.2. Délégations – Autorisations.

Les pouvoirs et subdélégations de pouvoirs, au sein de Foncière des Régions, sont définis par montant et par nature de décisions, et sont sécurisés 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.

2.3.4.3.1.3. 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 (EAED) entre le collaborateur et son manager.

En complément de ces entretiens annuels, les capacités et les perspectives d'évolution de chaque collaborateur sont analysées par différents managers avec une vision transverse et à plus long terme dans le cadre de groupes de travail dénommés « people-reviews ».

Le partage des connaissances et la diffusion d'une culture commune sont assurés par différents supports d'informations internes, dont un glossaire regroupant tous les termes « métiers »,

En France, l'ensemble du personnel dispose d'un accès à un portail intranet qui comprend, notamment, l'ensemble des procédures validées et actualisées.

2.3.4.3.2. Organisation et structuration

Chaque Direction Opérationnelle et chaque Direction Fonctionnelle, au sein du Groupe, est responsable de la mise en place d'un dispositif 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.

2.3.4.3.2.1. Structuration par produit.

En France, Foncière des Régions a poursuivi la structuration de ses activités par produits, portés par des sociétés dédiées :

- Bureaux : Foncière des Régions en France et Beni Stabili en Italie
- Logements : Foncière Développement Logements.
- Murs d'exploitation : Foncière des Murs
- Logistique et locaux d'activités : Foncière Europe Logistique.
- Parcs de stationnement : Société Parcs GFR.

Au cours de l'exercice 2007, le contrôle interne des quatre « Sociétés Produits » françaises a été renforcé par la création d'un poste de « Responsable Administratif et Financier » au sein de chacune d'elles.

Cette structuration des sociétés sera poursuivie en 2008 avec l'affectation de personnel au sein de chacune des

filiales de gestion dédiées, et au sein de la société de Property Management.

2.3.4.3.2.2. Structuration de nouveaux services transverses.

- Secrétariat Général : Au cours de l'exercice 2007, l'organisation du groupe a été renforcée par la création d'un Secrétariat Général qui supervise la Communication Financière, la Communication Corporate et Interne, ainsi que les Directions : Juridique, Développement Durable-Sécurité- Environnement, Systèmes d'Information, et Ressources Humaines.

- Service comptable groupe : Les missions des équipes comptables ont été réorganisées, début 2007, suite à un projet finalisé fin 2006, autour de trois types de responsabilités :

- Tenue des comptes sur un périmètre donné d'entités.
- Prise en charge de sujets transverses et projets.
- Gestion des relations intra groupe, notamment relations entre les sociétés de gestion et les sociétés propriétaires.

Cette nouvelle organisation a été conduite selon les principes suivants :

- Définir un cadre et des règles de fonctionnement homogènes afin d'harmoniser les modes de fonctionnement et de garantir une cohérence au sein des différentes sociétés.
- Aligner les pôles comptables sur les lignes produits (bureaux, logements, murs d'exploitation, locaux d'activités et de logistique, parkings)
- Repositionner les contrôles et validations.
- Optimiser les ressources, via l'automatisation de certaines fonctions, afin de passer d'un rôle de production à un rôle de contrôle et d'analyse.
- Gérer au sein d'un pôle spécifique les fonctions d'expertise comptable : normes comptables, veille réglementaire, études spécifiques sur opérations de développement,...
- Standardiser le mode opératoire des opérations exceptionnelles, de restructurations internes, d'acquisitions et de cessions de structures et d'immeubles.
- Mettre en place des indicateurs permettant l'appréciation de la performance de la fonction comptable et le suivi de la réalisation des contrôles.

- Comptabilité Fournisseurs : Au cours du premier trimestre 2007 un service dédié a été mis en place, en France, pour harmoniser les processus d'engagement

des dépenses, vérifier les autorisations de décaissements et valider les règlements de l'ensemble des factures.

2.3.4.3.2.3. Poursuite du projet GFR+.

En France, le projet GFR+, initié en 2006, a été poursuivi tout au long de l'année 2007, afin :

- D'actualiser les modes de fonctionnement,
- De parfaire l'organisation à court terme au plus près du terrain,
- D'améliorer les performances de Foncière des Régions et de ses filiales sur le long terme.

Ce projet, qui mobilise l'ensemble des collaborateurs, vise prioritairement à mieux définir les rôles et responsabilités de chacun. Il permet également de renforcer la cohésion managériale et d'accélérer le développement des compétences.

Il s'est poursuivi en 2007 par la description des processus de gestion des opérations et par la réécriture de l'ensemble des procédures. Le travail a commencé par celles répondant aux principaux risques identifiés par la cartographie élaborée fin 2006. Afin de rester au plus près du terrain, celles-ci sont écrites par les opérationnels, selon un format unique.

Leur relecture par différents responsables, dont la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne, précède leur validation par un Comité ad hoc, constitué des principaux membres du Comité de Direction France.

En 2007, ce Comité s'est réuni six fois.

Au 31 décembre 2007, 66 procédures, dont notamment toutes les procédures comptables, ont été validées et mises en application. L'essentiel du programme cible, qui prévoyait de couvrir en priorité les sujets importants, est ainsi réalisé.

En complément des travaux déjà effectués, la société prévoit de rédiger 40 nouvelles procédures au cours de l'exercice 2008.

2.3.4.3.3. Pertinence et fiabilité des informations.

La pertinence et la fiabilité des informations 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.

Au sein des trois pays concernés, les procédures font l'objet d'un processus d'actualisation pour tenir compte de la nouvelle structuration de Foncière des Régions et de ses filiales.

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.

Des reportings sont également élaborés pour les activités exercées en Allemagne et en Italie.

L'Audit Interne Groupe participe à ces deux types de réunions mensuelles pour chacune des quatre sociétés cotées en France.

Les différents responsables bénéficient ainsi d'une information régulière, formalisée et homogène.

2.3.4.3.3.1. Processus amont concourant à l'élaboration de l'information comptable et financière.

La fiabilité de l'information comptable et financière repose en grande partie sur l'application des processus et le respect des procédures générant les flux initiés en amont des services comptables.

La revue de ces processus a permis au service comptable d'être moins centré sur les travaux de production et d'évoluer davantage vers un rôle d'aide à la décision pour le management.

En particulier, les Responsables Administratifs et Financiers des « Sociétés Produits » sont désormais impliqués dans :

- la 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.

Les procédures actualisées ont également reporté certains contrôles, qui étaient assurés préalablement par

les services comptables, au niveau des opérationnels travaillant au sein des « Sociétés Produits ».

A l'instar de ce qu'elle a réalisé en France dans le cadre du projet GFR+, Foncière des Régions a invité ses filiales étrangères à engager une actualisation des documents décrivant leurs processus et procédures.

En Allemagne, le dispositif de Contrôle Interne repose essentiellement sur l'utilisation d'un progiciel intégré très structurant. Par ailleurs les habitudes de travail du personnel sont marquées par une culture « qualité », qui faisait naguère l'objet d'une certification ISO.

En Italie, le développement et les restructurations ont entraîné également le début d'une campagne d'actualisation des vingt-cinq familles de processus recensés. La Direction de l'Audit Interne locale y est fortement impliquée.

2.3.4.3.3.2. Processus de production de l'information comptable et financière.

Afin de prendre en considération la nouvelle dimension de Foncière des Régions, les éléments suivants ont été élaborés au sein de la comptabilité :

- 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 nouveau logiciel de consolidation,
- un contrôle de l'homogénéité des méthodes d'évaluation des actifs au sein des différentes sociétés,
- la rédaction de procédures de remontées d'information en provenance des filiales, et particulièrement des filiales étrangères.

La qualité du processus d'élaboration de l'information financière et comptable est garantie par :

- 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 évènement 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 Groupe, analysant ses impacts dans les comptes sociaux des entités, ainsi que dans les comptes consolidés Groupe.

2.3.4.3.3. Processus de Communication des informations financières et comptables.

L'information financière et comptable de Foncière des Régions est mise en forme par la Direction de la Communication Financière ;

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 arrêtant notamment celles portant sur les comptes de l'exercice.

Courant 2007, la Direction de la Communication Financière du groupe, qui met en forme les informations diffusées au marché, a été renforcée par l'arrivée d'un cadre spécialisé. Elle est désormais directement rattachée au Secrétariat Général de Foncière des Régions.

2.3.4.4. L'analyse et la maîtrise des risques

2.3.4.4.1. Principe général d'identification, d'analyse, et de gestion des risques.

Au cours de l'exercice 2007, Foncière des Régions a renforcé son dispositif de contrôle interne sur la base de l'étude et de la cartographie des risques, menée fin 2006 avec l'appui d'un cabinet spécialisé. Cette étude a identifié les risques externes et internes, et plus particulièrement ceux dont l'occurrence et/ou l'importance pouvaient être les plus fortes.

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 mis en place au sein de quatre Directions assurant 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.

2.3.4.4.2. Surveillance des risques et des procédures de gestion des risques.

2.3.4.4.2.1. Les activités de contrôle.

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.

2.3.4.4.2.2. Une surveillance permanente du dispositif.

L'actualisation 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 différents sites. Ainsi, en

France, la société dispose de quatre sites administratifs et sept Délégations Régionales.

Dans un contexte de forte croissance des effectifs et des actifs, mais également de réorganisation de ses activités par « Sociétés Produits », le projet GFR+, en France, outre la formalisation des processus d'ores et déjà évoquée, a permis de travailler spécifiquement trois axes de progrès :

- La vision prospective et les principes de management.
- L'organisation et le pilotage de Foncière des Régions et de ses filiales.
- Le développement des Ressources Humaines.

Les questionnaires de self-audit, pratiqués en France, permettront de définir de nouveaux axes d'amélioration. Par ailleurs, les principaux postes de bilan ont fait l'objet d'une revue conjointe Audit Interne / Comptabilité, permettant de s'assurer de la fiabilité des processus les alimentant.

Le dispositif de contrôle interne, ainsi analysé, tant par les équipes qui en ont la responsabilité que par les Directions d'Audit et de Contrôle Interne, peut être actualisé 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 France, un suivi formalisé des recommandations émanant des travaux de la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne a été mis en place en 2007.

2.3.4.4.2.3. Analyse de risques pouvant impacter les résultats.

- Les principaux risques opérationnels sont amplement détaillés au chapitre « Gestion et Contrôle des risques » n° 4,7 du Document de Référence :

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 de juste valeur en IFRS, 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 cependant opéré par les Directions produits, en concertation avec les Preneurs.

2.4. 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 POUR CE QUI CONCERNE LES PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE RELATIVES À L'ÉLABORATION ET AU TRAITEMENT DE L'INFORMATION COMPTABLE ET FINANCIÈRE

Mesdames, Messieurs,

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 au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2007.

Il appartient au Président de rendre compte, dans son rapport, notamment des conditions de préparation et d'organisation des travaux du conseil de surveillance et des procédures de contrôle interne mises en place au sein de la société. Il nous appartient de vous communiquer, les observations qu'appellent de notre part les informations données dans le rapport du Président, concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Nous avons effectué nos travaux conformément à la norme d'exercice professionnel applicable en France. Celle-ci requiert la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des 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. 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 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 de l'article L. 225-68 du Code de commerce.

Fait à Paris et Courbevoie, le 25 avril 2008

Les commissaires aux comptes

Groupe Pia
Benoit Gillet

Mazars & Guerard
Denis Grison

2.5. COMMISSARIAT AUX COMPTES

2.5.1. Commissaires aux comptes

	Commissaires aux comptes	Date de nomination ou de renouvellement	Expiration du mandat à l'AGO statuant sur les comptes de l'exercice clos le
Titulaires	Cabinet Mazars et Guerard Tour Exaltis 61 rue Henri Regnault 92400 Courbevoie	11 avril 2006	31 décembre 2011
	Groupe PIA 5 rue Alfred de Vigny 75008 Paris	4 mai 2007	31 décembre 2012
Suppléants	Monsieur Cyrille Brouard Tour Exaltis 61 rue Henri Regnault 92400 Courbevoie	11 avril 2006	31 décembre 2011
	Conseil Expertise Commissariat 40 avenue Hoche 75008 Paris	4 mai 2007	31 décembre 2012

2.5.2. Rémunération des commissaires aux comptes

K€	AUDITIS		LOREX		MAZARS & GUERARD	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés	138		66	377	2 128	1 456
Missions accessoires	46		61		346	437
TOTAL	184	-	127	377	2 473	1 893

K€	ERNST & YOUNG		UFCO		GRAND THORNTON	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés	16	127		10	153	137
Missions accessoires						
TOTAL	16	127	-	10	153	137

K€	PWC		PIA		RICHARD	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés	16	127		10	153	137
Missions accessoires						
TOTAL	16	127	-	10	153	137

K€	PWC		PIA		RICHARD	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés	200	22	531	93		5
Missions accessoires				32		
TOTAL	200	22	531	124	-	5

K€	KMPG		CEFRECO		LEFEBVRE		TOTAL	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés		220	138	62	3 432	2 447		
Missions accessoires		45	497	469				
TOTAL	-	220	183	-	62	-	3 930	2 915

3. RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

3.1. COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2007	143
3.2. ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2007	152
3.3. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS	211
3.4. COMPTES SOCIAUX AU 31 DÉCEMBRE 2007	212
3.5. ANNEXE AUX COMPTES SOCIAUX	216
3.6. RAPPORT GÉNÉRAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	244
3.7. RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS	245
3.8. PROJET DE RESOLUTIONS	252
3.9. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES AUGMENTATIONS DE CAPITAL	262
3.10. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LA RÉDUCTION DE CAPITAL	266

3. RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

3.1. COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2007

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 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

En K€

	Net 31/12/2007	Net 31/12/2006	Net 31/12/2005	Proforma
ACTIFS NON-COURANTS				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Goodwill	0	0	29 331	0
Autres immobilisations incorporelles	35 547	30 335	3 918	35 547
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains	54 244	27 975	15 882	54 244
Constructions	208 682	172 696	34 741	208 682
Autres	6 152	3 507	2 812	6 152
Immobilisations en Cours	896 599	159 239	114 883	896 599
IMMEUBLES DE PLACEMENT	15 154 902	9 214 572	4 498 826	15 154 902
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Autres actifs disponibles à la vente	192	9	245	192
Prêts	66 781	22 001	25 733	66 781
Autres actifs financiers		1 938	1 901	0
Instruments Financiers	155 313			66 184
Créances de crédit-bail	66 184	125 765	185 796	155 313
Participations dans les entreprises associées	321 428	238 009	73 640	321 428
IMPOTS DIFFÉRÉS ACTIFS	83 120	55 279	1 709	83 120
TOTAL ACTIFS NON-COURANTS (I)	17 049 144	10 051 325	4 989 417	17 049 144
ACTIFS COURANTS				
PRÊTS A CT et CRÉANCES CRÉDIT BAIL CT	48 060	58 834	72 510	48 060
STOCKS ET EN COURS	207 383	21 580	33 737	207 383
CRÉANCES CLIENTS	170 024	74 356	48 057	170 015
AUTRES CRÉANCES	245 051	126 891	47 994	245 051
CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	4 784	3 248	2 182	4 784
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE	300 501	174 563	350 179	340 895
TOTAL ACTIFS COURANTS (II)	975 803	459 472	554 659	1 016 188
ACTIFS NON-COURANTS DISPONIBLES A LA VENTE (III)	948 626	171 792	117 074	948 626
TOTAL ACTIFS (I + II + III)	18 973 573	10 682 589	5 661 150	19 013 958

	Exercice 31/12/2007	Exercice 31/12/2006	Net 31/12/2005	Proforma
CAPITAUX PROPRES				
CAPITAL	124 824	85 625	52 019	124 824
PRIMES D'ÉMISSION, DE FUSION, D'APPORT	2 257 873	903 154	416 839	2 257 873
ACTIONS PROPRES	-25 690	-235	-11	-25 690
ÉCART DE RÉÉVALUATION ACTIFS NON COURANTS	923 154	561 213	271 318	923 154
ÉCART DE RÉÉVALUATION SUR INSTRUMENTS FINANCIERS	-20 956	13 289	-22 783	23 975
ÉVALUATION DES AVANTAGES AU PERSONNEL	5 492	2 881	1 174	5 492
ACTUALISATION DES CREANCES ET DETTES	2 340	2 195	2 195	2 340
RÉSERVES CONSOLIDÉES	201 861	239 920	64 299	156 930
RÉSULTATS	792 669	576 164	354 550	805 060
TOTAL CAPITAUX PROPRES GROUPE	4 261 567	2 384 206	1 139 600	4 273 958
INTÉRÊTS MINORITAIRES	2 901 001	1 674 456	1 181 633	2 928 994
TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	7 162 568	4 058 662	2 321 233	7 202 952
TITRES PARTICIPATIFS ÉMIS (II)	0	0	0	0
PASSIFS NON-COURANTS				
EMPRUNTS PORTANT INTÉRÊTS	9 279 294	4 777 779	2 478 644	9 279 294
INSTRUMENTS FINANCIERS	115 180	0	0	115 180
PASSIFS D'IMPÔTS DIFFÉRÉS	512 761	266 817	51 140	512 761
ENGAGEMENT DE RETRAITE ET AUTRES	37 748	33 358	1 451	37 748
AUTRES DETTES A LT,	7 832	114 502	75 410	7 832
TOTAL PASSIFS NON-COURANTS (III)	9 952 815	5 192 456	2 606 645	9 952 815
PASSIFS COURANTS				
FOURNISSEURS & COMPTES RATTACHÉS	250 980	130 631	108 039	250 980
EMPRUNTS A COURT TERME PORTANT INTÉRÊTS	1 245 931	1 116 996	455 508	1 245 931
DÉPÔTS DE GARANTIE DES LOCATAIRES	26 533	12 948	7 696	26 533
AVANCES & ACOMPTES RECUS S/CDES EN COURS	122 523	37 714	19 278	122 523
PROVISIONS C.T.	41 810	36 547	31 986	41 810
IMPÔT COURANT	6 497	14 866	14 734	6 497
AUTRES DETTES	121 821	64 828	86 089	121 821
COMPTES DE RÉGULARISATION	42 095	16 941	9 942	42 095
TOTAL PASSIFS COURANTS (IV)	1 858 190	1 431 471	733 272	1 858 190
TOTAL PASSIFS (I + II + III + IV)	18 973 573	10 682 589	5 661 150	19 013 958

COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉS

En K€

POSTES	Exercice 2007 IFRS	Exercice 2006 IFRS	Exercice 2005 IFRS	FDR conso proforma 31/12/2007
PRODUITS DES ACTIVITÉS ORDINAIRES				
Recettes locatives	684 392	405 607	276 066	801 568
Recettes des parcs de stationnement	20 326	15 629	7 442	20 326
Recettes des murs d'exploitation	163 837	115 795	44 628	196 027
Cessions d'immeubles en stocks	19 478	4 815	12 749	37 653
Prestations	13 199	10 027	4 950	14 835
Montant net du chiffre d'affaires	901 232	551 873	345 835	1 070 409
Autres produits d'exploitation	3 533	656	1 418	3 533
Total produits opérationnels courants	904 765	552 529	347 253	1 073 942
CHARGES DES ACTIVITÉS ORDINAIRES				
Coûts des cessions de stocks	-5 169	1 846	9 361	12 524
Autres achats et charges externes	129 936	60 288	38 394	147 806
Impôts, taxes et versements assimilés	24 492	10 142	18 092	28 352
Charges de personnel	61 649	31 270	20 426	66 841
Dotations aux amortissements et aux provisions	11 318	8 277	2 919	11 733
Charges nettes des provisions sur actif circulant	698	-1 247	1 000	707
Charges nettes des provisions pour risques et charges	-8 908	-9 949	8 050	-8 908
Autres charges d'exploitation	4 851	3 663	2 237	6 176
Total charges opérationnelles courantes	218 867	104 290	100 479	265 232
1. RÉSULTAT OPÉRATIONNEL AVANT CESSIONS DES ACTIFS DE PLACEMENT	685 898	448 239	246 774	808 710
Cessions nets d'actifs non-courants	26 261	94 730	39 736	26 781
Variation de juste valeur d'actifs de placement	959 086	525 151	453 540	1 008 701
Autres produits et charges non récurrents	-241 731	-174 094	-40 672	-268 836
Total autres produits et charges opérationnels	743 616	445 787	452 604	766 646
2. RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT	1 429 514	894 026	699 378	1 575 356
Produits d'intérêt sur opérations de trésorerie	31 087	10 497	4 515	31 995
Produits des opérations de location financement (CB)	15 942	18 637	20 178	15 942
Produits financiers d'actualisation	3 388	5 450	454	3 655
Variation positive de juste valeur actifs et passifs financiers	99 601	26 142	5 796	99 601
Total produits financiers	150 018	60 726	30 943	151 193

	Exercice 2007 IFRS	Exercice 2006 IFRS	Exercice 2005 IFRS	FDR conso proforma 31/12/2007
POSTES				
Charges d'intérêt sur opérations de financement	392 164	206 756	104 565	468 982
Charges des opérations de location financement (CB)	1 523	7 992	4 345	1 523
Charges financières d'actualisation	19 632	16 019	5 995	22 152
Variation négative de juste valeur actifs et passifs financiers	9 461	476	1 743	10 277
Charges nettes financières des provisions	7 007	-6 462	2 311	7 007
Total charges financières	429 787	224 781	118 959	509 941
3. RÉSULTAT FINANCIER	-279 769	-164 055	-88 016	-358 748
Q.P. dans les résultats des entreprises associées	61 491	25 427	8 173	60 940
4. RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	1 211 236	755 398	619 535	1 277 547
Impôts sur les résultats	13 013	37 147	16 340	19 620
Impôts différés	-34 285	-10 820	12 001	-14 965
5. RÉSULTAT NET	1 232 508	729 071	591 194	1 272 893
Part revenant aux intérêts minoritaires	-439 839	-152 907	-236 644	-467 832
6. RÉSULTAT NET PART DU GROUPE	792 669	576 164	354 550	805 060

TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE NETTE

En K€	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005
Résultat net consolidé (y compris intérêts minoritaires)	1 232 508	729 071	591 194
Dotations nettes aux amortissements et provisions (à l'exclusion de celle lié à l'actif circulant)	170 979	148 348	53 163
Gains de pertes latents liés aux variations de juste valeur	-1 049 226	-550 817	-457 593
Charges et produits calculés liés aux stock-options et assimilés	2 611	1 707	775
Autre produits et charges calculés	15 827	10 089	8 508
Plus et moins-value de cession	-26 790	-56 148	-39 736
Profits et pertes de dilution	529	-38 582	0
Quote-part de résultat liée aux sociétés mises en équivalence	-61 491	-25 427	-8 173
Dividendes (titres non consolidés)			
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt	284 947	218 241	148 138
Coût de l'endettement financier net	346 658	196 259	100 050
Charge d'impôt (y compris impôt différés)	7 082	26 327	28 341
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt	638 687	440 827	276 529
Impôt versé	-29 537	-19 734	-24 738
Variation du BFR lié à l'activité (y compris dette liée aux avantages au personnel)	-31 237	-24 030	52 410
FLUX NET DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉ PAR L'ACTIVITÉ	577 913	397 063	304 201
Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	-2 612 670	-574 560	-338 498
Encaissements liés aux cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	311 277	468 307	450 196
Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations financières (titres non consolidés)			
Encaissements liés aux cessions d'immobilisations financières (titres non consolidés)		102	13 543
Incidence des variations de périmètre	-710 438	-1 194 698	-28 310
Dividendes reçus (sociétés mises en équivalence, titres non consolidés)			
Variation des prêts et avances consentis	25 575	77 439	-15 469
Subventions d'investissements reçues			
Autres flux liés aux opérations d'investissement (Sociétés sous déduction trésorerie)	283 579	66 638	-511 225

En K€	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT	-2 702 677	-1 156 772	-429 763
Sommes reçues des actionnaires lors d'augmentations de capital			
Versées par les actionnaires de la société mère			150 256
Versées par les minoritaires des sociétés intégrées		956 299	
Sommes reçues lors de l'exercice des stock-options et assimilés	2 320	3 011	849
Rachats et reventes d'actions propres	-25 455	-224	-29
Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice			
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	-348 507	-104 350	-37 399
Dividendes versés aux minoritaires de sociétés intégrées	-39 989	-14 874	-39 363
Encaissements liés aux nouveaux emprunts (2)	12 712 660	1 286 800	1 249 490
Remboursement d'emprunts (y compris contrats de location financement)	-9 830 600	-1 423 700	-822 320
Intérêts financiers nets versés (y compris contrats de location financement)	-346 658	-196 259	-100 050
Autres flux liés aux opérations de financement		13	
FLUX NET DE TRÉSORERIE AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT	2 123 771	506 716	401 434
VARIATION DE LA TRÉSORERIE NETTE	-993	-252 993	275 872
Trésorerie d'ouverture	62 160	315 153	39 281
Trésorerie de clôture (1)	61 167	62 160	315 153
Variation de trésorerie	-993	-252 993	275 872

(1) : La trésorerie de clôture au 31 décembre 2007 s'élève à 61 167 K€ correspondant aux postes Trésorerie et équivalents de trésorerie : 300 635 k€ sous déduction des comptes bancaires créditeurs : 239 468 K€ inclus dans le poste de passif "Emprunts à court terme portant intérêts".

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

En K€	Capital	Primes	Titres de l'entreprise consolidante	Écarts de réévaluation actifs non courants	Écarts de réévaluation sur instruments financiers
Situation à la clôture au 31/12/2005	52 019	416 839	-11	271 318	-22 783
Mouvements :					
■ Variations de capital de l'entreprise consolidante :	33 606	547 938	0	0	0
■ Résultat consolidé de l'exercice (part du groupe)					
■ Distributions effectuées par l'entreprise consolidante		-58 280			
Autres mouvements :					
Ecart de réévaluation actifs non courants				289 895	
Ecart de réévaluation sur instruments financiers					36 072
Autres variations	0	-3 343	-224		
Affectation du résultat 2005					
Situation à la clôture au 31/12/2006	85 625	903 154	-235	561 213	13 289
Mouvements :					
Variations de capital de l'entreprise consolidante :	39 199	1 494 968			
Résultat consolidé de l'exercice (part du groupe)					
Ecart de conversion					
Distributions effectuées par l'entreprise consolidante		-140 249			
Autres mouvements :					
Ecart de réévaluation actifs non courants				361 941	
Ecart de réévaluation sur instruments financiers					-34 245
variations actions propres			-25 455		
Autres variations					
Affectation du résultat 2006					
Situation à la clôture au 31/12/2007	124 824	2 257 873	-25 690	923 154	-20 956

Evaluation des avantages au personnel	Actualisation des créances et dettes	Réserves consolidées	Résultat de l'exercice	Totaux Capitaux Propres Groupe	Intérêts des Minoritaires	Totaux Capitaux Propres
1 174	2 195	64 299	354 550	1 139 600	1 181 633	2 321 233
0	0	149 930	0	731 474	0	731 474
			576 164	576 164	152 907	729 071
		-46 070		-104 350		-104 350
		-287 395		2 500		2 500
				36 072	21 472	57 544
1 707		4 606	0	2 746	318 444	321 190
		354 550	-354 550	0		0
2 881	2 195	239 920	576 164	2 384 206	1 674 456	4 058 662
				1 534 167	0	1 534 167
			792 669	792 669	439 839	1 232 508
		-1 424		-1 424	-672	-2 096
		-208 258		-348 507		-348 507
		-361 941		0		0
		37 839		3 594	-24 499	-20 905
		0		-25 455		-25 455
2 611	145	-80 439		-77 683	811 877	734 194
		576 164	-576 164			0
5 492	2 340	201 861	792 669	4 261 567	2 901 001	7 162 568

3.2. ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2007

3.2.1. Événements significatifs de l'année

3.2.1.1. Élargissement de l'assise patrimoniale

3.2.1.1.1. Acquisitions réalisées par Foncière des Régions

3.2.1.1.1.1. Opération Beni Stabili

En date du 4 mai 2007, l'assemblée générale mixte de Foncière des Régions a approuvé l'apport en nature à la société Foncière des Régions, par la société Delfin, de 752 223 500 actions que celle-ci détenait dans le capital de la société Beni Stabili, société de droit italien, représentant environ 39% du capital intégralement dilué. Ces 752 223 500 actions sont composées de 585 924 600 actions Beni Stabili existantes à ce jour et 166 298 900 actions Beni Stabili émises en conséquence de la conversion d'obligations convertibles en action Beni Stabili.

Beni Stabili est l'une des premières sociétés foncières cotées italiennes avec un patrimoine d'une valeur supérieure à 4 Mds€ et une base locative annuelle de plus de 200 millions d'euros. Le patrimoine, situé principalement au Nord de l'Italie, est composé majoritairement d'immeubles de bureaux, dont des actifs de très grande qualité, loués pour l'essentiel à long terme à de grands acteurs de l'économie italienne (Telecom Italia, Fiat, Prada,...). Beni Stabili constituera la plate-forme de développement de Foncière des Régions en Italie.

La rémunération des apports est fondée sur une parité de 1 action Foncière des Régions pour 100 actions Beni Stabili après distribution par Beni Stabili d'un dividende de 0,024 € par action et par Foncière des Régions d'un dividende de 12,20 € par action.

En conséquence de la réalisation de l'apport Foncière des Régions détient plus de 30% du capital et des droits de vote de Beni Stabili et a initié en application de la réglementation boursière italienne, une offre publique obligatoire visant les actions non détenues par elle suite à la réalisation de l'Apport. Cette offre publique a démarré le 14 juin 2007 et s'est terminée le 16 juillet 2007.

A l'issue de l'offre publique d'échange, Foncière des Régions détient 68% du capital de Beni Stabili.

Delfin, Batipart et GERE ont conclu, au jour de l'approbation de l'apport, un pacte d'actionnaires d'une durée de 5 ans afin d'organiser leurs relations au sein de Foncière des Régions, en vertu duquel ils agiront de concert vis-à-vis de Foncière des Régions. L'entrée en vigueur du pacte est intervenue lors de l'approbation de l'apport et a entraîné la caducité du pacte conclu le 31 mai 2006 entre Batipart et GERE concernant Foncière des Régions.

3.2.1.1.1.2. Création de Foncière Europe Logistique

Foncière des Régions a acquis le 25 mai, un bloc de contrôle de 922 777 actions Foncière Europe Logistique (anciennement dénommée « Citel ») représentant 57,74 % du capital et des droits de vote de cette dernière, au prix de 5,98 € par action.

Concomitamment à la prise de contrôle par Foncière des Régions, la société Foncière Europe Logistique a cédé la totalité de son activité industrielle et commerciale actuelle - ex Citel logée au sein de Citel Obsta Protection pour un prix de 5,01 millions d'euros (valeur d'expert).

Foncière Europe Logistique a désormais vocation à devenir la filiale de Foncière des Régions dédiée à la logistique et aux locaux d'activité.

3.2.1.1.1.3. Apport de l'activité logistique à FEL

En date du 24 juillet 2007, Foncière des Régions et Sophia GE ont procédé à l'apport à Foncière Europe Logistique de l'ensemble des actifs existants logistique et locaux d'activité qui se compose des opérations suivantes :

- Apport partiel d'actif de la branche d'activité logistique de Foncière des Régions, qui inclut 28 actifs immobiliers logistique ou à usage d'activité valorisés au 30 juin 2007 à hauteur de 446,5 M€,
- Absorption des sociétés SMCL et Parc St Witz détenues par Foncière des Régions, dont les 2 actifs immobiliers au 30 juin 2007 s'élèvent à 114,3 M€,
- Apports en nature des SCI Marceau Bethunes, Marceau Pomponne et IPB détenues par Foncière des Régions, dont les 3 actifs immobiliers au 30 juin 2007 s'élèvent à 131,6 M€,
- Apports en nature de l'actif Chalon, détenu par Sophia GE et valorisé au 30 juin 2007 à hauteur de 66,8 M€.
- Vente de l'actif logistique Evry les Lisses appartenant à Sophia GE pour un montant de 18,5M€.

3.2.1.1.1.4. Rachat de la participation de GE Real Estate dans Technical

Au mois de juin 2007, Foncière des Régions a signé avec GE Real Estate, un protocole d'accord portant sur l'acquisition de sa participation (32,5%) dans Technical, société propriétaire d'un portefeuille de plus de 200 immeubles de bureaux loués à France Télécom et acquis début 2006 sur la base d'une valeur d'acquisition de l'ordre de 1,6 Md€. L'acquisition porte sur la totalité des ORA (obligations remboursables en actions) détenues par GE et aura pour conséquence d'accroître le patrimoine bureaux part du groupe de Foncière des Régions d'environ 570 M€, procurant un rendement brut de l'ordre de 7,4% droits inclus. Elle donne, par ailleurs, à la société la maîtrise totale du portefeuille d'actifs Technical, majoritairement situés dans Paris intra muros.

3.2.1.1.1.5. Acquisition de la Tour Gan

Foncière des Régions a acquis le 2 juillet 2007 la Tour Gan, détenue par Groupama, au prix de 486M€. Située à La Défense, cette tour de bureaux de 187 mètres de haut (immeuble de grande hauteur) édiflée en 1974, représente une surface de 64 500 m², répartis sur 49 niveaux. Groupama en restera occupant unique jusqu'au 31 mars 2008.

A la libération de l'immeuble, Foncière des Régions lancera la restructuration complète qui aboutira, début 2011, à la livraison d'une tour nouvelle génération.

Foncière des Régions a obtenu le 08 janvier 2008, l'agrément bureaux de la part de la préfecture de région. Cet agrément autorise un accroissement de surface de 25 000 m² HON ce qui permettra de réaliser une tour de près de 100 000 m² HON après restructuration.

3.2.1.1.1.6. Acquisition Bagnolet

Le 28 février 2007 la SCI 32/50 Rue Parmentier a acquis un ensemble immobilier situé à Bagnolet comprenant un bâtiment vide à usage de bureaux, anciennement occupé par France Télécom, le tout moyennant un prix de 13,5 M€ HT. Cette opération va faire l'objet d'un redéveloppement ultérieur.

3.2.1.1.1.7. Acquisition Villeurbanne

Le 28 février 2007 GFR Ravinelle a acquis un ensemble immobilier situé à Villeurbanne comprenant un bâtiment à usage de bureaux occupé par France Télécom, le tout moyennant un prix de 6,7 M€ HT. Cette opération fera

l'objet d'un redéveloppement ultérieur dès le départ du locataire.

3.2.1.1.2. Acquisitions réalisées par Foncière des Murs SCA

Les faits significatifs intervenus depuis le 1^{er} janvier 2007 concernent :

3.2.1.1.2.1. Acquisition de deux restaurants Courtepaille

Suite au protocole d'accord et au partenariat signé le 21 juillet 2006 avec le Groupe Courtepaille portant sur 71 actifs, Foncière des Murs avait finalisé le 16 octobre 2006, l'acquisition des murs de 69 restaurants pour un montant de 108,5 M€ hors droits.

L'acquisition des 2 derniers actifs encore sous protocole, situés à Caen et Bordeaux, d'une valeur globale de 4,7 M€ hors droits, a eu lieu en janvier 2007. Le loyer annualisé de ces 2 actifs s'élève à 0,3 M€ HT.

Foncière des Murs a financé cette acquisition sur fonds propres à hauteur de 1,6 M€ et par crédit bancaire pour le solde.

3.2.1.1.2.2. Acquisition d'un EHPAD à Meudon

Le 2 février 2007 et dans le cadre de son partenariat avec le Groupe Korian, Foncière des Murs s'est portée acquéreur des murs d'un EHPAD nouvellement exploité par Korian.

Cet actif a été acquis en fonds propres pour 16 M€ hors droits puis refinancé sur la ligne de crédit de 500 M€ évoquée ci-dessous au paragraphe 1.1.2.11.

3.2.1.1.2.3. Acquisition d'un village de vacances du Club Méditerranée au Portugal

Au mois de mai 2007, Foncière des Murs s'est portée acquéreur, via une filiale portugaise, des murs d'un village du Club Méditerranée de 392 chambres réparties dans 3 hôtels partiellement rénovés, situés au bord de la mer, en Algarve sur un site de 13,3 ha. Le montant de l'acquisition est de 42 M€ droits inclus et hors travaux prévus pour 5 M€. Cette acquisition a été financée en fonds propres. Un financement spécifique est à mettre en place.

Un bail triple net de 15 ans fermes, renouvelable 1 fois pour une durée identique, dont 8 ans fermes, a été signé avec Club Med SA pour un loyer annuel de 2.7 M€ HT indexé à l'indice ICP Eurostat.

3.2.1.1.2.4. Refinancement de la dette de crédit bail des actifs Accor

Au 30 juin 2007, Foncière des Murs et sa filiale Foncière Otello ont levé de manière anticipée les options de crédit bail des actifs en crédit-bail des portefeuilles Accor 1 & 2 (sauf pour 2 actifs conservés en portefeuille) pour un montant de 757 M€ frais et droits compris. A cette date, une dette équivalente a été constatée vis-à-vis des crédits-bailleurs, dont le règlement est intervenu le 3 juillet 2007 par tirage effectué sur une ligne de crédit d'un montant total de 1 175 M€. Cette ligne, négociée dans le courant du mois de Juin 2007, d'une durée de 7 ans, est remboursable en totalité.

3.2.1.1.2.5. Ligne de crédit court terme de 160 M€

Au mois de juin 2007, une ligne de crédit court terme sans garantie, destinée à préfinancer les opérations de croissance a été mise en place. Cette ligne est valable 1 an (1^{ère} échéance juin 2008) prorogable 4 fois.

3.2.1.1.2.6. Augmentation de capital

Le 27 Juin 2007, la société a lancé une augmentation de capital afin de financer les acquisitions engagées au début d'année 2007, de soutenir les futurs projets de croissance externe de la société et de contribuer à élargir le flottant.

Elle a été réalisée sous forme d'attribution gratuite de BSA (1 BSA pour 1 action), pour un montant brut global de 199,8 M€ (montant net de 196 M€), représentant l'émission de 8.324.328 actions nouvelles (20% du capital) au prix de souscription de 24€, 5 BSA donnant droit de souscrire 1 action nouvelle.

Le règlement-livraison a eu lieu le 16 Juillet 2007.

3.2.1.1.2.7. Acquisition de 55 jardinerie du groupe Jardiland

Début juillet, Foncière des Murs a racheté les murs de 55 jardinerie du groupe Jardiland réparties sur l'ensemble du territoire français, pour un montant global de 239 M€ droits inclus. Ces acquisitions d'actifs sont réalisées sous le régime SIIIC 3, avec un bail commercial de 12 ans fermes renouvelable 3 fois par périodes de 9 ans (dont 6 ans fermes pour le 1^{er} renouvellement).

Par ailleurs, Foncière des Murs et Jardiland ont conclu un partenariat relatif aux futures opérations de développement.

Le financement de cette opération est assuré par tirage sur la ligne de crédit de 1 175 M€ évoquée ci-dessus.

3.2.1.1.2.8. Création de la société Beni Stabili Hotel

Une nouvelle société dédiée à de futurs investissements en Italie a été créée en juillet : Beni Stabili Hotel. Cette holding luxembourgeoise est détenue à 80% par Foncière des Murs et à 20% par Beni Stabili.

BSH est dirigée par Massimo de Meo, ex-dirigeant de Beni Stabili et membre du directoire de Foncière des Régions, au travers d'une filiale à 100 % de BSH: Foncière des Murs Italy.

3.2.1.1.2.9. Acquisition de 4 villages de vacances Sunparks en Belgique

Foncière des Murs a signé le 25 juillet un protocole d'accord avec Pierre & Vacances pour l'acquisition de 4 villages de vacances Sunparks en Belgique, pour un montant de 177 M€ droits inclus dont 16 M€ de travaux.

Les baux sur ces actifs seront d'une durée de 15 ans, deux fois renouvelables pour des périodes de 10 ans. Le loyer global annuel, triple net et indexé, s'élèvera à 11 M€, faisant ressortir un taux de rendement de 6,2%.

A ce jour, 3 villages de vacances ont été acquis pour 116 M€ droits inclus. Cette opération a été financée par tirage sur la ligne de crédit de 1 175 M€ évoquée ci-dessus.

3.2.1.1.2.10. Acquisition de 4 cliniques exploitées par le groupe Générale de Santé

Courant juillet, Foncière des Murs a fait l'acquisition, via le rachat des sociétés détentrices, de 4 cliniques dont 3 situées à Paris et 1 à Boulogne Billancourt pour une valeur d'actif de 53 M€ droits inclus. Ces cliniques sont exploitées par le groupe Générale de Santé, et Foncière des Murs a repris les baux actuellement en place (Baux 3/6/9, indexés).

Cette opération a été financée par tirage sur la ligne de crédit de 500 M€ évoquée ci-dessus.

3.2.1.1.2.11. Financement de 500 M€

Au cours du mois de septembre, une nouvelle ligne de financement de 500 M€ d'une durée de 7 ans, pour

financer l'opération Quick, pour refinancer des EPHAD Korian et des cliniques Générales de santé.

3.2.1.1.2.12. Acquisition de 99 restaurants du groupe Quick

En septembre et novembre, Foncière des Murs a réalisé l'acquisition des murs de 99 restaurants Quick répartis sur l'ensemble du territoire français pour un montant de 311 M€ droits inclus.

Cette opération s'est effectuée sous forme d'acquisition d'actifs ou de contrats de crédit-bail sous le régime SIIC 3. Le bail, d'une durée de 12 ans fermes, est renouvelable 3 fois pour une durée de 9 ans (dont 6 ans fermes s'agissant du seul premier renouvellement) et prévoit un loyer triple net, fixe, indexé.

Par ailleurs, cela s'accompagne de la signature d'un partenariat dans lequel Foncière des Murs s'engage à accompagner Quick dans son développement à hauteur de 10 M€ par an.

Cette opération a été financée par tirage sur la ligne de crédit de 500 M€ évoquée ci-dessous.

3.2.1.1.2.13. Acquisition de 2 hôtels Holiday Inn par BSH

BSH a acquis fin décembre 6 hôtels situés à Rome, Milan (2), Florence (2) et Turin, gérés par le groupe Metha et exploités sous l'enseigne Holiday Inn, pour un montant de 128 M€ droits inclus. L'acquisition des hôtels s'échelonne sur 18 mois. Le loyer annuel cumulé de ce portefeuille s'élèvera à 8 M€ au travers de baux fermes de 9 années renouvelables une fois pour une durée identique, faisant ressortir un taux de rendement net de 6.25%.

Cette opération sera financée en fonds propres, et par une dette de 10 ans, d'un montant global de 87 M€ négociée auprès d'une banque italienne.

A ce jour, les murs de 2 hôtels (Turin et Florence) ont été acquis pour 21 M€ droits inclus. Cette opération a été financée par une ligne bancaire de 14 M€ sur Banco Popolare di Verona.

3.2.1.1.3. Foncière Développement Logements

3.2.1.1.3.1. Opération ANF – Acquisition d'un ensemble immobilier à Marseille

Le 30 avril 2007, Foncière Développement Logements a acquis un ensemble immobilier composé de 98 logements

et 7 locaux commerciaux dans le VII^{ème} arrondissement de Marseille pour 15,5 M€ hors droit.

3.2.1.1.3.2. Opération GMF – Acquisition de 194 logements à Paris, Lyon et Neuilly

En novembre 2007, Foncière Développement Logements a acquis auprès de GMF un portefeuille de 194 logements à Paris, Neuilly et Lyon pour un montant de 94 M€ hors droit (46,5 M€ acquis le 30 novembre 2007 et 47,5 M€ acquis au 17 décembre 2007). Cette acquisition a été financée à 17% par apport de titres et à 83% par dette bancaire.

3.2.1.1.3.3. Opération Generali – Acquisition de 364 logements à Paris, Neuilly et Boulogne

Le 30 novembre 2007, Foncière Développement Logements a acquis auprès de Generali un portefeuille de 364 logements à Paris, Neuilly et Boulogne pour un montant de 187,5 M€ hors droit. Cette acquisition a été financée à 36% par apport de titres et à 64% par dette bancaire. Il reste à ce jour 35,5 M€ de crédit vendeur qui sera réglé le 30 août 2008.

3.2.1.1.3.4. Opération Foncière des Régions – Acquisition de 627 logements situés en grandes métropoles régionales

Le 11 décembre 2007, Foncière Développement Logements a acquis auprès de Foncière des Régions un portefeuille de 627 logements situés en grandes métropoles régionales pour un montant de 117,1 M€ hors droit. Cette acquisition a été financée à 50% par apport de titres et à 50% par dette bancaire.

3.2.1.1.3.5. Livraison des programmes Le Barp et Coutras

Le 29 octobre 2007, le programme « Le Barp » comprenant 32 villas pour un coût de construction de 4,8 M€ a été livré.

Le 30 septembre 2007, le programme « Coutras » comprenant 30 logements a été acquis pour 3,9 M€ hors droits (soit 4,8 M€ droits inclus).

3.2.1.1.3.6. Signature de 3 VEFA à Villeneuve d'Ornon, Manosque et Lyon

Foncière Développement Logements a acquis un total de 152 logements en VEFA pour un investissement total de 30 M€ dont 8,5 M€ ont déjà été réglés au 31 décembre 2007. Les dates de livraison respectives sont en septembre 2008, juin et novembre 2009.

3.2.1.1.3.7. Acquisition de 73% de la société Gewo Datteln

Le 30 octobre 2007, Foncière Développement Logements a acquis 73 % de la société Gewo Datteln une société propriétaire de 2 270 logements à Datteln (région de la Ruhr). Les actifs sont valorisés 104 M€ (quote part FdL: 76 M€)

3.2.1.1.3.8. Augmentation de capital de 141,9 M€

Les acquisitions des portefeuilles GMF, FDR logement et Generali ont été en partie financées par apport de titre. Foncière Développement Logements a donc procédé, le 30 novembre 2007, à une augmentation de capital de 141,9 M€ pour financer ces opérations.

3.2.1.1.3.9. Levée d'une dette de 328 M€

Une nouvelle dette de 328 M€ a été levée en novembre 2007. Dans le cadre des acquisitions GMF, Foncière des Régions et Generali, 228 M€ ont été tirés. Le solde sera alloué d'une part, au financement du solde de l'opération Generali pour 35,5 M€ et d'autre part à l'activité courante et aux acquisitions futures.

3.2.1.1.4. Foncière Europe Logistique

3.2.1.1.4.1. Situation de la société au 1^{er} juillet 2007

a) Option pour le statut SIIC

Le capital de la Société a été porté à 15 millions d'euros à l'issue de l'assemblée générale mixte du 12 juin 2007, son objet social a été modifié et la date de clôture de son exercice social a été également modifiée (30 juin 2007) afin de pouvoir opter le 1^{er} juillet 2007 pour le régime des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC).

b) Répartition du capital

Compte tenu de l'acquisition du bloc de contrôle de la Société, Foncière des Régions a, conformément à la réglementation applicable, déposé une offre publique d'achat simplifiée (OPAS) sur le solde du capital de la Société qui s'est déroulée du 19 juin au 2 juillet 2007. A la clôture de l'OPAS, Foncière des Régions détenait 59,40% du capital et des droits de vote de la société.

c) Patrimoine

S'étant dotée le 15 juin 2007 d'un premier actif immobilier en acquérant auprès de GE Real Estate France l'intégralité des parts sociales de la société Percier UIS 062 Saint-Quentin-Fallavier, Foncière Europe Logistique est devenu propriétaire d'un immeuble à usage d'entrepôt et de bureaux dénommé l'Isle d'Abeau situé à Saint-Quentin-Fallavier en Isère, pour un prix de 14,03 millions d'euros.

3.2.1.1.4.2. Expansion de la société

a) Opérations d'apports par Foncière des Régions et Sophia GE

Poursuivant sa stratégie d'organisation et de développement par activité, Foncière des Régions, avec GE Real Estate France et sa filiale Sophia GE, ont arrêté, aux termes d'un protocole d'accord en date du 21 décembre 2006, le principe de leur participation mutuelle à la constitution d'une foncière cotée dédiée aux actifs logistiques et aux locaux d'activités, à laquelle les parties au protocole apporteraient tout ou partie de leur patrimoine dans ces deux domaines.

Les actifs apportés à Foncière Europe Logistique ont ainsi été constitués de :

- 28 actifs logistiques apportés par Foncière des Régions (entrepôts et locaux d'activité) le 24 juillet 2007 ;
- 3 plates-formes apportées ou cédées par Sophia GE et GE Real Estate France ;
- Les parts sociales des sociétés civiles et immobilières Bollène Logistique, Immoporta et Triname, ayant respectivement vocation à développer deux projets de parcs logistiques en cours de lancement ou de réalisation situés à Bollène (Vaucluse) et à proximité de Dunkerque (Nord) et un projet d'actif mixte de locaux d'activités et de logistique de proximité situé à Pantin (Seine-St-Denis) cédées par Foncière des Régions.

Le patrimoine de Foncière Europe Logistique a ainsi été porté à environ 792 millions d'euros (hors droits) consécutivement à l'assemblée générale mixte du 24 juillet 2007, au cours de laquelle lesdits actifs ont été transférés à Foncière Europe Logistique par voie d'apport partiel d'actifs, de fusions, d'apports en nature, et de cessions d'immeuble. Ces opérations d'apport ont été financées par une dette bancaire de 443,4 millions d'euros. L'ensemble du périmètre apporté génère un loyer total annualisé de l'ordre de 57,2 millions d'euros.

Le 27 juillet 2007, Foncière Europe Logistique a procédé à la vente de 3 actifs pour un montant total d'environ 18 M€, actifs pour lesquels Foncière des Régions avait préalablement signé pour une promesse de vente avec faculté de substitution. Après la cession de ces 3 immeubles, le patrimoine de FEL s'élevait à cette date à environ 774 millions d'euros.

A l'issue de ces opérations Foncière des Régions détenait 81,03% du capital et des droits de vote de Foncière Europe Logistique et Sophia GE 16,91%.

Ces opérations sont plus amplement décrites dans le document n° 07-249 visé par l'AMF le 9 juillet 2007 en vue

de l'augmentation de capital de Foncière Europe Logistique approuvée par son assemblée générale du 24 juillet 2007.

b) Acquisition du portefeuille de Garonor

FEL a acquis le 31 juillet 2007 auprès de Prologis European Properties, un portefeuille d'actifs logistiques et de locaux d'activité situés en région parisienne (parcs Garonor d'Aulnay-sous-bois, Cergy-Pontoise et Sénart) et à Marseille-Vitrolles. L'acquisition a été réalisée sur la base d'une valorisation des actifs de l'ordre de 423 millions d'euros (hors droits). Le rendement brut de l'opération est de l'ordre de 7%.

Le portefeuille Garonor comprend des locaux d'activité composés de 45 actifs, dont une réserve foncière supérieure à 113 hectares. Les actifs du portefeuille sont situés à proximité immédiate des grands axes routiers : Francilienne et autoroute A15 pour Cergy, Francilienne et autoroute A5 pour Sénart, autoroute A7 pour Vitrolles.

Le site d'Aulnay-sous-Bois représente une surface foncière exceptionnelle de 73 hectares à proximité directe de l'aéroport de Roissy (3km) et de Paris (10 km) entre les autoroutes A1 et A3.

Une garantie locative a été consentie par le vendeur à Foncière Europe Logistique pour une durée d'un an. Au 31/12/07, cette garantie a été actionnée à hauteur de 521 K€.

Le site d'Aulnay-sous-Bois permet à Foncière Europe Logistique d'enrichir son offre en matière de locaux d'activités, un métier où la Société est déjà leader dans le Nord parisien avec les sites de Cap 18, Cap 19 et de Pantin.

c) Apport par Morgan Stanley d'un portefeuille de 10 plates-formes logistiques

Le 28 septembre 2007, Foncière Europe Logistique a signé un protocole d'accord avec un fond géré par Morgan Stanley pour l'acquisition d'un portefeuille franco-allemand de 10 sites, dont 8 situés en Allemagne. L'assemblée générale mixte du 20 novembre 2007 a approuvé l'apport de ce portefeuille valorisé 162 millions d'euros hors droits, dont 100 millions d'euros ont été rémunérés en titres Foncière Europe Logistique et le solde a été financé par emprunt. Cette opération d'apport a été réalisée sur la base d'une valorisation de titre Foncière Europe Logistique à 5,98 euros. L'ensemble du périmètre apporté génère un loyer total annualisé de l'ordre de 11,3 millions d'euros.

Postérieurement à la réalisation de ces apports, la Société dispose d'un patrimoine global de :

- 49 actifs dont 44 plates-formes logistiques et 5 locaux d'activité ;
- un patrimoine total d'environ 1,9 million de mètres carrés ;
- une valeur d'actifs totale de l'ordre de 1,4 milliard d'euros.

Cette opération permet à Foncière Europe Logistique d'engager son ouverture vers le marché européen, et en terme d'actionnariat, de renforcer ses fonds propres et d'élargir sa base actionnariale à Morgan Stanley qui rejoint le tour de table par l'intermédiaire d'un de ses fonds d'investissements immobiliers.

d) Projets de développements en cours

Dans la cadre de son modèle de croissance, la société initie elle-même des projets de développement pour mieux accompagner ses clients dans leur évolution.

Au dernier trimestre 2007, Foncière Europe Logistique initie trois opérations de constructions significatives :

- Lancement de l'opération Bollène, projet majeur dans la vallée du Rhône avec la construction du premier des 7 bâtiments qui s'élèvera sur 30 000 m² sur un site de 70 hectares.
- Lancement du redéveloppement de l'actif de Corbas Mérieux, sur un bâtiment de 15.000m² pour le compte du futur utilisateur Geodis.
- Lancement de l'opération Dunkerque avec la construction du 1^{er} des deux bâtiments pour 22.000 m².

3.2.1.1.4.3. Augmentation de capital

Foncière Europe Logistique a procédé le 14 décembre 2007 à une augmentation des fonds propres de 40 M€. Celle-ci permet à Foncière Europe Logistique de poursuivre la mise en œuvre de sa stratégie de croissance et de procéder au refinancement partiel de son endettement. À cette occasion, Cardif Assurance Vie devient, avec 7,5 % du capital post opération, l'un des actionnaires stratégiques de la société, aux côtés de Foncière des Régions, Morgan Stanley et Sophia GE.

3.2.1.2. Politique d'arbitrage

3.2.1.2.1. Cession de portefeuilles de bureaux par Foncière des Régions

Au terme d'un acte authentique établi le 9 mars 2007, les sociétés Foncières des Régions, Technical SAS, Telimob Paca SNC, Telimob Sud Ouest SNC, Telimob Est SNC, Telimob Nord SNC, Telimob Transactions SNC, Sarl du 23/27 rue Diderot, SCI du 83 rue Koëchlin, Sarl du 96,

Avenue de Prades et Telimob Rhones Alpes SNC, Telimob Ouest SNC ont vendu un portefeuille de 21 actifs immobiliers à usage de bureaux principalement loués à près de 80 % par France Telecom et EDF et situés dans toute la France pour un montant de 87,7 M€ hors droits.

Foncière des Régions a également cédé fin décembre 2007 des actifs tertiaire pour un montant total de 97 M€. Ces actifs sont majoritairement des actifs loués à EDF et Azur GMF.

3.2.1.2.2. Cession de trois actifs logistiques par Foncière Europe Logistique

Le 26 juillet 2007, Foncière Europe Logistique a procédé à la vente de 3 actifs pour un montant total d'environ 18 M€, actifs pour lesquels Foncière des Régions avait préalablement signé pour une promesse de vente avec faculté de substitution.

3.2.1.3. Événement postérieur à la clôture

3.2.1.3.1. Acquisition d'un portefeuille d'actifs Eiffage

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.

3.2.1.3.2. Financement de 450 M€

Foncière des Régions a signé fin 2007 avec un pool de 5 établissements internationaux comptant parmi ses partenaires bancaires un contrat de crédit à 5 ans de 450 M€, mobilisable à tout moment.

Foncière des Régions se dote de la sorte d'une capacité financière supplémentaire, s'adaptant ainsi au nouveau contexte général du marché du crédit. Le montant de ce crédit pourra être porté à 500 M€.

3.2.1.3.3. Cession d'un portefeuille de bureaux à France Telecom

Au 31 décembre 2007, une promesse de vente a été signée, pour des réalisations au cours du 1^{er} trimestre 2008, pour un montant total de 136 M€. Cette cession est conclue avec France Telecom.

3.2.1.3.4. Contrôles fiscaux

Le 31 décembre 2007, l'administration fiscale a notifié 2 contrôles fiscaux concernant les sociétés Foncière des Murs et Foncière des Régions. Ces contrôles portent sur les exercices 2005 et 2006.

3.2.1.4. Comptabilisation des instruments de couverture

A compter du 1^{er} janvier 2007, compte tenu des caractéristiques de son endettement, Foncière des Régions (hors Beni Stabili) ne qualifie pas à la comptabilité de couverture au sens de la norme IAS 39.

Par conséquent, la variation de la juste valeur des instruments financiers est, à compter du 1^{er} janvier 2007, constatée par le biais du compte de résultat.

Le produit ainsi constaté au 31 décembre 2007 s'élève à 90,1 M€ dont 3 M€ au titre de la reprise des variations de juste valeur antérieurement constatées en situation nette.

3.2.2. Principes et méthodes comptables

3.2.2.1. Principes généraux – Référentiel comptable

Les comptes consolidés sont établis en conformité avec les normes comptables internationales édictées par l'IASB (International Accounting Standards Board) et adoptées par l'Union Européenne à la date d'arrêté. Ces normes comprennent les IFRS (International Financial Reporting Standards) et IAS (International Accounting Standards) ainsi que leurs interprétations. Ils ont été arrêtés par le Directoire en date du 20 février 2008.

Les nouvelles normes adoptées, entrant en vigueur au 1^{er} janvier 2007, ont un impact sur les comptes au 31 décembre 2007. Il s'agit des normes :

■ IAS 1 amendée « Amendements relatifs aux informations sur la gestion du capital ».

La norme IFRS 7 « Instruments financiers : Informations à fournir sur les risques auxquels une entité est exposée au travers des états financiers et sur le management des risques », applicable à partir du 1^{er} janvier 2007, fait l'objet d'une information spécifique dans le présent document.

Les normes et interprétations obligatoires suivantes n'ont pas d'impact sur les comptes au 31 décembre 2007 :

- IFRIC 7 Application de l'approche du retraitement dans le cadre d'IAS 29 "Information financière dans les économies hyperinflationnistes"
- IFRIC 10 Information financière intermédiaire et perte de valeur (dépréciation)
- IFRIC 8 « Champ d'application d'IFRS 2 ».
- IFRIC 9 « Ré-estimation des dérivés incorporés ».

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 2008 ou ultérieurement. Il s'agit des normes :

- IFRS 8 « Segments opérationnels »
- IFRIC 11 « actions propres et transactions intra-groupes »
- IFRIC 12 « Contrats de concession ».
- IFRIC 13 « Programmes de fidélisation des clients »
- IFRIC 14 « Limitation de l'actif au titre de prestations définies, obligations de financement minimum et leur interaction »
- IAS 23 amendée « Coûts d'emprunts »

L'interprétation IFRIC 12 sera applicable au titre des exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2008. Les conséquences de l'application de cette interprétation sont analysées ci-après, en paragraphe 2.2.3 « Immobilisations corporelles et immeubles de placement – Immobilisations du domaine concédé ».

A compter de l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2006, Foncière des Régions applique la possibilité, offerte par la norme IAS 23 « Coûts d'emprunts », d'incorporer au coût de production des actifs, les coûts d'emprunts directement attribuables à la construction de ces actifs. Au cours de l'exercice 2006, pour la première fois, Foncière des Régions est engagé dans des opérations de développement d'actifs de bureau, destinés à la location.

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%. Il n'existe pas, dans le périmètre de consolidation du Groupe, de société contrôlée conjointement.

Les règles et méthodes appliquées par les filiales sont homogènes avec celles de la Société Mère et les opérations réciproques de l'ensemble consolidé ont été éliminées.

3.2.2.3. 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 nature de biens.

Outre l'indication de la zone géographique, l'information sectorielle se décline selon les branches suivantes :

- Activité résidentielle : le patrimoine logement du Groupe.
- Activité tertiaire : les bureaux et les commerces
- Activité murs d'exploitation : les murs d'exploitation dans l'hôtellerie, les loisirs et la santé.
- Activité parcs de stationnement : les parkings détenus en propre ou en concession.
- Activité logistique : les entrepôts et autres locaux d'activité.

Chacun des secteurs d'activité forme un ensemble cohérent exposé à des risques qui lui sont propres.

3.2.3. Règles et méthodes d'évaluation appliquées par Foncière des Régions

3.2.3.1. Regroupements d'entreprises et écart d'acquisition

Les regroupements d'entreprises qui entrent dans le champ d'application de la norme IFRS 3 sont comptabilisés en utilisant la méthode de l'acquisition.

Cette méthode implique la comptabilisation des actifs et passifs des sociétés acquises par Foncière 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.

3.2.3.2. Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles identifiables sont comptabilisées à l'actif du bilan. Elles sont amorties linéairement sur leur durée d'utilité. Les immobilisations incorporelles acquises figurent au bilan pour leur coût d'acquisition. Elles comprennent principalement des droits d'entrées (baux emphytéotiques et droits d'occupation des parcs de stationnement) et des logiciels informatiques.

Les immobilisations incorporelles sont amorties selon le mode linéaire, comme suit :

- Logiciels sur une période de 1 à 3 ans,
- Droits d'occupation : 30 ans.

3.2.3.3. Immobilisations corporelles et immeubles de placement

A - Immeubles de placement

Les immeubles de placement sont les biens immobiliers détenus pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital, ou les deux, plutôt que pour :

- les utiliser dans la production ou la fourniture de biens ou de services ou à des fins administratives ;
- les vendre dans le cadre de l'activité ordinaire.

Les immeubles de placement représentent l'essentiel du patrimoine du groupe. Les immeubles occupés par 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).

Le patrimoine immobilier détenu en direct par Foncière des Régions a été intégralement évalué au 31 décembre 2007 par des experts immobiliers membres de l'AFRE XIM : DTZ Eurexi, Foncier Expertise, Lasalle, notamment, sur la base d'un cahier des charges commun élaboré par 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.

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 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 comprennent également, le cas échéant, les immeubles de placement en cours.

Les immobilisations corporelles sont comptabilisées à leur coût d'acquisition diminué du cumul des amortissements et des pertes éventuelles de valeur. 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.

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 :

<u>Ventilation</u>	<u>Durées d'amortissement</u>
Terrain	-
Gros œuvre	80 ans
Façade et menuiserie extérieure	30 ans
Installations techniques	20 ans
Agencements intérieurs	10 ans

C - Immobilisations du domaine concédé

L'interprétation IFRIC 12 (qui est la concrétisation des projets IFRIC D12 « accords de concession de services : détermination du modèle comptable », IFRIC D13 « Accords de concessions de services : le modèle de l'actif financier » et IFRIC D14 « Accords de concession de services : le modèle de l'immobilisation incorporelle ») a été publiée le 30 novembre 2006 mais n'est pas encore adoptée par l'Union Européenne.

- le premier projet précise le champ d'application des contrats de concessions et les critères déterminant le modèle comptable en découlant. Ce projet couvre les contrats de concession de service public, pour lesquels le concédant est réputé exercer son contrôle sur les actifs exploités. A ce stade des discussions, le mode de rémunération du concessionnaire est le seul critère retenu pour déterminer la nature des actifs à comptabiliser au bilan et les traitements comptables qui doivent s'appliquer.

- Les deux projets des modèles comptables proposés :

- Intangible asset model (modèle de l'actif incorporel), pour lequel l'actif concédé serait comptabilisé en tant qu'actif incorporel dans le cas où le concessionnaire est payé directement par les usagers. Cet actif peut être considéré comme un droit de percevoir des péages reçu par le concessionnaire en contrepartie du financement, de la construction et de l'entretien de l'infrastructure.

Ce traitement pourrait s'appliquer aux parcs de stationnement gérés en concession par Foncière des Régions.

■ Financial asset model : l'actif concédé serait enregistré comme une créance financière amortissable portant intérêts dès lors que le concessionnaire serait rémunéré directement par le concédant et non par l'utilisateur.

L'interprétation IFRIC 12 sera applicable au titre des exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2008. Foncière des Régions n'applique pas par anticipation l'interprétation IFRIC 12 au titre de l'exercice 2007.

Une analyse des contrats de concession détenus par Foncière des Régions – portant exclusivement sur des concessions de parcs de stationnement – a été menée.

L'application des interprétations définitives de l'IFRIC concernant les contrats de concession est susceptible de modifier le traitement comptable actuel dans les comptes consolidés du Groupe.

Foncière des Régions a maintenu dans les comptes consolidés, les principes comptables jusqu'à présent utilisés, dans la mesure où ceux-ci ne dérogent pas aux normes IFRS applicables au 31 décembre 2006. Les contrats de concession sont comptabilisés en immobilisations incorporelles et corporelles du domaine concédé, dans les comptes consolidés du Groupe.

3.2.3.4. 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.

3.2.3.5. Créances

Les créances comprennent principalement les créances de crédit-bail et les créances de location simple. Ces éléments sont évalués au coût amorti.

Les créances font l'objet d'un test de dépréciation lorsqu'il existe un indice que l'actif a pu perdre de la valeur.

A – Créances d'opérations de location simple

Pour les créances de location simple, dès le premier impayé, une provision est constituée. Les taux de dépréciation appliqués par 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.

3.2.3.6. Stocks

Les stocks détenus par Foncière des Régions concernent les immeubles des structures Marchand de Biens et le portefeuille « Trading » de Beni Stabili et sont destinés à être vendus dans le cours normal de l'activité. Ils sont enregistrés pour leur prix d'acquisition et font le cas échéant l'objet de dépréciation par rapport à la valeur de réalisation (valeur d'expertise indépendante).

3.2.3.7. Actifs financiers

A - Titres disponibles à la vente

La catégorie "Titres disponibles à la vente" comprend les participations et les valeurs mobilières ne satisfaisant pas aux critères de classement en tant qu'équivalent de trésorerie.

Ces titres sont comptabilisés lors de leur acquisition à leur coût d'acquisition majoré des coûts de transaction. Ils sont ensuite évalués à leur juste valeur à la date de clôture. Pour les actions de sociétés cotées, la juste valeur est constituée par le cours de bourse. Pour les titres non cotés, la juste valeur est appréhendée à partir des techniques d'évaluation reconnues (références à des transactions récentes, actualisation des cash flows futurs...). Certains titres qui n'ont pas de prix cotés sur un marché actif et dont la juste valeur ne peut pas être évaluée de manière fiable sont évalués au coût d'acquisition.

Les gains et pertes latents par rapport au prix d'acquisition sont systématiquement comptabilisés dans les capitaux propres jusqu'à la date de cession. Cependant, lorsqu'un test de perte de valeur conduit à reconnaître une moins value latente par rapport au coût d'acquisition et que celle-ci est assimilée à une perte de valeur significative ou durable, la perte de valeur est comptabilisée en résultat. Elle ne peut pas être reprise ultérieurement en résultat pour les actions et les autres titres à revenus variables.

Un indicateur de perte de valeur peut être, soit une baisse de la valeur de marché des titres, soit un changement

dans l'environnement économique ou technique des actifs sous-jacents.

Les dividendes perçus sont enregistrés lorsqu'ils ont été votés. Les intérêts sont enregistrés en résultat sur la base d'un taux d'intérêt effectif.

B - Prêts

Lors de leur comptabilisation initiale, les prêts sont mesurés à leur juste valeur augmentée des coûts de transaction qui leurs sont directement imputables.

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.

3.2.3.8. Actions d'autocontrôle

Les actions de la société mère détenues par elle-même sont comptabilisées en réduction des capitaux propres.

3.2.3.9. Provisions

A - Engagements de retraite

Les engagements de retraite sont comptabilisés selon la norme IAS 19. Les engagements résultant de régimes de retraites à prestations définies sont provisionnés au bilan pour le personnel en activité à la date de clôture. Ils sont déterminés selon la méthode des unités de crédit projetées sur la base d'évaluations effectuées lors de chaque clôture.

Le coût des services passés correspond aux avantages octroyés, soit lorsque l'entreprise adopte un nouveau régime à prestations définies, soit lorsqu'elle modifie le niveau de prestations d'un régime existant. Lorsque les nouveaux droits sont acquis dès l'adoption du nouveau régime ou le changement d'un régime existant, le coût des services passés est immédiatement 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).

3.2.3.10. Passifs financiers

Les passifs financiers comprennent les emprunts et autres dettes porteuses d'intérêt.

Lors de leur comptabilisation initiale, ils sont évalués à leur juste valeur sur laquelle sont imputés les coûts de transaction qui sont directement attribuables à l'émission du passif. Ils sont ensuite comptabilisés au coût amorti sur la base du taux d'intérêt effectif. Le taux effectif comprend le taux facial et l'amortissement actuariel des frais d'émission et des primes d'émission et de remboursement.

La part à moins d'un an des dettes financières est classée dans le poste dettes financières courantes.

Dans le cas des dettes financières issues de la comptabilisation des contrats de location financement, la dette financière constatée en contrepartie de l'immobilisation corporelle est initialement comptabilisée à la juste valeur du bien loué ou, si celle-ci est inférieure, à la valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location.

Dépôts de garantie des locataires à long terme.

Les normes IFRS imposent l'actualisation de toute somme bénéficiant d'un différé de paiement. Foncière

des Régions a actualisé les dépôts de garantie au taux moyen de financement de la structure et sur la durée résiduelle moyenne des baux déterminée pour chaque type d'immeuble.

3.2.3.11. Instruments dérivés et instruments de couverture

Foncière des Régions utilise des instruments dérivés pour la couverture de ses dettes à taux variable contre le risque de taux (couverture de flux de trésorerie futurs). 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.

3.2.3.12. Impôts exigibles et impôts différés (y compris Exit tax)

A – Régime fiscal SIIC

L'option au régime SIIC entraîne l'exigibilité immédiate d'un impôt de sortie au taux réduit de 16,5% sur les plus-values latentes relatives aux immeubles et aux titres de sociétés de personnes non soumises à l'impôt sur les sociétés. L'impôt de sortie (Exit tax) est payable sur 4 ans, par quart, à partir de l'année de l'option. En contrepartie, la société s'engage à distribuer 85% de son résultat net, conformément au régime SIIC.

La dette d'Exit tax est actualisée en fonction de l'échéancier de paiement déterminé à partir de l'entrée dans le régime SIIC des entités concernées.

La dette initialement comptabilisée au bilan est diminuée de l'actualisation, et une charge d'intérêt est constatée lors de chaque arrêté, permettant de ramener la dette à sa valeur nette actualisée à la date d'arrêté. Le taux d'actualisation retenu est fonction de la courbe des taux, compte tenu du différé de paiement.

B – Régime de droit commun et impôts différés

Les impôts différés résultent des décalages temporaires d'imposition ou de déduction et sont calculés selon la méthode du report variable, et sur la totalité des différences temporaires existant dans les comptes individuels, ou provenant des retraitements de consolidation. L'évaluation des actifs et des passifs d'impôts différés doit refléter les conséquences fiscales qui résulteraient de la façon dont l'entreprise s'attend, à la clôture de l'exercice, à recouvrer ou à régler la valeur comptable de ses actifs et de ses passifs. Les impôts différés portent sur les structures du Groupe qui ne sont pas éligibles au régime SIIC ou qui n'ont pas encore opté pour ce régime.

Un actif d'impôt différé est constaté en cas de pertes fiscales reportables dans l'hypothèse probable où l'entité concernée, non éligible au régime SIIC, disposera de bénéfices futurs imposables sur lesquels ces pertes fiscales pourront être imputées.

3.2.3.13. Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires consolidé comprend essentiellement les revenus liés aux activités suivantes :

- les recettes locatives ;
- les recettes des parcs de stationnement ;
- les cessions d'immeubles en stock ;
- les prestations de service.

En règle générale, le quittance est trimestriel pour les biens de nature tertiaire (bureaux,..) et mensuel pour les actifs résidentiels.

Les revenus locatifs des immeubles de placement sont comptabilisés de façon linéaire sur la durée des baux en cours.

Les éventuels avantages octroyés aux locataires (franchises de loyer, paliers, travaux) font l'objet d'un étalement linéaire sur la durée du contrat de location.

Pour les prestations de service, le chiffre d'affaires est comptabilisé à l'avancement de la prestation.

Pour les cessions se rapportant aux structures Marchand de Biens, le chiffre d'affaires est comptabilisé à la date où la majorité des risques et avantages inhérents à la propriété sont transférés (date de transfert de propriété).

3.2.3.14. Paiements en actions

L'application de la norme IFRS 2 a pour conséquence de constater une charge correspondant aux avantages octroyés aux salariés sous la forme de paiement en actions. 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.

En 2007, des actions gratuites ont été attribuées à certains membres du personnel, pour un total de 34 000 actions. Cette charge est constatée en résultat financier de la période.

3.2.3.15. IFRS 7 - Table de correspondance

Sensibilité	3.2.4.8.7
Covenants	3.2.4.8.8
Risque de crédit	3.2.4.8.6
Risque de marché	3.2.4.8.6
Risque de liquidité	3.2.4.8.6

Foncière des Régions ne dispose pas à ce jour des moyens informatiques suffisants pour extraire une balance âgée des créances. Cependant, compte tenu du principe de provisionnement appliqué et décrit ci-dessus, le risque de provisionnement est faible.

3.2.4. Notes relatives au bilan consolidé

3.2.4.1. Actifs non courants

3.2.4.1.1. Tableau de variations des actifs non courants bruts

En K€	IMMOBILISATIONS									Valeur au 31/12/07
	Valeur au 31/12/06	Variation de périmètre	Changement de présentation des IFT	Augmentations 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			394 176
Autres immobilisations incorporelles	37 343	12 474		350		0	-49			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	54 244
Constructions	199 866	28 529		11 029	0	4 577	-204		0	243 797
Autres immobilisations corporelles	8 748	5 092		2 432	0	3 292	-1 088		0	18 476
Immobilisations en cours	159 239	2 361		564 932	0	170 789	-722		0	896 599
Immeubles de placement	9 214 572	4 594 536		1 299 511	916 520	-756 740	-57 379		-56 118	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		-38 974	-20			220
Prêts	22 001	32		8 703		38 974	-2 929			66 781
Instruments financiers	0		155 313							155 313
Autres immobilisations financières	1 938					-1 938				0
Créances de crédit-bail	125 765						-7 642	-51 939		66 184
Participations dans les entreprises associées	238 009	15 008		68 411		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
COURANTS										
Actifs non courants disponibles à la vente	171 792	407 521		41 907	99 290	416 810	-188 088		-606	948 626
TOTAL DES ACTIFS NON COURANTS DISPONIBLES Á LA VENTE	171 792	407 521	0	41 907	99 290	416 810	-188 088	0	-606	948 626

La colonne "Transfert" présente un solde de 164 681 k€, correspondant principalement à des actifs détenus par Beni Stabili reclassés en cours d'exercice du poste stocks au poste immeubles de placement.

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 et s'élève à 0,7 M€ sur la Tour Gan et 4,6 M€ sur Federimmo.

Les actifs destinés à la vente s'élèvent à 948 M€ et répondent au plan de vente 2008 décidé au sein du conseil de surveillance. Ce plan concerne principalement les bureaux, les murs d'exploitation, la logistique et se répartit principalement de la manière suivante :

- Bureaux pour 700 M€ (essentiellement portefeuilles Telimob, Technical, EDF, Azur, Initial)
- Logement pour 146,9 M€
- Logistique pour 98 M€ (portefeuille Garonor et ancien portefeuille BIF)

3.2.4.1.2. 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 périmètre	Exercice	Transfert	Variation de périmètre	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

3.2.4.1.3. Écarts d'acquisition

L'acquisition de 39,37% des titres de Beni Stabili le 4 mai 2007 a entraîné la création chez Foncière des Régions de 7 522 235 actions nouvelles au travers d'une augmentation de capital décidée lors de l'AGE du 4 mai 2007 (5 859 246 actions) et de la conversion des obligations en actions (1 662 989 actions).

Lors de l'offre publique d'échange finalisée le 18 juillet 2007, Foncière des Régions a souscrit 5 493 763 actions, entraînant une augmentation de capital de 591,8 M€, soit une participation complémentaire de 28,57% au capital de Beni Stabili.

Ces acquisitions ont généré un écart d'acquisition, détaillé comme suit :

En M€	Acquisition Delfin	OPE	Total
Prix	940,3	591,8	1 532,1
% détention	39,37%	28,57%	67,94%
Quote-Part de situation nette	806,3	589,1	1 395,4
Frais	4,5	13,6	18,1
Ecart d'acquisition	138,5	16,3	154,7

A fin décembre 2007, Foncière des Régions détient 67,94% du capital de Beni Stabili. L'écart d'acquisition total s'élève à 154,7 M€. Cet écart d'acquisition résulte de la différence entre le prix d'acquisition et la quote-part de la juste valeur des actifs et passifs de la société Beni Stabili. L'écart d'acquisition ne représentant pas une survalueur justifiable, il a été déprécié dans sa totalité.

Lors de l'acquisition du Groupe Sunparks par Foncière des Murs, un écart d'acquisition de 26,5 M€ a été constaté. Il a été déprécié dans son intégralité en autres charges non récurrentes.

Lors de l'acquisition des titres des sociétés Garonor auprès de Prologis European Properties, un écart d'acquisition de 2 M€ et correspondant essentiellement aux frais d'acquisition a été constaté. Il est calculé sur la base d'un taux actualisé d'Exit Tax (15%). Il est déprécié dans sa totalité en autres charges opérationnelles.

Lors de l'acquisition du Groupe SOVIET par Foncière Europe Logistique, un écart d'acquisition de 6,2 M€ a été constaté. Il correspond essentiellement aux frais d'acquisition et a été déprécié dans son intégralité en autres charges opérationnelles.

Lors de l'acquisition du Groupe Gewo par Foncière Développement Logement, en partenariat avec la ville allemande de Datteln, un écart d'acquisition passif d'un montant de 1,2 M€ a été constaté.

3.2.4.1.4. 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

	Maisons de retraite	Hôtels	Club Med	Restaurants Courtepaille
Base de détermination des loyers conditionnels	Suivant bail	Suivant CA de l'hotel	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
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 de référence des loyers (IRL)
Terme	12 ans ferme	12 ans ferme	15 ans ferme	12 ans ferme

Générale de santé	Restaurants Quick	Jardiland	Logement	Tertiaire	Logistique
Suivant Bail	Suivant Bail	Suivant Bail	n.a		
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 1 ^{er} 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.	Renouvellement tacite ou 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
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 de référence des loyers (IRL)	En fonction de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL)	En fonction de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL)	Indice du coût de la construction	Indice du coût de la construction
-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 fermes	12 ans fermes	6 ans	6-9 ans	3-6-9 ans

Paielements minimum à recevoir au titre des contrats de location simple non résiliables

En M€	Murs d'exploitation	Logements	Tertiaire*	Logistique	Parking
à moins 1 an	75,0	-	270,8	69,3	-
entre 1 et 5 ans	309,0	-	582,7	96,7	-
à plus de 5 ans	583,4	-	36,0	12,2	-
	967	-	890	178	-

*Hors Portefeuille IBM détenu en partenariat

- Secteur murs d'exploitation :

loyers correspondant à la part sur les durées résiduelles des baux initiaux généralement conclus sur une durée ferme de 12 ans.

- Secteur tertiaire et logistique :

loyers fixes correspondant à la part non résiliable des baux supérieurs à 3 ans.

- Secteur logements :

les baux étant résiliables avec un préavis de 3 mois, aucun loyer n'est pris en recette.

- Secteur parking :

Les contrats de location étant résiliables à tout moment, aucun loyer n'est pris en recette.

3.2.4.1.5. 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.

MURS D'EXPLOITATION

En K€	Au 31 décembre 2007		
	Part Capital	Part intérêts	Total
CBI Foncière des murs			
A moins d'un an	5 082,1	2 984,9	8 067,0
De un an à cinq ans	17 675,1	9 169,6	26 844,7
Au delà de cinq ans	33 032,1	6 077,7	39 109,8
Loyers minimum à payer	55 789,3	18 232,2	74 021,5
A moins d'un an			
	7 316,6	2 890,4	10 206,9
De un an à cinq ans			
	21 925,9	8 020,3	29 946,2
Au delà de cinq ans			
	26 340,3	4 371,1	30 711,4
Valeur actualisée des paiements au titre des contrats de location-financement	55 582,8	15 281,7	70 864,5

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 2007
Valeurs brutes des contrats de crédit-bail	598 468
Amortissements financiers	-484 055
Valeurs nettes financières des contrats de crédit-bail ou paiements minimaux restants à recevoir actualisées au taux des contrats)	114 413
Valeur du goodwill sur loyers	1 131
Ajustements IFRS des encours de crédit-bail	-1 439
Valeurs nettes financières des contrats de crédit-bail au bilan IFRS	114 105
Dont à moins d'un an	47 921
Dont à plus d'un an	66 184

B - PAIEMENTS MINIMAUX AU TITRE DES CONTRATS DE CRÉDIT BAIL CRÉDIT PRENEUR

PARKING

En K€	Au 31 décembre 2007		
	Part Capital	Part intérêts	Total
Location-financement du parc Trinité			
A moins d'un an	266,2	470,8	737,0
De un an à cinq ans	1 064,8	1 735,0	2 799,8
Au delà de cinq ans	8 533,4	2 648,6	11 182,0
Loyers minimum à payer	9 864,4	4 854,4	14 718,8
A moins d'un an	249,7	441,7	691,4
De un an à cinq ans	906,7	1 479,8	2 386,5
Au delà de cinq ans	5 234,4	1 822,3	7 056,7
Valeur actualisée des paiements au titre des contrats de location-financement	6 390,9	3 743,8	10 134,7

3.2.4.2. Regroupement d'entreprises : Données Chiffrées

Conformément au référentiel IFRS, les tableaux présentés ci-après visent à mettre en perspective les incidences sur les états financiers consolidés de la période des opérations de développement présentées au chapitre 1 de l'annexe aux états financiers (« événements significatifs du semestre »).

Les actifs et passifs identifiables acquis à la date de prise de contrôle se présentent schématiquement de la façon suivante :

En K€	BENI STABILI Actifs et passifs au 30 Avril 2007		
	Valeurs historiques	Ajustements Justes valeurs	Justes valeurs
Actifs non courants			
Immobilisations incorporelles	7 288		7 288
Immobilisations corporelles	38 398		38 398
Immeubles de placement	3 713 285		3 713 285
Immobilisations financières	51 142		51 142
Total actifs non courants	3 810 113		3 810 113
Actifs courants			
Stocks	407 521	38 000	445 521
Créances	87 924		87 924
Impôt différé actif	78 408		78 408
Trésorerie et équivalents trésorerie	368 689		368 689
Total actifs courants	980 542		980 542
Passifs non courants			
Emprunts	2 384 637		2 384 637
Impôt différé passif	214 648	11 932	226 580
Autres passifs non courants	38 417		38 417
Total passifs non courants	2 649 634		2 649 634
Passifs courants	89 493		89 493
Actif net à 100% au 30 avril 2007			2 051 528
Actif net acquis à 39,37%			807 687
Trésorerie décaissée pour l'opération			—
Coûts directs rattachés à l'acquisition			—
Prix d'acquisition			940 279
Ecart d'acquisition			132 592

BENI STABILI
Actifs et passifs au 30 Avril 2007

En K€	Valeurs historiques	Ajustements justes valeurs	Justes valeurs
Actif net à 100% au 30 juin 2007			2 057 545
Actif net acquis à 28,57%			587 841
Prix d'acquisition			591 788
Ecart d'acquisition complémentaire			3 947
Frais d'acquisition			18 100
ECART D'ACQUISITION TOTAL			154 640

Impact des acquisitions sur le bilan consolidé

En K€	2007 IFRS Publié	2007 Dont contribution des acquisitions de l'exercice
Immeubles de placement	15 154 902	5 932 647
Immobilisations corporelles (terrains et constructions)	1 165 677	70 141
Dettes financières	10 525 225	4 005 329

	2007
Trésorerie nette encaissée à l'occasion de l'augmentation de capital	0
Frais affectés aux opérations réalisées	0
Trésorerie disponible pour les opérations d'acquisition (1)	0
Coût d'acquisition des actifs et des titres (2)	18 100
Remboursement des comptes courants	0
Cash net post opération (3) = (1) - (2)	-18 100

L'augmentation de capital réalisée lors de l'opération Beni Stabili a été réalisée par échange de titres Foncière des Régions contre des titres Beni Stabili

En K€	2007
Trésorerie décaissée (3)	-18 100
Emprunts souscrits et financements divers (4)	0
Trésorerie des sociétés acquises (5)	368 689
Dettes des sociétés acquises (6)	-2 384 637
Investissement financier net (3) + (4) + (5) + (6)	-2 034 048

Détail des impacts bilanciaux par palier

En K€	2007 IFRS Publié	BENI STABILI	2007 Dont contribution des acquisitions de l'exercice	Foncière Développement Logements	Foncière Europe Logistique	Foncière des Murs	TOTAL
Immeubles de placement	15 154 902	4 075 423	411 274	635 275	810 675	5 932 647	
Immobilisations corporelles (terrains et constructions)	1 165 677	38 068	2 426	29 063	584	70 141	
Dettes financières	10 525 225	2 405 876	308 635	830 771	460 047	4 005 329	

Impact des acquisitions sur le compte de résultat consolidé

En K€	31/12/2007 IFRS Publié	Périmètre constant	Contribution des acquisitions	Publié
Chiffre d'affaires	901 232	723 025	178 207	901 232
Résultat opérationnel avant cessions	685 898	545 540	140 358	685 898
Résultat financier	-279 769	-173 923	-105 846	-279 769
Résultat net - Part de Groupe	792 669	942 560	-149 891	792 669

	2007 IFRS Publié	2007 Avec effet des acquisitions en exercice plein
Chiffre d'affaires	901 232	1 070 409
Résultat opérationnel avant cessions	685 898	808 710
Résultat opérationnel courant	1 429 514	1 575 356
Résultat financier	-279 769	-358 748
Résultat net - Part de Groupe	792 669	805 060

Impact sur le compte de résultat détaillé par palier

En K€	31/12/2007 IFRS Publié	Avec effet des acquisitions de l'exercice en exercice plein				TOTAL
		BENI STABILI	Foncière Développement Logements	Foncière Europe Logistique	Foncière des Murs	
Chiffre d'affaires	901 232	89 134	17 362	30 491	32 190	1 070 409
Résultat opérationnel avant cessions	685 898	56 540	11 032	25 034	30 205	808 710
Résultat opérationnel courant	1 429 514	79 570	11 032	25 034	30 205	1 575 356
Résultat financier	-279 769	-36 528	-9 473	-15 760	-17 218	-358 748
Résultat net - Part de Groupe	792 669	2 790	616	5 301	3 684	805 060

	31/12/2007 IFRS Publié	Impact des acquisitions de l'exercice				TOTAL
		BENI STABILI	Foncière Développement Logements	Foncière Europe Logistique	Foncière des Murs	
Chiffre d'affaires	901 232	142 660	2 584	15 955	17 008	178 207
Résultat opérationnel avant cessions	685 898	111 406	1 505	12 655	14 793	140 358
Résultat financier	-279 769	-85 092	-780	-11 645	-8 329	-105 846
Résultat net - Part de Groupe	792 669	-122 280	-4 355	-7 154	-16 102	-149 891

Informations complémentaires au titre des regroupements d'entreprises (IFRS 3)

En K€

Tableau de synthèse

	BENI STABILI
Chiffre d'affaires de l'entreprise acquise inclus dans le résultat consolidé	142 660
Résultat de l'entreprise acquise inclus dans le résultat consolidé - part du groupe	-122 280
Chiffre d'affaires de l'entreprise acquise entre le 1 ^{er} janvier et la date d'acquisition	89 134
Résultat complémentaire si l'entreprise avait été détenue sur un exercice complet - Part du groupe	2 790

3.2.4.3. Informations sur les comptes consolidés pro forma au 31 décembre 2007

Les informations financières pro forma sont présentées à des fins de comparabilité comme si les opérations de développement réalisées par Foncière des Régions au cours de l'exercice 2007, avaient eu lieu au premier janvier 2007 pour l'élaboration des informations financières pro forma présentées. Elles ont vocation à traduire l'effet sur des informations financières historiques, de la réalisation à une date antérieure à sa survenance réelle ou raisonnablement envisagée, des opérations intervenues en 2007. De ce fait, elles ne sont pas pleinement représentatives de la situation financière ou des résultats effectifs de Foncière des Régions. Ainsi, elles ne donnent une indication ni sur ce qu'aurait été la situation opérationnelle et financière de Foncière des Régions si l'opération mentionnée était effectivement intervenue à la date retenue pour l'élaboration des informations financières pro forma, ni ne peuvent être utilisées pour présumer de l'évolution future des résultats de Foncière des Régions.

3.2.4.3.1. Méthodologie concernant l'établissement des comptes pro forma au 31 décembre 2007

Les comptes pro forma ont été établis sur la base des comptes consolidés arrêtés au 31 décembre 2007 de Foncière des Régions. Les états financiers consolidés arrêtés en décembre 2007 ont été retraités en mode pro forma pour les rendre comparables à ceux présentés au 31 décembre 2007 et au 30 juin 2007.

Des tableaux de passage entre le bilan arrêté au 31 décembre 2007 et le bilan pro forma et le compte de résultat arrêté au 31 décembre 2007 et le compte de résultat pro forma reprennent l'impact sur les comptes de l'intégration en exercice plein dans les comptes consolidés de Foncière des Régions, des opérations de développement 2007.

3.2.4.3.2. Bilan pro forma au 31 décembre 2007

Le bilan pro forma a été établi sur la base des éléments suivants :

- bilan consolidé Foncière des Régions arrêté au 31 décembre 2007,
- impact du résultat complémentaire pro forma généré par les opérations de développement 2007 sur un exercice plein.

3.2.4.3.3. Compte de résultat pro forma au 31 décembre 2007

Principales hypothèses concernant l'établissement du compte de résultat pro forma au 31 décembre 2007

Le compte de résultat pro forma au 31 décembre 2007 a été établi comme si les opérations de développement de l'exercice 2007 s'étaient déroulées au 1^{er} janvier 2007 et que les sociétés consolidées dans ce périmètre avaient appartenu au groupe Foncière des Régions pendant tout l'exercice 2007.

Informations historiques utilisées pour l'établissement des comptes de résultat pro forma

Le compte de résultat pro forma de Foncière des Régions au 31 décembre 2007 est établi à partir du compte de résultat arrêté au 31 décembre 2007 en tenant compte des opérations de développement réalisées en 2007 par Foncière des Régions comme si elles portaient sur un exercice complet.

Les opérations de développement 2007 dont les résultats ont été pris en compte sur un exercice complet sont les suivantes :

Nature de l'investissement	Date	Investissements 2007 (M€) Valeur estimée des actifs immobiliers frais compris
Opération réalisée par Foncière des Régions		
Beni Stabili	4 mai 2007	4 197 (juste valeur des actifs immobiliers au 4 mai 2007)
Opérations réalisées par Foncière des Murs		
2 restaurants Courtepaille	30 janvier 2007	4,7
Clinique de Meudon	2 février 2007	3,3
Club Méditerranée au Portugal	22 mai 2007	42
Cliniques - Générale de Santé	4 juillet 2007	53
Actifs Jardiland	10 juillet, 1 ^{er} août et 19 août	239
Actifs Quick	27 septembre 2007	311
Sunparks 1- villages vacances en Belgique	27 septembre 2007 et 29 novembre 2007	116
3 hôtels dans Beni Stabili hôtels	19 décembre 2007	21,5
TOTAL Foncière des Murs		790,5 M€
Opérations réalisées par Foncière Europe Logistique		
Apport partiel d'actifs par Foncière des Régions et General Electric	24 juillet 2007	792
Actifs PROLOGIS		427
Actifs MORGAN STANLEY en France et en Allemagne		164
TOTAL Foncière Europe Logistique		1 383 M€
Opérations réalisées par Foncière Développement Logements		
Actifs GENERALI		189
Actifs GMF		95
Société allemande GEWO à Datteln		104
TOTAL Foncière Développement Logements		388 M€

- Acquisition de Beni Stabili en date du 4 mai 2007.

Le résultat complémentaire généré par l'acquisition de Beni Stabili au 1^{er} janvier 2007 a été déterminé à partir des comptes consolidés de Beni Stabili arrêtés au 30 avril 2007 en préalable à l'acquisition par Foncière des Régions. Le goodwill complémentaire généré par l'acquisition anticipée au 1^{er} janvier 2007 a été intégralement déprécié comme le goodwill généré lors de l'acquisition.

- Résultat complémentaire du 1^{er} janvier à la date d'acquisition des différents investissements

Le résultat complémentaire pris en compte pour les actifs et les sociétés pour la période allant du 1^{er} janvier à la date d'acquisition a été déterminé de la façon suivante :

- Pour Beni Stabili

Le résultat retenu correspond au résultat arrêté par la société au 30 avril 2007 en préalable à l'acquisition. Le résultat pro forma part du groupe a été calculé en retenant un taux de détention de 68 % au 1^{er} janvier 2007.

- Pour les autres sociétés du groupe (Foncière des Murs, Foncière Europe Logistique et Foncière Développement Logements)

Le résultat complémentaire sur les actifs a été déterminé à partir des éléments suivants :

- *chiffre d'affaires* : les business plan d'acquisition actualisés à partir des loyers quittancés de la date d'acquisition au 31 décembre 2007,

- *charges opérationnelles courantes* : les sociétés n'ayant pas de personnel, elles sont déterminées à partir des contrats de prestations contractées avec les sociétés du groupe Foncière des Régions pour la gestion des actifs et le suivi administratif et comptable des sociétés. Les autres frais de fonctionnement ont été évalués sur la base des coûts habituellement engagés par les sociétés.

- *charges financières et produits financiers* : les acquisitions ont été financées par des augmentations de capital en nature ou en numéraire, des emprunts et des fonds propres.

Pour FDM, la dette n'étant pas affectée par opération, les charges financières ont été estimées à partir du taux d'endettement de la société par rapport à la valeur des actifs (loan to value) et du taux moyen de la dette au 31 décembre 2007.

Par ailleurs, l'augmentation de capital réalisée en juillet 2007 a servi au financement partiel des investissements de l'exercice. Pour les opérations d'investissements réalisées après le mois de juillet, les fonds recueillis ont généré des produits financiers qui ont été annulés dans les comptes pro forma comme si les opérations d'investissements et d'augmentation de capital avaient eu lieu à la même date, soit au 1^{er} janvier 2007.

Pour FEL et FDL, Les charges financières ont été estimées à partir des taux d'intérêts au 31 décembre 2007 des

emprunts souscrits directement pour financer les opérations.

- *Impôt sur les sociétés* : un impôt a été estimé pour les sociétés étrangères et non SIIC.

3.2.4.3.4. Méthodes comptables

Les informations financières pro forma ont été établies sur la base des principes et méthodes comptables appliquées par Foncière des Régions pour les exercices clos au 30 juin 2007 et au 31 décembre 2007.

Pour l'établissement du résultat pro forma, les éventuelles variations de juste valeur des actifs immobiliers et des instruments de couverture de la dette n'ont pas été anticipées dans le compte de résultat. Toutefois, pour Beni Stabili, les variations de juste valeurs qui étaient comptabilisées dans les comptes arrêtés au 30 avril 2007 pour le bilan d'ouverture dans la consolidation de Foncière des Régions n'ont pas été annulées.

3.2.4.4. Actifs courants

3.2.4.4.1. 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	Variation de périmètre	Augmentations	Variation de	Juste Valeur	Transfert	Cessions	Diminutions	Variation de	Juste Valeur	Valeur au 31/12/2007
Prêts	4 355		Exercice	721		1 938	-2	-5 478			1 534
Créances de crédit-bail	55 905		Exercice	10			-1 471	-6 523			47 921
TOTAL ACTIFS COURANTS	60 260	0		731	0	1 938	-1 473	-12 001	0		49 455

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 IMMOBILISATIONS FINANCIERES	1 426	13	0	0	0	44	1 395

3.2.4.4.2. 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€		31/12/2007		
Répartition par activités	Tertiaire	Logements	Total	Au 31/12/2006
Sociétés Marchand de Biens				
SARL Ravinelle	0	7 529	7 529	1 267
SNC Télimob Transactions	17 257	0	17 257	21 661
Beni Stabili	171 317	0	171 317	0
sous/total	188 574	7 529	196 103	22 928
Développement Immobilier				
Gewo Datteln	0	14 992	14 992	0
sous/total	0	14 992	14 992	0
Total brut	188 574	22 521	211 095	22 928
Provisions SNC Télimob Transactions	43	0	43	1 282
Provisions SARL Ravinelle	0	0	0	66
Provisions Gewo Datteln	0	3 669	3 669	0
sous/total	43	3 669	3 712	1 348
Total net	188 531	18 852	207 383	21 580

La variation sur la SARL Ravinelle est due à l'acquisition à Villeurbanne d'un actif de logement pour 6,8M€.

La seconde variation est l'entrée dans le périmètre des sociétés :

- Beni Stabili, avec le classement en stock d'une partie de ses actifs
- et Gewo Datteln dont les stocks se rapportent à l'activité de développement immobilier.

Les stocks de Gewo font l'objet d'un provisionnement de 3,7 M€, provision déjà constituée lors de l'acquisition de la société.

3.2.4.4.3. Clients et autres créances

En K€	Brut	2007 Provisions	Net	2006 Net
Créances clients et comptes rattachés ordinaires	194 309	-24 284	170 025	74 356
Autres créances :	246 157	-1 098	245 059	126 891
Fournisseurs avances et acomptes			0	846
Créances sur personnel / organismes sociaux	156		156	129
Etat, impôts sur les bénéfices	14 970		14 970	
Créances sur l'état (hors IS)	62 421		62 421	62 207
Comptes courants actif	2 435		2 435	1 458
Créances sur cession immobilisations	98 100		98 100	4 565
Autres créances	68 075	-1 098	66 977	57 868
TOTAL	440 466	-25 382	415 084	201 247

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).

Les créances sur l'Etat sont constituée d'impôts sur les bénéfices, de TVA déductible ainsi que de crédit de TVA (principalement sur Beni Stabili pour 27,9 M€, Foncière des Murs pour 27,6 M€, Foncière des Régions pour 27,6 M€ et Foncière Europe Logistique pour 4,9 M€).

Les créances sur cessions correspondent principalement aux ventes réalisées dans les sociétés Beni Stabili, Immeo, Quai de Dion Bouton et Paul Doumer (respectivement pour 16,4 M€, 32,4 M€, 29 M€ et 15 M€).

3.2.4.4.4. Impôts différés actif à la clôture

Le tableau ci-dessous résume les impacts des retraitements d'impôts différés de l'exercice. Les impôts différés ont été retraités suite à l'option pour le régime fiscal des SIIC.

Il n'existe pas de différence temporaire déductible, perte fiscale ou crédit d'impôt non utilisé pour lesquels aucun actif d'impôt différé n'a été comptabilisé au bilan.

En K€	BILAN				
	I.D.A. à l'ouverture	Variations de périmètre	Augmentation Exercice	Transfert	Reprises
IDA sur acquisition de titres	51 924	73 103	18 668		44 706
Externalisation (Gie Electron)	71				
Foncière des Murs	1				
Gewo Datteln		609	5		
Imméo report déficitaire	51 852	0	12 187		37 677
Kennedy			4 298		
Beni Stabili		72 494	2 178		7 029
IDA sur écart temporaires	3 355	6 236	5 848		4 792
Marchand de Biens Ravinelle	1				0
Addvim	643	0	0		0
Foncière des Régions			1 034		
Imméo	2 711	0	723		1 468
Foncière des Murs		219	155		
Kennedy			460		
Beni Stabili		6 017	3 476		3 324
TOTAL	55 279	79 339	24 516		49 498

3.2.4.4.5. Impôts différés passif à la clôture

En K€	BILAN				
	I.D.P. à l'ouverture	Variations de périmètre	Augmentation Exercice	Transfert	Reprises
IDP sur écart de réévaluation	266 154	248 534	91 432	-3 008	12 773
EB2	6				
PARCS	3 481		1 805		90
SNC COMEDIE	508				33
BP 3000	5 686	0			263
PARC TRINITE	3 184	0			242
BATISICA	216		169		0
PALIER EDF	74				0
Foncière des Murs	1 758	1 088			
LA SOIE LIMITED	230		0		230
BENI STABILI	0	191 007	32 140		3 851
FEL GARONNOR		43 203	7 012		1 176
FEL Allemagne		6 554			
IMMEO	207 944		48 995	-2 010	
KENNEDY	41 006	0	1 234	-998	6 424
TELIMOB	2 061				464
GEWO DATTELN		6 682	77		
IDP sur écart temporaires	663	54 771	20 460	3 008	2 637
Foncière des Régions	866		0	0	
PARKING	-19		0		105
Foncière des Murs	-111	24 806	5 876		
FEDERIMMO	20				
BENI STABILI		29 965	398		2 129
IMMEO	232		12 785	2 010	313
KENNEDY	-325		1 401	998	90
TOTAL	266 817	303 305	111 892	0	15 410

Cession	Diminution Différentiel taux	Autres	I.D.A. à la clôture	IMPACT RÉSULTAT		
				Charges d'impôts différés	Produits d'impôts différés	Charges exception- nelles
0	17 380	6 999	74 610	11 353	2 536	34 753
		71	0			
		0	1			
			614		5	
	10 264	709	15 389	1 001		34 753
	1 615	152	2 531		2 531	
	5 501	6 067	56 075	10 352		
0	1 941	196	8 510	2 351	1 466	0
			1	0		
		643	0	0	0	
		-1 164	2 198		1 034	
	1 070	-709	1 605	1 815		
			374		155	
	183		277		277	
	688	1 426	4 055	536		
0	19 321	7 195	83 120	13 704	4 002	34 753

Cession	Diminution Différentiel taux	Autres	I.D.P. à la clôture	IMPACT RÉSULTAT		
				Charges d'impôts différés	Produits d'impôts différés	Produits exception- nels
0	137 894	1 739	450 706	15 261	68 097	6 399
			6			
	0		5 196	1 805	90	
	0		475		33	
			5 423		263	
			2 942		242	
		0	385	169	0	
0	0	0	74		0	
		2	2 844			
			0	0	230	
	22 091	1 737	195 468	6 198		
			49 039	7 012	1 176	
			6 554			
	102 001		152 928		53 006	
	13 802	0	21 016		12 593	6 399
0	0		1 597		464	
			6 759	77		
0	8 974	5 236	62 055	12 985	4 136	0
0		-525	1 391			
			-124		105	
			30 571	5 876		
		-1	21			
	2 300	5 762	20 172		4 031	
	5 887	0	8 827	6 585		
	787		1 197	524	0	
0	146 868	6 975	512 761	28 246	72 233	6 399

3.2.4.4.6. Trésorerie et équivalents de Trésorerie

La trésorerie brute s'élève à 300 501 K€ dont 226 001K€ de disponibilités et 74 500 K€ de valeurs mobilières de placement.

En K€	31/12/2007		2006
	Brut	Valeur de marché	Montant brut au bilan
CDN	0	0	28 140
SICAV	74 500	74 500	31 447
Autres	0	0	774
TOTAL	74 500	74 500	60 361

Le portefeuille de Valeurs Mobilières de Placement est exclusivement constitué, au 31 décembre 2007, de SICAV monétaires classiques. Les sociétés du Groupe ne détiennent aucun placement présentant un risque en capital.

3.2.4.5. 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 124 824 468 € au 31 décembre 2007 contre 85 625 346 € au 31 décembre 2006.

Au cours de l'exercice, le capital a évolué suite à :

- l'opération d'acquisition des titres Beni Stabili pour un montant total de 39 048 K€ ;
- l'augmentation réservée aux salariés pour un montant total de 151 K€.

Au 31 décembre 2007, le capital social est composé de 41 608 156 actions, toutes de même catégorie, au nominal de 3 euros soit 124 824 468 €.

Ainsi, des augmentations de capital sont réalisées dans le cadre de politique d'investissement, dans le but de respecter les ratios bancaires. Ces augmentations sont décrites dans le tableau de variations des capitaux propres, insérés dans les Etats financiers.

Au 31 décembre 2007, le capital est composé comme suit :

- nombre d'actions autorisées :	41 608 156
- nombre d'actions émises et entièrement libérées :	41 608 156
- 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 :	289 442
(dont 283 223 actions en vue d'une réduction de capital)	

Foncière des Régions est soumise aux obligations du régime SIIC, telles que décrites en paragraphe 4.3.1.

3.2.4.6. Tableau de variation des provisions passif

En K€	Provision au 31/12/2006	Augmentations			Diminutions		Provision au 31/12/2007
		Variation de périmètre	Dotation	Transferts	Reprises de provisions utilisées	non 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	36 547	19 122	8 326	-8 864	12 275	1 046	41 810

Les principales reprises de provision sont détaillées comme suit :

Provisions pour litiges :

- 6,5 M€ dont 0,9M€ non utilisé concernant la provision sur le contrôle fiscal de Bail Investissement
- 0,3 M€ provision sur litige Restolud suite à condamnation par le tribunal pour un montant de 1,3 M€
- 0,25 M€ provision sur litige Centre commercial Echiroles

Provision pour impôt :

- 1,4 M€ de provision pour impôt reprise suite au paiement de l'impôt local à la ville de Essen, chez IMMEO.

Autres provisions :

- 1,1 M€ reprise sur provision litige sur BP 3000 (0,6 M€ avec INRAP (dossier clos) et 0,5 M€ de litige sur taxe foncière avec la ville de Bordeaux)
- 0,6 M€ de provisions liées au personnel (restructuration)

Les variations de périmètres pour 19,1M€ correspondent essentiellement à :

- 2,7M€ de provision pour litige chez Beni Stabili (avec Telemaco Immobiliare)

- 1,5 M€ de provision pour impôt chez Gewo Datteln
- 13,6 M€ de provision chez Beni Stabili liée aux conditions restrictives de vente de certains immeubles

Le reclassement de 8,8 M€ correspond à un reclassement en dette fiscale chez IMMEO.

Les principales dotations sont détaillées comme suit :

Provision pour litiges :

- 2 M€ de provision suite au contrôle fiscal Technical
- 1 M€ sur IPB suite à un litige avec le gestionnaire ADYAL
- 0,4 M€ de charges impayées sur immeubles gérés par des prestataires chez Foncière Europe Logistique
- 0,5 M€ de litiges sur dossiers contentieux

Une provision de 1,8 M€ pour redressement fiscal est constituée chez Beni Stabili, en rapport avec la participation détenue dans Telemaco Immobiliare et cédée en 2002. Ce montant a été estimé avec les conseillers fiscaux de Beni Stabili, et tient compte de la possibilité d'une transaction avec l'Administration fiscale italienne, transaction destinée à définir la responsabilité de Beni Stabili.

3.2.4.7. Engagements retraites et autres

En K€	Provision à l'ouverture	Augmentation		Diminution		Provision à la clôture	Dont courants	Dont non courants
		Variation de périmètre	Dotations	Reprises utilisées	provisions non utilisées			
Provisions pour médaille du travail	413		419	5		827	-	827
Provisions pour indemnités de retraite	32 945	3 243	3 229	2 496		36 921	-	36 921
TOTAL	33 358	3 243	3 648	2 501	-	37 748	-	37 748

Provision engagement retraite et autres

La variation de périmètre se décompose ainsi : 1,1M€ pour Beni Stabili et 2,1M€ pour GEWO

Principales hypothèses retenues pour le 31 décembre 2007 en France

Taux d'actualisation	4,50%
Taux annuel d'inflation	2%
Évolution annuelle des salaires	
Cadres	2%
Non cadres	1%
Taux de charges sociales (IFC uniquement)	45%
Table de mortalité	INSEE 98 générationnelle
Turnover	12%(20 ans) 5,33%(30 ans) 2% (40 ans) 0% (50 ans)
Nature du départ en retraite	A l'initiative du salarié

Principales hypothèses retenues pour le 31 décembre 2007 en Allemagne

Taux d'actualisation	5,50%
Évolution annuelle des salaires	1,75%
Taux de charges d'assurances sociales	3%
Turnover	7% (25 ans) 6% (30 ans) 4,5% (35 ans) 2,5% (45 ans) 1% (50 ans)
Nature du départ en retraite	A l'initiative du salarié

Détail du passage des provisions IDR et médailles du travail

En K€	
Valeur actuarielle de l'obligation comptabilisée au bilan au titre des prestations accordées (début de période)	32 945
Charge nette de retraite enregistrée au courant de la période	733
Variation de périmètre (Intégration Gewo et Beni Stabili)	3 243
Valeur actuarielle de l'obligation comptabilisée au bilan au titre des prestations accordées (fin de période)	36 921

En K€	Au 31 décembre 2007	
	IFC	MDT
Coût de services rendus au cours de l'exercice	686	117
Coût financier	1 518	26
Amortissement des écarts actuariels	9	-46
Effets des réductions / liquidations de régime	-1 939	-1
Impact ADDVIM	436	318
Ajustements	22	-
TOTAL impact Compte de résultat	733	414

■ Valeur actuarielle des prestations futures

Il s'agit de la valeur actualisée au 31 décembre 2007 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

3.2.4.8. État des dettes au 31 décembre 2007

En M€	31/12/2006	Variation de périmètre	Augmentation	Diminution	31/12/2007
Emprunts auprès des établissements de crédit	4 863,7	2 311,0	12 743,6	9 839,9	10 078,5
Crédit-bail	791,3	-	34,9	734,5	91,7
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
ICNE	21,8	-	31,1	21,8	31,1
Valorisation des instruments financiers	-40,6	87,0	-	86,6	-40,1
Banques créditrices	111,9	-	239,1	111,9	239,1
Autres	79,5	-	66,8	-	146,3
TOTAL	5 895,0	2 398,0	13 073,2	10 881,1	10 485,1

Les principales caractéristiques des dettes financières du Groupe Foncière des Régions au 31 décembre 2007 sont les suivantes :

- Taux part du groupe moyen sur l'année : 4,69%
- Maturité : 5,5 ans

Les dettes de crédit-bail s'élèvent à 91,7 M€. La forte diminution sur l'exercice 2007 s'explique par le refinancement de l'ensemble des actifs en crédit bail de Foncière des Murs effectué dans le cadre de la refonte des dettes bancaires de Foncière des Murs.

Détail du Crédit-Bail

En M€	31/12/2006	Variation de périmètre	Augmentation	Diminution	31/12/2007
Foncière des Murs	865,7	-	34,9	818,3	82,3
Parcs GFR	12,1	-		2,8	9,4
Total	877,8	-	34,9	821,0	91,7

En M€	Encours à taux fixe	Encours à taux variable	Maturité moyenne
Foncière des Régions (*)	28,6	3 241,0	4,5 ans
Foncière des Murs	32,4	1 708,1	6,0 ans
Foncière Développement Logements	-	2 014,8	6,2 ans
Foncière Europe Logistique	-	834,1	5,9 ans
Beni Stabili	497,0	1 814,1	6,5 ans
Groupe Foncière des Régions	558,0	9 612,2	5,5 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	558	545,8

3.2.4.8.1. Caractéristiques des emprunts contractés par Foncière des Régions (supérieurs à 300 M€)

Intitulés	Taux	Date de mise en place	Notionnel en M€	Echéance	CRD / Tirage au 31/12/2007 Montant en M€	Clauses actionnariat	Garanties	Ratios
Emprunt titrisé Lyndon 1 430 M€ (FDL)	Variable - Euribor 3 mois	01/12/2006	1 430,0	15/12/2013	1 401,5	Perte de contrôle par FDL	Hypothèques conventionnelles des actifs Immeo	LTV périmètre < 75% ICR > 1,10
Emprunt bancaire Refinancement Crédit Bail Accor / Jardiland	Variable - Euribor 3 mois	03/07/2007	1 175,0	30/06/2014	1 105,0	Perte du contrôle par FdR	Hypothèques conventionnelles 1er rang Cession Dailly des Loyers	LTV Conso < 70%, 65% après 30 Juin 2012 LTV Portefeuille < 75% ICR > 1,65
Titrisation Imser	Variable - Euribor 3 mois	19/06/2006	1 039,8	20/09/2021	1 040,0	Oui	Hypothèques conventionnelles 1er rang	LTV <= 80% ICR > 133% au 30/06/70 puis croissant avec le temps
Emprunt bancaire - Technical - 950 M€	Variable - Euribor 3 mois	18/01/2006	950,0	18/01/2013	839,8	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 et BIF Conso < 62,5%
Crédit syndiqué - Corporate de 850 M€	Variable - Euribor 3 mois	15/10/2006	850,0	18/10/2013	810,0	Oui	Nantissement des titres FdM et FdL Hypothèques conventionnelles Nantissement des titres de SCI	LTV Périmètre < 77% puis dégressif LTV < 65% ICR > 1,9
Emprunt bancaire Refinancement Actifs Korian + Financement Quick	Variable - Euribor 3 mois	27/09/2007	500,0	27/09/2014	275,0	Perte du contrôle par FdR	Hypothèques conventionnelles 1er rang Cession Dailly des Loyers	LTV Conso < 70%, 65% après 30 Juin 2012 LTV Portefeuille < 75% ICR > 1,65

Intitulés	Taux	Date de mise en place	Notionnel en M€	Echéance	CRD / Tirage au 31/12/2007 Montant en M€	Clauses actionnariat	Garanties	Ratios
Crédit syndiqué - Refinancement des titres Beni Stabili	Variable - Euribor 3 mois	20/12/2007	450,0	20/12/2012	50,0	Oui	Nantissement de 45,9% du capital et des DDV de Beni Stabili	LTV PdG < 65% ICR PdG > 1,9 QP d'ANR double net nanti / Encours du crédit > 160% QP de capitalisation nanti / Encours du crédit > 145%
Crédit syndiqué - Financement initial de FEL	Variable - Euribor 3 mois	03/05/2007	663,4	25/04/2014	420,0	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%
Crédit syndiqué - Acquisition du portefeuille Garonor	Variable - Euribor 3 mois	31/07/2007	396,0	31/07/2014	346,0	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
Emprunt titrisé France Télécom 355 M€ (FdR)	Variable - Euribor 3 mois	10/01/2004	355,5	10/01/2014	226,2	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	Variable - Euribor 3 mois	14/12/2005	350,0	31/12/2012	336,0	Oui	Hypothèques conventionnelles 1er rang	LTV <= 70% DSCR >= 110%
Crédit syndiqué - Crédit relais tour GAN	Variable - Euribor 3 mois	12/12/2007	340,0	30/11/2008	194,4	Oui	Cautionnement de FdR PPD sur la tour	LTV < 65% ICR >1,9 LTV Tour Gan < 75%
Milano Zerosei Srl	Variable - Euribor 3 mois	19/12/2006	339,7	19/12/2013	339,7	Oui	Hypothèques conventionnelles 1er rang	LTV <= 80% ICR > 110%
Crédit - Refinancement Orangerie et apport FdR Logement, Generali et GMF	Variable - Euribor 3 mois	30/11/2007	327,2	30/11/2013	238,4	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 - Refinancement Sovaklé et apport Prédica	Variable - Euribor 3 mois	21/12/2005	300,0	31/03/2014	195,1	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					2 353,1			
Total Emprunts portant intérêts					10 170,2			

Amortissement de la dette relative au refinancement des actifs Lyndon

Cet emprunt est amortissable trimestriellement selon les règles suivantes :

- Amortissement contractuel selon le rythme suivant :
 - 1% de l'encours de la dette par an entre la deuxième et la cinquième année,
 - 1,5% de l'encours de la dette la sixième année,
 - 2% de l'encours de la dette la septième année.
- Amortissement de 74% de la valeur de marché initiale lors de l'acquisition en cas de cession d'actif.

Amortissement de la dette relative à la Titrisation IMSER

Cet emprunt est amortissable trimestriellement selon les règles suivantes:

- Amortissement contractuel selon le rythme suivant :
 - 10,72% en 2008
 - 4,64% en 2009
 - 4,97% en 2010
 - 5,51% en 2011
 - 5,96% en 2012
 - 6,23% en 2013
 - 6,18% en 2014
 - 6,78% en 2015
 - 7,26% en 2016
 - 7,65% en 2017
 - 8,12% en 2018
 - 8,34% en 2019
 - 2,47% en 2020
 - 15,17% en 2021
- Amortissement de 115% de la quotité financée lors de l'acquisition en cas de cession d'actif.

Amortissement de la dette relative à l'acquisition de Technical

Cet emprunt est amortissable trimestriellement selon les règles suivantes :

Tranche A : 800 M€

- Amortissement trimestriel égal à 0,8% de l'encours de la dette,
- Sur-amortissement en cas de cession d'actifs égal à 0,5 ou 10% en fonction de la catégorie des actifs cédés.

Tranche B : 150 M€

- Amortissement in fine.

Amortissement de la dette de Financement initial de Foncière Europe Logistique

Sur amortissement de 110% de la quotité financée lors de l'acquisition en cas de cession d'actif.

Amortissement de la dette de la dette de refinancement des actifs Korian et de financement des actifs Jardiland

Cet emprunt est amortissable trimestriellement selon les règles suivantes :

- Amortissement contractuel de 1 790 K€ par trimestre à compter du 31 décembre 2007.
- Sur amortissement lors de la revente d'un actif de 100% ou 110% de la quotité financée initiale

Amortissement de la dette de Financement de l'acquisition du portefeuille George (Foncière Europe Logistique)

Sur amortissement de 110% de la quotité financée lors de l'acquisition en cas de cession d'actif.

Amortissement de la dette relative au financement du portefeuille France Télécom

L'emprunt relatif au financement de l'acquisition du portefeuille France Télécom est amortissable trimestriellement selon les règles suivantes :

- 1,625% de l'encours de l'emprunt,
- Sur-amortissement en cas de cession d'actifs compris entre 4 et 13% en fonction de la catégorie d'actif cédé,
- Sur-amortissement au cas où le rapport entre le capital restant dû et la valeur d'expertise des actifs est supérieur à un seuil contractuel. Au 31 décembre 2007, le ratio contractuel est égal à 48%. Aucun sur amortissement lié à ce mécanisme n'a été effectué sur le premier semestre 2007.

Amortissement de la dette relative au refinancement des actifs acquis auprès de BNP, Foncière des Régions Logement, Generali et GMF

Cet emprunt est amortissable trimestriellement selon les règles suivantes :

- Amortissement contractuel de 1 636 K€ par trimestre à compter du 31 décembre 2010.
- Sur amortissement lors de la revente d'un actif déterminé en fonction du produit net vendeur réalisé lors de la vente et du levier existant sur le portefeuille.

Amortissement de la dette relative au refinancement des actifs Sovaklé et Prédica

Cet emprunt est amortissable trimestriellement selon les règles suivantes :

- Amortissement contractuel selon le rythme suivant :
 - 0,5% de l'encours de la dette entre le 31 mars 2007 et le 31 décembre 2008,
 - 1,5% de l'encours de la dette entre le 1er janvier 2009 et le 31 mars 2014.
- Sur amortissement de 87 360 € lors de la revente d'un actif Sovaklé, et de 145 030 € lors de la revente d'un actif Prédica.

Amortissement de la dette Beni Stabili Immobiliare Garibaldi Srl

Cet emprunt est amortissable trimestriellement selon les règles suivantes :

- Amortissement contractuel de 0,5% de l'encours de la dette pendant les six premières années.
- Amortissement de 120% de la quotité financée lors de l'acquisition en cas de cession d'actif.

Amortissement de la dette Milano Zerosei Srl

Sur amortissement de 110% de la quotité financée lors de l'acquisition en cas de cession d'actif.

3.2.4.8.2. Taux d'intérêt effectif

Les emprunts sont évalués après leur comptabilisation initiale au coût amorti sur la base du taux d'intérêt effectif. Les taux d'intérêt effectifs des emprunts dont le nominal est supérieur à 300 M€ sont les suivants :

Dette relative à l'acquisition Lyndon (Foncière Développement Logements) :	4,36%
Dette d'acquisition des titres Technical (Foncière des Régions) :	4,07%
Corporate Séville de 850 M€ (Foncière des Régions) :	4,80%
Dette relative au financement FT (Foncière des Régions) :	5,44%
Dette relative à l'apport Prédica (Foncière Développement Logements) :	3,88%
Dette d'acquisition du portefeuille Accor II (Foncière des Murs) :	4,67%
Dette relative au financement EDF (Foncière des Régions) :	4,81%
Dette relative au financement Roma (Foncière Europe Logistique) :	5,16%
Dette Milano Zerosei Srl (Beni Stabili) :	4,50%
Dette Beni Stabili Immobiliare Garibaldi Srl (Beni Stabili) :	4,21%
Dette Imser (Beni Stabili) :	entre 4,45% et 7,50% suivant les tranches
Dette relative au refinancement	
Orangerie, FdR Logement, Generali et Predica :	5,40%
Dette Crédit Relais Tour GAN (Foncière des Régions) :	6,66%
Dette de monétarisation des titres de Béni Stabili (Foncière des Régions) :	5,66%
Dette de refinancement du CBI Accor et des actifs Jardiland (Foncière des Murs) :	4,86%
Dette de refinancement des actifs Korian et des actifs Quick (Foncière des Murs) :	4,76%

3.2.4.8.3. Ventilation selon la durée restant à courir des dettes financières

En M€	à moins d'un an	de 1 à 5 ans	à plus de 5 ans	31/12/2007
Dettes Financières à long terme				
Emprunts à terme aux États de crédit	934	1 088	8 122	10 144
Emprunts à la clientèle				-
Dettes représentées par des titres	312	30	-	342
TOTAL	1 246	1 118	8 122	10 485
Valorisation des instruments de couverture (net) :				
Valorisation des Swaps en juste valeur				22,7
Valorisation des achats de Caps en juste valeur				16,3
Valorisation des ventes de Caps en juste valeur				-0,2
Valorisation des ventes de Floors en juste valeur				2,3
Intérêts courus s/Swaps				
Intérêts courus s/Floors				
dont valorisation Passif				115
dont valorisation Actif				-155

3.2.4.8.4. Caractéristiques des instruments dérivés

Pour mener sa politique de couverture, la trésorerie est autorisée à utiliser uniquement des instruments dérivés simples, standards et liquides, disponibles sur les marchés à savoir : les SWAPS, les CAP, les tunnels d'options (achat de CAP et vente de FLOOR).

3.2.4.8.5. Ventilation selon la durée restant à courir des instruments dérivés

En M€	à moins d'un an	de 1 à 5 ans	à plus de 5 ans	31/12/2007
Dettes Financières à long terme				
SWAP de taux en EUROS	68,1	1 240,1	5 796,3	7 104,6
ACHAT DE CAP en EUROS	256,3	448,4	2 323,6	3 028,3
VENTE DE CAP en EUROS	0,0	200,0	0,0	200,0
VENTE FLOOR en EUROS	35,1	428,4	1 030,4	1 493,8
TOTAL	359,6	2 316,9	9 150,4	11 826,8

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	10 733,3	91%	10 832,9	91%
Catégorie A	1 093,5	9%	1 035,0	9%
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	11 826,8	100%	11 867,9	100%

3.2.4.8.6. 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 Foncière des Régions au risque de fluctuation de la valeur des actifs immobiliers et des loyers. Toutefois, cette exposition est limitée dans la mesure où les loyers facturés sont issus d'engagements de location dont la durée et la dispersion lissent l'effet des fluctuations du marché locatif.

Si les valeurs de marché des actifs baisse / augmente de 2%, les valeurs diminuent / augmentent de 327,5 M€.

■ Le risque de contrepartie

Bénéficiant d'un portefeuille de clients de premier rang, Foncière des Régions n'est pas exposé à des risques significatifs.

Par ailleurs, les instruments dérivés ne sont également négociés qu'avec des contreparties de premier rang.

■ Le risque de change

Ne réalisant aucune transaction en devises étrangères, Foncière des Régions n'est pas soumis au risque de change.

■ Le risque de liquidité

La gestion du risque de liquidité est assurée à moyen et long terme dans le cadre de plans pluriannuels et, à court terme, par le recours à des lignes de crédit confirmées et non tirées.

■ Le risque de concentration de crédit

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.

■ Le risque de taux d'intérêt

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.

3.2.4.8.7. Risque de taux d'intérêt – données chiffrées

Encours au 31 décembre 2007

En M€	Taux fixe	Taux variable
Emprunts et dettes financières	558,0	9 927,1
Actifs financiers		-300,5
Passif financier net avant gestion	558,0	9 626,6
Couverture		
Swaps (*)	6 669,6	-6 669,6
Caps (*)	2 423,3	-2 423,3
Total couverture	9 093,0	-9 093,0
Passif financier net après gestion	9 650,9	533,6

(*) 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.

En complément des instruments dérivés actifs au 31 décembre 2007, GFR a souscrit plusieurs instruments de couverture à départ décalé. Les principales caractéristiques de ces instruments de couverture sont les suivantes :

■ des swaps pour un nominal de 435 M€. Les dates de départ de ces swaps s'échelonnent entre 2007 et 2010 et ont une maturité pouvant aller jusqu'à 2016.

■ des caps et des tunnels pour un nominal de 405 M€. Les dates de départ de ces options s'échelonnent entre 2008 et 2010 et ont une maturité pouvant aller jusqu'à 2016.

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 2007 est de -5,9 M€ sur le résultat consolidé de 2008.

L'impact d'une baisse de 100 bps sur les taux au 31 décembre 2007 est de 15,8 M€ sur le résultat courant consolidé de 2007.

L'impact d'une hausse de 100 bps sur les taux au 31 décembre 2007 est de -4 M€ sur le résultat part du groupe de 2008.

L'impact d'une baisse de 100 bps sur les taux au 31 décembre 2006 est de 11,2 M€ sur le cash-flow courant part du groupe de 2008.

Au 31 décembre 2007

En M€

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	-40,1

3.2.4.8.8. Covenants bancaires

Les principaux ratios financiers mentionnés dans les clauses de défauts des contrats d'endettement se réfèrent à des niveaux de LTV (dette sur valeur du patrimoine) à respecter. Selon les termes de ces conventions de crédit, le non respect de ces ratios constitue un cas d'exigibilité anticipée.

Le tableau présenté ci-dessous montre les niveaux de LTV, ICR et DSCR par périmètre ou convention de crédit :

LTV	Seuil Covenant	Respect du Covenant
FDL	entre <65% et <75%	oui
FDM	<70%	oui
FEL	<70%	oui
FDR		
Azur	<65%	oui
GFR Ravinelle	<55%	oui
SCI Raphael	<80%	oui
CEA	<75%	oui
IBM	<83,33%	oui
Séville	<75%	oui
Tour GAN	<65%	oui
Bali	<65%	oui
Altapar	<65%	oui
Corton	<81%	oui

ICR	Seuil Covenant	Respect du Covenant
FDL	entre >1,1 et >1,25	oui
FDM	entre >1,65 et >2	oui
FEL	>1,5	oui
FDR		
EDF	>1,05	oui
GFR Ravinelle	>2	oui
SCI Raphael	>1,8	oui
CEA	>1,3	oui
IBM	>1,2	oui
Séville	>1,9	oui
Tour GAN	>1,9	oui
Bali	>1,9	oui
Altapar	>1,75	oui
Corton	>1,5	oui

DSCR	Seuil Covenant	Respect du Covenant
FDM	>1,55	oui
FDR		
IBM	>1,05	oui
Corton	>1,05	oui

Définitions covenants bancaires :

* LTV (Loan to Value) : Dette nette / Valeur de marché des actifs

* ICR (Interest coverage ratio) : Excédent Brut d'exploitation / Résultat financier cash

* DSCR : Excédent Brut d'exploitation / (Frais financiers cash + Amortissement de la dette)

3.2.5. Notes sur le compte de résultat

3.2.5.1. Résultat opérationnel

3.2.5.1.1. Chiffre d'affaires

En K€					TOTAL	Variations	
						Variation de périmètre	dont Autres variations
	31/12/2007		31/12/2006				
a) Chiffre d'affaires affecté							
- Activité Logement (1)	192 931	21%	62 610	11%	130 321	129 645	677
- Activité Tertiaire (2)	424 834	47%	293 052	53%	131 782	142 660	-10 878
- Activité Logistique (3)	66 627	7%	49 945	9%	16 682	43 066	-26 384
- Activité Murs d'exploitation (4)	163 837	18%	115 795	21%	48 042	38 703	9 339
- Activité Parcs de stationnement (5)	20 326	2%	15 629	3%	4 697	1 551	3 146
S/total C.A affecté	868 555	96%	537 031	97%	331 524	355 625	-24 101
b) Chiffre d'affaires non affecté							
- Cessions d'immeubles en stock (6)	19 478	2%	4 815	1%	14 663	14 486	177
- Prestations de services (7)	13 199	1%	10 027	2%	3 172	10 686	-7 514
S/total C.A non affecté	32 677	4%	14 842	3%	17 835	25 172	-7 337
TOTAL	901 232	100%	551 873	100%	349 359	380 796	-31 437

(1) La hausse des recettes de l'activité logement s'explique principalement par l'intégration d'Immeo, portefeuille d'immeubles allemands acquis en décembre 2006 (impact +125 M€), d'un portefeuille acquis en 2007 en partenariat avec la ville de Datteln (impact +1,2 M€) et des 11 SCI Cardiff (impact +3,7 M€).

Cette intégration entraîne une hausse de la part de l'activité logement dans le chiffre d'affaires global (de 12% à 21% à fin décembre 2007).

(2) La hausse de l'activité tertiaire repose principalement sur les variations de périmètre suivantes :

- l'intégration de Beni Stabili, portefeuille acquis en mai 2007 dont le patrimoine est situé essentiellement au Nord de l'Italie (impact : +142,6 M€) ;
- l'intégration de Technical sur 12 mois plein la société ayant été intégrée le 18 janvier 2006 (impact : +8,3 M€, dont 2,5M€ dus à l'augmentation des loyers) ;
- l'acquisition de la Tour GAN (impact +9,9 M€)

Les autres variations sont essentiellement constitués par les éléments suivants :

- la cession d'actifs (notamment centrales téléphoniques, commerces, bureaux, ancien portefeuille Bail (impact : 21,7 M€) ;
- la libération des locaux de Féderimmo (impact -9,5 M€).

L'activité tertiaire représente 47% du chiffre d'affaires total contre 53% à fin décembre 2006. Cette baisse repose sur la part croissante de l'activité logements dans le chiffre d'affaires total.

(3) La hausse de l'activité logistique s'explique principalement par l'acquisition des entrepôts logistiques GARONOR auprès de Prologis le 31 juillet 2007 et des sociétés Saint martin de Crau, Logimag et du développement de Parc St Witz.

Les autres variations correspondent aux cessions d'actifs de l'ancien portefeuille logistique Bail Investissement, réalisées au courant de la période. Ces cessions ont été réalisées à la fois avant et après la cession des portefeuilles logistiques de FDR vers FEL.

(4) L'évolution du chiffre d'affaires de l'activité Murs de 115,8 M€ au 31 décembre 2006 à 163,8 M€ au 31 décembre 2007 s'explique notamment par les acquisitions suivantes :

- des murs des hôtels du Groupe ACCOR au 31 mai 2006 (67 hôtels et 3 instituts de thalassothérapie) : les loyers sont pris sur une année pleine à fin décembre 2007 (contre 7 mois à fin décembre 2006, impact 15,5 M€) ;
- du terrain de l'hôtel IBIS Berthier acquis en décembre 2006 (impact : 0,6 M€) ;
- des murs de 71 restaurants COURTEPAILLE, dont 69 restaurants au 4^{ème} trimestre 2006 et 2 restaurants au 1^{er} trimestre 2007 (impact : 6,1 M€) ;
- des murs d'un EHPAD exploité par Korian à Meudon (impact : 0,4 M€) ;
- des murs d'un village de vacances Club Méditerranée à Da Balaia au Portugal en mai 2007 (impact : 1,6 M€) ;
- des murs de 4 cliniques Générale de Santé en juillet 2007 (impact : 1,2 M€) ;
- des murs de 55 jardineries du Groupe JARDILAND en juillet et août 2007 (impact : 7 M€) ;
- des murs de 99 restaurants Quick acquis en septembre et novembre 2007 (impact : 4,4 M€) ;
- des murs de 3 villages de vacances SUNPARKS acquis en septembre et novembre 2007 (impact : 1,7 M€) ;
- des murs de 2 hôtels Holiday Inn en décembre 2007.

(5) La hausse de l'activité parking repose essentiellement sur l'acquisition du Parking Kléber en 2007 et sur la prise en compte des recettes des Parkings Trinité, BP3000 et Saint Germain sur une année pleine.

(6) Les cessions d'immeubles en stocks correspondent principalement aux ventes réalisées par Beni Stabili (activité tertiaire) et Gewo Datteln (activité de promotion immobilière logement).

(7) Ce poste enregistre la quote-part des prestations réalisées avec des tiers. Les variations de périmètres correspondent à l'intégration de Beni Stabili (impact : 8 M€) et de 12 mois plein d'Immeo (impact : 2,6 M€). Une forte baisse est constatée du fait de l'intégration des sociétés de Bail Investissement (sur Advim impact : -5 M€ ; sur Technical, impact : -2,2 M€)

3.2.5.1.2. Autres achats et impôts et Taxes

En K€	31/12/2007	31/12/2006
Fournitures et achats non stockés	4 409	1 266
Achats stockés	24 023	
Contrats de sous traitance	6 116	5 251
Locations et charges locatives non refacturées	8 021	7 239
Entretien et réparations	25 357	13 441
Primes d'assurance	3 871	3 165
Etudes et recherches		861
Documentations		175
Personnel extérieur à l'entreprise	2 891	2 186
Rémunération d'intermédiaire et honoraires (4)	39 427	15 327
Publicité, publications		2 261
Déplacements, missions		2 072
Frais postaux et télécommunications		942
Services bancaires	5 222	2 569
Autres services extérieurs	10 599	3 533
TOTAL	129 936	60 288

Les achats stockés concernent des acquisitions d'immeubles par GFR Ravinelle (à Villeurbanne pour 6,7 M€) et par Beni Stabili (17,3 M€).

La progression du poste entretien et réparation repose principalement sur l'intégration d'Immeo sur 12 mois (contre 1 mois en 2006).

La progression du poste rémunérations d'intermédiaires et honoraires est consécutive à l'intégration de Beni Stabili (14,9 M€).

En K€	31/12/2007	31/12/2006
Impôts et taxes sur rémunérations	3 134	1 776
Taxe professionnelle	653	507
Taxes foncières	12 227	4 059
Autres impôts locaux	0	1 456
Taxes sur les véhicules de société	0	49
Autres impôts et taxes	8 478	2 295
TOTAL	24 492	10 142

Les taxes foncières restant en 2007 sont celles à notre charge, qui n'ont pas pu être refacturées. Beni Stabili enregistre des Taxes Foncières pour 6,6 M€ et 2 M€ d'Autres Taxes. Dans les autres taxes outre les 2 M€ de Beni Stabili figurent des taxes pour Lyndon 1,4 M€, Foncière Europe Logistique pour 0,7 M€.

3.2.5.1.3. Charges de personnel

En K€	31/12/2007	31/12/2006
Rémunération du personnel	42 173	20 151
Charges de Sécurité sociale	14 220	8 955
Charges de prévoyance	0	0
Autres charges sociales	0	0
Autres charges de personnel	5 248	1 330
Participation des salariés	8	834
TOTAL	61 649	31 270

Les comptes 2007 enregistrent en frais de personnel, la contribution de Beni Stabili pour 9,6 M€ et de Lyndon pour 19,7 M€

3.2.5.1.4. Dotations aux amortissements et aux provisions

En K€	31/12/2007	31/12/2006
Dotations aux amortissements incorporels	2 977	2 486
Dotations aux amortissements corporels	6 108	4 205
Amortissements de caducité	2 233	1 586
TOTAL	11 318	8 277

Les dotations aux amortissements incorporels comprennent les amortissements des écarts d'acquisition des parkings.

Les dotations aux amortissements corporels comprennent les amortissements des écarts de réévaluation des parkings.

3.2.5.1.5. Charges nettes des provisions sur actif circulant

En K€	31/12/2007	31/12/2006
Dotations aux provisions	4 168	1 629
Provision pour dépréciation des stocks	85	13
Provisions pour créances douteuses	4 083	1 616
Reprises de provisions	3 470	2 876
Provision pour dépréciation des stocks	1 390	1 281
Reprises de provisions sur créances locataires	2 080	1 595
TOTAL CHARGES NETTES SUR ACTIF CIRCULANT	698	-1 247

3.2.5.1.6. Charges nettes de provisions pour risques et charges

En K€	31/12/2007	31/12/2006
Charges nettes de provision sociale	1 104	-994
Charges nettes de risques loyers	0	-2 750
Charges nettes de risques sur immeuble	0	-5 429
Charges nettes de provision travaux et autres	868	-854
Charges nettes de provision pour litiges	-2 655	78
Charges nettes de provision pour contrôle fiscal	-6 500	0
Charges nettes de provision pour impôts	-1 725	0
TOTAL CHARGES NETTES DES PROVISIONS	-8 908	-9 949

Les charges nettes de provisions pour risques et charges proviennent essentiellement des éléments suivants :

- une dotation pour provision médaille de travail et IDR (1,1 M€)
- une dotation pour provision pour travaux (principalement sur BP 3000 et FDL, 0,9 M€)
- une reprise de provision pour litiges clients (montant : 2,7 M€)
- une reprise de provision pour contrôle fiscal (montant : 6,5 M€)
- une reprise de provision sur impôts (principalement sur Immeo et Parcs GFR)

3.2.5.1.7. Autres produits et charges opérationnels

En K€	31/12/2007	31/12/2006
Redevance (parking)	1 848	1 538
Pertes créances irrécouvrables	942	1 257
Autres charges opérationnelles	1 936	633
Jetons de présence	125	235
Total Autres Charges d'Exploitation	4 851	3 663

3.2.5.1.8. Autres produits et charges non récurrents

En K€	31/12/2007	31/12/2006
Charges non récurrentes	264 583	184 240
Dotations aux amortissements et provisions	3 338	585
Dotation provision pour dépréciation Goodwill	184 754	151 980
Autres charges opérationnelles	13 527	2 316
Reclassement impôts différés (IMMEO)	34 753	
Evaluation avantage stock option	1 652	1 227
Opération abandonnée - indemnité rupture contrat	2 887	2 464
Reprise indexation dette crédit bail ACCOR	23 672	0
Goodwill Bail - Addvim	0	25 668
Produits non récurrents	22 852	10 146
Produits sur exercices antérieurs	10 946	0
Reversement titres ALTAREA	1 263	0
Produits sur opérations de gestion	3 439	1 139
Reclassement impôts différés (KENNEDY)	6 399	
Reprise provision pour charges IPB	435	2 735
Reprise provision contrôle et risques fiscaux selectibail	0	4 432
Reprise provision pour impot BIF	0	1 440
Reprise provision litiges - travaux	370	400
TOTAL Résultat non récurrent	-241 731	-174 094

Les produits sur exercices antérieurs sont principalement constitués de la manière suivante :

- Correction de l'ouverture (immeubles de placement) chez Immeo pour 5 484 K€
- Ajustement de l'ouverture (instruments financiers) chez Kennedy pour 1 204 K€
- Reddition de charges sur immeubles vendus (opération Master) chez Foncière des Régions pour 707 K€

Les produits sur opérations de gestion sont principalement constitués des éléments suivants :

- Beni Stabili pour 893 K€
- Pénalités sur Foncière des Régions pour 726 K€
- Subventions perçues de la ville de Bordeaux chez BP 3000 pour 658 K€

Les autres charges opérationnelles sont principalement constituées des éléments suivants :

- correction de l'ouverture (impôts différés) chez Immeo pour 5 200 K€
- perte sur créances irrécouvrables chez Immeo pour 1 008 K€
- Correction du résultat d'ouverture chez Kennedy (950 K€)
- Beni Stabili pour 802 K€

Les charges et produits sur écarts d'acquisition concernent essentiellement la dépréciation du goodwill Beni Stabili.

3.2.5.2. Résultat financier

En K€	31/12/2007	31/12/2006
Financement	-361 077	-196 259
Produits d'intérêts sur opérations de trésorerie	31 087	10 497
Charges d'intérêts sur opérations de financement	-392 164	-206 756
Crédit-bail	14 419	10 645
Produits des opérations de location financement (CB)	15 942	18 637
Charges des opérations de location financement (CB)	-1 523	-7 992
Effets IFRS	73 896	15 097
Variation de juste valeur	90 140	25 666
Variation positive de juste valeur actifs et passifs financiers	99 601	26 142
Variation négative de juste valeur actifs et passifs financiers	-9 461	-476
Actualisation	-16 244	-10 569
Produits financiers d'actualisation	3 388	5 450
Charges financières d'actualisation	-19 632	-16 019
Autres (provisions)	-7 007	6 462
Charges nettes des provisions financières	-7 007	6 462
TOTAL	-279 769	-164 055

La variation de juste valeur des actifs et passifs financiers de 90,1 M€ est principalement constituée de variations de juste valeur positives de 38,4 M€ sur Foncière Développement Logements, de 32,8 M€ sur Foncière des Régions et de 15,5 M€ sur Foncière des Murs.

Les produits d'actualisation correspondent essentiellement à l'actualisation des dépôts de garantie, notamment chez Foncière Europe Logistique (1,2 M€).

Les charges d'actualisation sont constatées principalement sur Technical et correspondent à l'annulation de l'actualisation de l'exit tax et des ORA constatés en produits lors de l'exercice précédent (pour 6,8 M€). Les 12,8 M€ restant sont issus principalement de Beni Stabili (7,9 M€) et du coût amort des emprunts.

3.2.5.3. Impôts

3.2.5.3.1. Option du régime SIIC

En 2007, les sociétés ayant opté pour le régime SIIC sont les suivantes :

GFR Kléber, FDR Logements, Foncière des Régions 4, Foncière des Régions 5, Foncière des Régions 6, Foncière des Régions 7, Foncière Europe Logistique, SARL SFS, SCI Nouvelle Lacépède, SARL Medi 5000, SAS Milauma

L'option peut être prise par les sociétés cotées sur un marché réglementé français, avec un capital minimum de 15 M€ et ayant comme objet social principal la location d'immeubles ou la détention directe ou indirecte de participations ayant le même objet. Les filiales de SIIC, détenues à au moins 95 %, soumises à l'impôt société et ayant un objet social identique peuvent opter à ce régime, tout comme les sociétés transparentes détenues à moins de 95 %.

L'entrée dans ce nouveau régime a pour conséquence le paiement d'un impôt de sortie calculé sur les plus-values latentes des actifs immobiliers et des titres de participations réévalués dans les sociétés fiscalement transparentes. Cet impôt est payable par quart du 15 décembre 2006 au 15 décembre 2009.

3.2.5.3.2. Preuve d'impôt

Les structures de gestion immobilière ayant opté lors des années précédentes pour le régime fiscal des S.I.I.C. ne génèrent pas d'I.S. sauf pour celles qui présentent parallèlement une activité taxable.

PREUVE D'IMPÔT	Etranger	France Taux commun	TOTAL
En K€			
a) Charges d'impôt			
Impôt exigible de l'exercice	-1 912	-4 111	-6 023
Impôt différé des retraitements IFRS et des différences temporelles	-53 216	-5 417	-58 633
Total	-55 128	-9 528	-64 656
b) Preuve d'impôt exigible			
Résultat net part du groupe	-34 322	826 991	792 669
Correction IS	-36 512	15 240	-21 272
Résultat de l'ensemble consolidé avant IS	-70 834	842 231	771 397
Quote-part des sociétés mises en équivalence	377	-61 868	-61 491
Quote-part des variations des écarts d'acquisitions	200 268	-15 514	184 754
Quote-part des intérêts minoritaires	168 549	271 290	439 839
Total	298 360	1 036 139	1 334 499
Résultat des secteurs exonérés (Sicomi et SIIC)	0	-806 138	-806 138
Imputation sur les déficits antérieurs	0	-1 824	-1 824
Réintégrations et déductions fiscales	-62 905	-217 690	-280 595
Déficit fiscal de l'exercice	45 627	35 966	81 593
Base assujettie	281 082	46 453	327 535
Taux de l'impôt	Divers	33,33%	
Impôt en consolidé au taux commun	-55 128	-15 480	-70 608
Différentiel du taux d'impôt différé suite option SIIC à venir (Taux SIIC 16.50%)	0	5 952	5 952
Charges d'impôt en consolidé au titre de l'exercice	-55 128	-9 528	-64 656
Ajustement de l'exercice au titre de l'impôt exigible en n-1 et rappel d'impôt	-1 278	-4 568	-5 846
Impôt sur frais d'augmentation de capital imputé sur les primes d'émission	0	-1 144	-1 144
Produits d'impôt différé afférents à la variation du taux d'impôt	92 918	0	92 918
Total de la charge d'impôt	36 512	-15 240	21 272

Le taux d'impôt utilisé pour le Luxembourg est de 30 %, pour la Belgique de 33.99 %, pour l'Allemagne de 26.38% et pour l'Italie de 37.25%. Les impôts différés ont été calculés avec un taux de 15.825% pour l'Allemagne et 31.40% pour l'Italie.

3.2.5.4. Résultat des entreprises associées

En K€

Sociétés	Fraction de capital détenu	Pourcentage de détention	Valeur de la participation	Contribution aux résultats
Groupe AKAMA	25%	25%	10 237	2 553
SNC ALMACIE	46%	46%	35 925	1 906
SNC VUC	49%	49%	60 167	9 858
GROUPE IBM	25%	25%	5 979	865
ALTAREA	15%	15%	190 158	46 685
Stés détenues par BENI STABILI - Italie	6,79%	6,79%	18 945	-377
TOTAL			321 410	61 491

Informations financières sur les entreprises associées

En K€

Nom	Date de clôture des comptes	Total Bilan 31/12/2007	Total des actifs non courants	Dont juste valeur des actifs immobiliers de placement	Total des dettes	Dont dettes financières	Chiffres d'affaires	Résultat net consolidé
Groupe AKAMA	31/12/2007	369 061	312 247	302 801	297 260	254 664	11 473	10 211
SNC ALMACIE	31/12/2007	120 680	113 767	76 836	6 053	1 676	3 975	1 640
SNC VUC	31/12/2007	127 024	117 309	117 137	4 233	1 687	6 721	18 284
GROUPE IBM	31/12/2007	101 318	67 004	65 160	60 506	55 115	7 868	2 874
ALTAPAR	31/12/2007	non encore publié	non encore publié	non encore publié	non encore publié	non encore publié	non encore publié	non encore publié

Note : Les données relatives aux sociétés détenues par Beni Stabili sont jugées non significatives.

La quote-part de résultat des sociétés associées s'élève à 61,5 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.

Foncière des Régions détient une participation au sein de ALTAPAR, laquelle détient une participation dans ALTAREA, société cotée en Bourse. La juste valeur de la participation indirecte de Foncière des Régions dans ALTAREA (soit 15%) s'élève à 280,2 M€.

Répartition de l'actionariat

	GRUPE AKAMA	SNC ALMACIE	SNC VUC	GRUPE IBM	ALTAPAR
Groupe Foncière des Régions					
FDR	25%			25%	26,28%
BENI STABILI					
SAS BIRENA		49%			
SAS BILEZY			27,6%		
Tiers Hors Groupe					
MSREF	50%			75%	
FSA PROPERTY	25%				
UNIBAIL		51%	72,4%		
ALTAFINANCE					66,92%
PREDICA					5,1%
CACIF Investissements					1,7%

3.2.6. Autres éléments d'information

3.2.6.1. Effectifs du groupe

L'effectif du Groupe, au 31 décembre 2007, s'élève à 796 personnes :

- France : 301 personnes (dont 51 agents d'immeuble)
- Allemagne : 345 personnes (dont 55 agents d'immeuble)
- Italie : 128 personnes

L'effectif moyen sur l'exercice 2007 est de 117,5 (Italie) + 330 (Allemagne) + 325 (France) personnes, soit un total d'effectif moyen de 772,5 personnes.

3.2.6.2. 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 K€	1 985 K€	4 366 K€	7 935 K€	13 654 K€	
Prix de l'exercice	20,26 €	23,80 €	40,50 €	66,32 €	94,95 €	97,96 €
Prix réajusté (2007)	19,19 €	22,54 €	38,36 €	62,81 €	89,93 €	97,96 €
Nombre d'option exercées	25 768	66 955	71 785	14 772	-	-
Actions annulées	1 799	11 586	13 160	13 768	20 382	-
Solde du nombre d'option exercable	-	6 294	31 569	129 387	259 863	494 788
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 membre du personnel qu'il désignera parmi les salariés, et le cas échéant, les dirigeants mandataires sociaux de la société et des sociétés qui lui sont liées dans les conditions visées à l'article L.225-80. Au choix du Directoire, les options donnent droit à la souscription d'actions nouvelles à émettre à titre

d'augmentation de capital, à l'achat d'actions préalablement rachetées par la Société. 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 TOWERS PERRIN en utilisant les six hypothèses générales communes à tous les modèles de valorisation d'options. Les hypothèses retenues pour le calcul de la juste valeur effectué selon le modèle binomial sont les suivantes :

- le prix d'exercice : il est fixé par le règlement du plan à la moyenne des 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 2007, des actions gratuites ont été distribuées par Foncière des Régions. Les hypothèses d'évaluation de la juste valeur des actions gratuites sont les suivantes :

2007

Date d'attribution	30/11/07
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 €

3.2.6.3. 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 72 461 actions au 31 décembre 2007, calculé sur la base d'une valeur de 86,75 € par action.

Le nombre d'options exerçables au 31/12/2007 est de 494 788. Compte tenu des prix d'exercice (de 22,54 € à 97,956 €), il en découlerait un apport de fonds propres de 42 M€ pour FDR.

Sur la base du cours au 31/12/2007, ce montant permettrait d'avoir 484 177 actions au prix plein de 86,75 €, ce qui consisterait à émettre 61 850 actions gratuitement et à obtenir 10 611 titres issus de la dilution.

Résultat net part du groupe au 31/12/2007	792 669
Nombre d'action moyen non dilué	36 032 749
Nombre d'action moyen dilué - Stocks option	10 611
Nombre d'action moyen dilué - Actions gratuites	61 850
Nombre d'action moyen dilué - Autre....	-
Nombre d'action moyen dilué	36 105 210
Résultat net par action non dilué	22,00
Résultat net par action dilué - Stocks option	-0,01
Résultat net par action dilué - Actions gratuites	-0,04
Résultat net par action dilué - ...Autre...	n.a
Résultat net par action dilué	21,95

3.2.6.4. Engagements

En K€	2007	2006
Cautions de contre garantie sur marchés		
Créances cédées non échues		
Nantissements, hypothèques et sûretés réelles (1)	16 388 136	7 889 150
Autres engagements donnés		
TOTAL	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 : 15 823 085 K€
- nantissements de titres ou cautions : 565 050 K€ (dont 30,9% des titres Foncière Développement Logements, 18,4% des titres Foncière des Murs, 100% des titres Bilezy, Birena et 15% des titres Altapar).

Nantissements d'actifs de l'émetteur au 31 décembre 2007

En K€

Type de nantissements/hypothèques	Montant d'actifs nantis	Total du poste de bilan	% correspondant
Sur immo.incorporelles		35 547	
Sur immo.corporelles	907 728	1 165 677	77,9%
Sur immeubles de placement (dont immeubles destinés à la vente) et titres (1)	15 480 408	16 424 956	94,2%
Sur immobilisations.financières hors titres		288 470	
TOTAL	16 388 136	17 914 650	

(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,
- 9 180 032 actions de Foncière des Murs sont nanties soit 18,4% du capital de la société
- 64 357 100 actions des sociétés Bilezy et Birena soit 100% du capital
- 121 560 580 actions de Altapar soit 15% du capital.

Les 16 388 M€ d'actifs nantis représentent 91,4% du total du bilan.

Les dates de départ et d'échéance des nantissements correspondent aux date d'emprunts auxquels sont adossés ces garanties.

Engagements de financement

Au 31 décembre 2007, la société dispose de 434 M€ de financements mobilisables à tout moment, garantis par des nantissements de titres et par une promesse d'affectation hypothécaire.

Engagements relatifs aux travaux des hôtels dans Foncière des Murs

Compte tenu de la taille du portefeuille d'hôtels, Foncière des Murs et Accor ont conclu un accord de partenariat, qui prévoit la mise en œuvre de travaux concernant les hôtels, dont le plan spécifique est réparti sur trois années.

La dette relative à cet engagement a été comptabilisée au 31 décembre 2007 pour 39 033 K€.

3.2.6.5. Entreprises liées

Les informations mentionnées ci-après concernent les principales parties liées.

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 700K€, 7 589 K€ (dont 5 127 K€ capitalisés dans les titres acquis de Beni Stabili) et 408 K€ au 31 décembre 2007.

Au 31 décembre 2007, il reste 2,9 M€ en dettes fournisseurs à l'égard de Batipart.

3.2.6.6. Distributions et fiscalité

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 217,6 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.

3.2.6.7. Rémunération des dirigeants

Jetons de présence

Les jetons de présence s'élèvent à 122 100 € pour l'année 2007.

En K€	Montant des jetons de présence 2007	Montant de l'année précédente
M. Charles Ruggieri, Président du Conseil de Surveillance	18 767	18 754
M. Semin Hervé	3 800	9 679
M. Pierre Dap		4 673
M. Christian Delaire		5 397
GMF VIE (représenté par M Bruno Legros)	9 300	7 598
M. Jean Claude Halb		5 578
M. Pierre Vaquier	5 900	5 698
M.Philippe Vidal	7 600	5 427
M. Hans Joachim Kay		8 428
Batipart Participation (représenté par M. J Ruggieri)	6 133	8 864
La Fédération Continentale(représentée par Mme Anne-Marie de Chalambert)		5 517
M. Pascal Duhamel		3 588
PREDICA (représenté par M JJ Duchamp)	4 900	4 432
M. Julien Ruggieri		1 477
BPLC (représenté par M. J. HAUSLER)	5 500	1 477
M. de Feydeau Bertrand	10 300	935
M. Latrobe Pierre	7 200	5 632
M. Piani Olivier	2 067	392
M. Trausch Francois	2 967	4 132
M. Henrion Marc	3 667	1 930
M.Claude Bossez		6 702
ISM (représenté par F Trausch puis O PIANI)	4 433	12 303
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
Batipart (représenté par H J Kay)	5 500	
M Blanc Louis	5 167	
GENERALIE VIE (représenté par AM de Chalambert)	7 000	
M Del Vecchio Leonardo	4 533	
DELFIN (représenté par S Grossi)	3 433	
M Erede Sergio	3 933	
TOTAL	122 100	170 325

Rémunération des dirigeants

En K€	Salaire fixe		Part variable		Avantages en nature		Total	
	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007
Christophe KULLMANN								
Président du Directoire	235 612	280 042	255 400	291 592	13 892	8 556	504 904	580 190
Gilles BONNIER								
Directeur Administratif et Financier	143 652	158 439	95 400	117 089	3 659	42 153	242 711	317 681
Yann Perchet								
Direction Générale Activité Murs		208 054		6 150		2 153	0	216 357
Olivier ESTEVE								
Directeur Asset Management	145 670	177 801	47 400	78 379	4 439	4 737	197 509	260 917
Aldo Mazzocco								
Direction Générale Beni Stabili	0	529 500	0	0	0	113 153	0	642 653
Massimo de Meo								
Direction Générale Beni Stabili	0	529 500	0	0	0	106 500	0	636 000
TOTAL	524 934	1 883 336	398 200	493 210	21 990	277 252	945 124	2 653 798

3.2.7. Information sectorielle

Basée sur l'organisation interne du Groupe, l'information sectorielle de premier niveau est présentée par pôle de métier. L'information sectorielle de second niveau par zone géographique n'est pas pertinente.

L'activité de Foncière des Régions repose sur 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.

3.2.7.1. Actifs par Secteur d'activité

Immobilisations incorporelles

En K€	Tertiaire	Logement	Logistique	Murs			Total
				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

Immobilisations corporelles

En K€	Tertiaire	Logement	Logistique	Murs			Total
				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

Immeubles de placement

En K€	Tertiaire		Logement		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

Immobilisations financières

En K€	Tertiaire	Logement	Murs	Corporate	Parkings	Logistique	Total
Autres actifs disponibles à la vente	-	-	-	192	-	-	192
Prêts	-	55 984	1	482	10 311	3	66 781
Autres Actifs Financiers	-	32 103	56 828	30 948	25 878	4 056	155 313
Créances de Crédit Bail	-	768	-	-	113 476	-	114 244
Participation Entreprises Associées	-	321 411	17	-	-	-	321 428
Net	-	410 266	56 846	31 430	149 857	4 059	657 958

3.2.7.2. Passifs par Secteur d'Activité

Passifs par secteur d'activités	Murs						TOTAL
	Logements	Logistique	d'exploitation	Parking	Support	Tertiaire	
TOTAL emprunts portant intérêts (LT & CT)	2 170 319	830 792	1 816 565	107 248	1 594 166	4 006 132	10 525 222

3.2.7.3. Résultat par Secteur d'Activité

En K€	Murs						TOTAL
	Logements	Logistique	d'exploitation	Parking	Tertiaire	Support	
Recettes locatives	193 110	66 627		300	424 355	-	684 392
Recettes des parcs de stationnement	-			20 326			20 326
Recettes des murs d'exploitation			163 837				163 837
Cessions d'immeubles en stocks	1 202				18 276		19 478
Prestations	2 962	2	-	34	9 899	302	13 199
Montant Net du Chiffre d'affaires	197 274	66 629	163 837	20 660	452 530	302	901 232
Autres produits d'exploitation	2 092	-	36	549	594	262	3 533
Total Produits opérationnels courants	199 366	66 629	163 873	21 209	453 124	564	904 765
Coûts des cessions de stocks	6 262				-1 093		5 169
Autres achats et charges externes	-43 208	-5 189	-3 679	-5 920	-42 770	-29 170	-129 936
Impôts, taxes et versements assimilés	-4 302	-1 891	-645	-834	-10 664	-6 156	-24 492
Charges de personnel	-21 012		-99	-1 146	-11 184	-28 208	-61 649
Dotations aux amortissements et aux provisions	-857	-69	-7	-6 809	-1 559	-2 017	-11 318
Charges nettes des provisions sur actif circulant	-195	-1 434	-37	-4	1 374	-402	-698
Charges nettes des provisions pour risques et charges	825	-332	-4	439	-782	8 766	8 912
Autres charges d'exploitation	-1 787	-7 219	-147	-1 997	6 745	-446	-4 851
Total Charges opérationnelles courantes	-64 274	-16 134	-4 618	-16 271	-59 933	-57 633	-218 863
RESULTAT OPERATIONNEL AVANT CESSIONS DES ACTIFS DE PLACEMENT	135 092	50 495	159 255	4 938	393 191	-57 069	685 902
Cessions nettes d'actifs non-courants	14 986	-1 271	-	-198	14 458	-1 718	26 257
Variation de juste valeur d'actifs de placement	192 717	89 076	215 005		477 161	-14 873	959 086
Autres produits et charges opérationnels	2 392	-12 403	-46 183	336	-200 140	14 267	-241 731
Total autres produits et charges opérationnels	210 095	75 402	168 822	138	291 479	-2 324	743 612
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT	345 187	125 897	328 077	5 076	684 670	-59 393	1 429 514
Quote-part de résultat des s.m.e.	-				61 491		61 491
RESULTAT OPERATIONNEL INCL. MEE	345 187	125 897	328 077	5 076	746 161	-59 393	1 491 005

3.2.7.4. Secteurs géographiques

Actifs immobiliers par secteur géographique

En K€	France	Belgique	Allemagne	Italie	Luxembourg	Portugal	TOTAL
Immeubles de placement	8 187 654	130 205	2 693 960	4 095 933	7 000	40 150	15 154 902
Actifs non courants disponibles à la vente	837 894	-	69 002	41 730	-	-	948 626
TOTAL	9 025 548	130 205	2 762 962	4 137 663	7 000	40 150	16 103 528

En K€			
SECTEUR	TOTAL	FRANCE	ÉTRANGER
Logement	192 931	36 736	156 195
Tertiaire	424 834	282 174	142 660
Logistique	66 627	65 435	1 192
Murs exploitation	163 837	144 767	19 070
Parcs stationnement	20 326	20 326	-
Total chiffre d'affaires affecté	868 555	549 438	319 117
Cession stock Marchands de biens	19 478	4 992	14 486
Prestations de service	13 199	2 268	10 931
Total chiffre d'affaires non affecté	32 677	7 260	25 417
Total produits opérationnels	901 232	556 698	344 534

3.2.8. Périmètre de consolidation

Unité (libellé)	PAYS	Taux de détention (%)	Méthode d'intégration
Foncière des Régions	France	Société mère	Société mère
GFR RAVINELLE	France	100,00	IG
FDL GESTION	France	100,00	IG
FDL	France	38,00	IG
FDR DEUTSCHLAND	France	44,20	IG
BATISICA	Luxembourg	38,57	IG
LA SOIE LIMITED	Royaume-Uni	38,00	IG
IMEFA 7	France	38,00	IG
IMEFA 14	France	38,00	IG
IMEFA 21	France	38,00	IG
IMEFA 41	France	38,00	IG
IMEFA 65	France	38,00	IG
IMEFA 71	France	38,00	IG
IMEFA 75	France	38,00	IG
IMEFA 90	France	38,00	IG
IMEFA 97	France	38,00	IG
IMEFA 98	France	38,00	IG
FEDERPIERRE MALRAUX	France	38,00	IG
NORTIER NEUILLY	France	38,00	IG
BAGATELLE COURBEVOIE	France	38,00	IG
IMEFA 59	France	38,00	IG
IMEFA 93	France	38,00	IG
IMEFA 86	France	38,00	IG
IMEFA 88	France	38,00	IG
IMEFA 30	France	38,00	IG
FEDERPIERRE INKERMANN	France	38,00	IG
SURESNES 2	France	38,00	IG
25 RUE ABBE CARTON	France	38,00	IG
40 RUE ABBE GROULT	France	38,00	IG
24-26 RUE DURANTON	France	38,00	IG
25 RUE GUTENBERG	France	38,00	IG
LE CHESNAY 1	France	38,00	IG
MAISONS 1	France	38,00	IG
MONTRouGE 2	France	38,00	IG
MONTRouGE 3	France	38,00	IG
RUEIL 1	France	38,00	IG
SAINT MAURICE 2	France	38,00	IG

Unité (libellé)	PAYS	Taux de détention (%)	Méthode d'intégration
FDL DEUTSCHLAND	France	38,00	IG
SCI SAINT JACQUES	France	38,00	IG
SCI DULUD	France	38,00	IG
FDR ZEHNTE GMBH	Allemagne	38,57	IG
IWKG	Allemagne	36,60	IG
IMMEO WOHNEN GMBH	Allemagne	38,47	IG
IMMEO WOHNEN VERWALTUNGS GMBH	Allemagne	38,42	IG
IMMEO WOHNEN SERVICE GMBH	Allemagne	38,52	IG
IMMEO WOHNBAU GMBH	Allemagne	38,52	IG
IMMEO GRUNDSTÜCKS GMBH	Allemagne	38,52	IG
IMMEO GRUNDVERMÖGEN GMBH	Allemagne	38,52	IG
IMMEO WOHNUNGSGESELLECHAFT GMBH DÜMPFEN	Allemagne	38,52	IG
FDR LOGEMENTS	France	38,00	IG
PALIER GEWO DATTELN	Allemagne	38,57	IG
FDR HOLDING GMBH	Allemagne	38,57	IG
RRW BETEILIGUNGS GMBH & CO KG	Allemagne	36,65	IG
FDR REIMSCHIED VERWALTUNGS GMBH	Allemagne	38,47	IG
FDR WOHNUNGSBAU VERWALTUNGS GMBH	Allemagne	38,47	IG
FDR REISHOLZ VERWALTUNGS GMBH	Allemagne	38,47	IG
FDR SIEBTE GMBH	Allemagne	38,47	IG
FDR ACHTE GMBH	Allemagne	38,47	IG
FDR NEUNTE GMBH	Allemagne	38,47	IG
FDR REIMSCHIED GMBH & CO. KG	Allemagne	38,47	IG
FDR WOHNUNGSBAU GMBH & CO. KG	Allemagne	38,47	IG
FDR REISHOLZ GMBH & CO. KG	Allemagne	38,47	IG
IMMOBILIEN GMBH	Allemagne	38,57	IG
URBIS PARK	France	60,00	IG
SAS PARCS GFR	France	58,49	IG
SNC COMEDIE	France	58,49	IG
SNC GARE	France	29,71	IG
SCI ESPLANADE BELVEDERE II	France	100,00	IG
SC GESPAR	France	50,00	IG
BP 3000	France	58,49	IG
TRINITE	France	58,49	IG
SOCIETE DU PARKING DU BD DE LA REINE	France	28,66	IG
SCI DU 21 RAVINELLE NANCY	France	100,00	IG
SCI MAREVILLE	France	100,00	IG
SCI ESPLANADE BELVEDERE III	France	100,00	IG
IB BENELUX	Belgique	100,00	IG
SAS BLEROT	France	100,00	IG
SARL DU 23-37 RUE DIDEROT	France	100,00	IG
SCI DU 288 RUE DUGUESCLIN	France	100,00	IG
SCI DU 15 RUE DES CUIRASSIERS	France	100,00	IG
SCI DU 22 AVENUE F MISTRAL	France	100,00	IG
SCI DU 1 RUE DE VERDUN	France	100,00	IG
SCI FEDERIMMO	France	60,00	IG
EURL FEDERATION	France	100,00	IG
SCI RAPHAEL	France	100,00	IG
GFR PROPERTY SAS	France	100,00	IG
SAS BOSSUET	France	100,00	IG
SAS COETLOSQUET	France	100,00	IG
SAS BATI GESTION ACTIFS	France	100,00	IG
GFR EXTERNALISATION	France	100,00	IG

Unité (libellé)	PAYS	Taux de détention (%)	Méthode d'intégration
GFR SERVICES	France	100,00	IG
GIE ELECTRON	France	100,00	IG
SARL FONCIERE ELECTIMMO	France	100,00	IG
SARL FONCIERE MARGAUX	France	100,00	IG
SCI DU 70 RUE JJ ROUSSEAU	France	100,00	IG
SCI DU 3 A 5 QUAI DION BOUTON	France	100,00	IG
SCI DU 45/53 AVENUE PAUL DOUMER	France	100,00	IG
SCI DU 46 BOULEVARD SAINT-ANTOINE	France	100,00	IG
SCI DU 32 AVENUE P GRENIER	France	100,00	IG
SCI DU 57/59 RUE DU CDT R MOUCHOTTE	France	100,00	IG
SCI DU 40 RUE JJ ROUSSEAU	France	100,00	IG
SCI DU 3 PLACE A CHAUSSY	France	100,00	IG
SARL BGA TRANSACTIONS	France	100,00	IG
SCI DU 9 RUE DES CUIRASSIERS	France	100,00	IG
SCI 35/37 RUE LOUIS GUERIN	France	100,00	IG
SARL DU 25-27 QUAI FELIX FAURE	France	100,00	IG
SCI DU 8 RUE DE BOUTEVILLE	France	100,00	IG
SCI DU 2/14 RUE E GOUIN	France	100,00	IG
SCI DU 10B ET 11 A 13 ALLEE DES TANNEURS	France	100,00	IG
SCI DU 11 AVENUE DE SULLY	France	100,00	IG
SCI DU 8 RUE M PAUL	France	100,00	IG
SCI DU 1 RUE DE CHATEAUDUN	France	100,00	IG
SCI DU 1630 AVENUE DE LA CROIX ROUGE	France	100,00	IG
SCI DU 2 RUE DE VERDUN	France	100,00	IG
SCI DU 125 AVENUE DU BRANCOLAR	France	100,00	IG
SCI DU 682 COURS DE LA LIBERATION	France	100,00	IG
SCI DU 4 RUE I NEWTON	France	100,00	IG
SARL DU 106-110 RUE DE TROENES	France	100,00	IG
SARL DU 96 AVENUE DE PRADES	France	100,00	IG
SARL DU 11 RUE VICTOR LEROY	France	100,00	IG
SARL DU 174 AVENUE DE LA REPUBLIQUE	France	100,00	IG
SCI DU PLACE DE LA PUCELLE	France	100,00	IG
SCI DU 13 RUE J MONOD	France	100,00	IG
SCI DU 8/10 PROMENADE DU FORT	France	100,00	IG
SCI DU 2 RUE DE L'ILL	France	100,00	IG
SCI DU 83 RUE KOECHLIN	France	100,00	IG
SCI DU 20 AVENUE VICTOR HUGO	France	100,00	IG
SCI DU 2 BD DU DOCTEUR CATTENOZ	France	100,00	IG
SCI DU 21 RUE DE LA CROIX D'AUYOT	France	100,00	IG
SARL DU 2 RUE SAINT CHARLES	France	100,00	IG
SCI DU 57 RUE BERSOT	France	100,00	IG
SNC TELIMOB PARIS	France	100,00	IG
SNC TELIMOB TRANSACTIONS	France	100,00	IG
SNC TELIMOB NORD	France	100,00	IG
SNC TELIMOB RHONE ALPES	France	100,00	IG
SNC TELIMOB SUD OUEST	France	100,00	IG
SNC TELIMOB EST	France	100,00	IG
SNC TELIMOB PACA	France	100,00	IG
SNC TELIMOB OUEST	France	100,00	IG
SARL TELIMOB PIVOT	France	100,00	IG
SARL TELIMOB PARIS	France	100,00	IG
SARL TELIMOB NORD	France	100,00	IG
SARL TELIMOB RHONE ALPES	France	100,00	IG
SARL TELIMOB SUD OUEST	France	100,00	IG

Unité (libellé)	PAYS	Taux de détention (%)	Méthode d'intégration
SARL TELIMOB EST	France	100,00	IG
SARL TELIMOB PACA	France	100,00	IG
SARL TELIMOB OUEST	France	100,00	IG
AKAMA SARL	France	25,00	ME
SNC CORTONE	France	25,00	ME
SNC LATECOERE	France	25,00	ME
SNC LATE	France	25,00	ME
CAUDRON SAS	France	25,00	ME
EURL BIONNE	France	100,00	IG
EURL FR IMMO	France	100,00	IG
PALMER TRANSACTIONS SNC	France	25,00	ME
FONCIERE PALMER SNC	France	25,00	ME
PALMER PLAGE SNC	France	25,00	ME
FINANCIERE PALMER SARL	France	25,00	ME
SCI PALMER MONTPELLIER	France	25,00	ME
SCI DUAL CENTER	France	25,00	ME
SCI 32/50 RUE DES PARENTIERS	France	100,00	IG
FDR1	France	100,00	IG
FDR2	France	100,00	IG
FDR3	France	100,00	IG
FDR4	France	100,00	IG
FDR5	France	100,00	IG
FDR6	France	100,00	IG
FDR 7	France	100,00	IG
FDR 8	France	100,00	IG
FDR LUX	Luxembourg	100,00	IG
TECHNICAL	France	100,00	IG
GFR KLEBER	France	100,00	IG
TOULOUSE BLAGNAC	France	100,00	IG
TOSTEL	France	100,00	IG
OMEGA A	France	100,00	IG
OMEGA C	France	100,00	IG
BILEZY	France	100,00	IG
BIRENA	France	100,00	IG
PRIMABAIL	France	90,91	IG
LE PONANT 1986	France	100,00	IG
QUAI DE DION BOUTON	France	100,00	IG
RUHL COTE D'AZUR	France	100,00	IG
ALTAPAR	France	26,24	ME
SNC VUC	France	49,00	ME
SNC ALMACIE	France	46,25	ME
FEL GESTION	France	100,00	IG
FEL	France	59,86	IG
SCI ST QUENTIN FALLAVIER	France	59,86	IG
IPB	France	59,86	IG
SCI TRINAME	France	59,86	IG
SCI BOLLENE LOGISITQUE	France	59,86	IG
SCI MARCEAU BETHUNE	France	59,86	IG
SCI MARCEAU POMPONNE	France	59,86	IG
SCI IMMOPORA	France	59,86	IG
EURL GARONOR FRANCE IV	France	59,86	IG
EURL GARONOR FRANCE XI	France	59,86	IG
EURL GARONOR FRANCE XVI	France	59,86	IG
EURL GARONOR FRANCE XVIII	France	59,86	IG

Unité (libellé)	PAYS	Taux de détention (%)	Méthode d'intégration
GARONOR FRANCE III	France	59,86	IG
SNC GARONOR MELUN 7	France	59,86	IG
SCI ILE DE FRANCE	France	59,86	IG
SCI MAGASINS GENERAUX DE VITROLLES	France	59,86	IG
SARL GARONOR FRANCE VII	France	59,86	IG
SARL GARONOR FRANCE II	France	59,86	IG
SARL GARONOR FRANCE XXXI	France	59,86	IG
SARL GARONOR FRANCE XIV	France	59,86	IG
SARL GARONOR FRANCE XIX	France	59,86	IG
GSS III HOLDING GMBH	Allemagne	59,86	IG
GSS III BINGEN GMBH	Allemagne	59,70	IG
GSS III KASSEL GMBH	Allemagne	59,86	IG
GSS III HOLDING GMBH & CO VERWALTUNGS KG	Allemagne	59,79	IG
CCP DUISBERG GP SARL & CO KG	Luxembourg	56,80	IG
GSS III PARTNERS DUISBERG	Luxembourg	59,86	IG
GSS III PARTNERS (DUISBERG GP)	Luxembourg	59,86	IG
GSS III PARTNERS SNFH	Luxembourg	59,86	IG
GSS III PARTNERS WUPPERTAL	Luxembourg	59,86	IG
GSS III PARTNERS SN	Luxembourg	59,86	IG
FEL LUX 1	Luxembourg	59,86	IG
SOVIET SARL	France	59,86	IG
BENI STABILI GESTIONI SOCIETA FIDUCIARIA P.A. TO LIQUIDATE	Italie	67,94	IG
BENI STABILI FRANCE S.A R.L.	France	67,94	IG
RED SAIL REAL ESTATE HOLDING USA INC.	USA	67,94	IG
BENI STABILI INVESTIMENTI S.P.A. - SGR TO LIQUIDATE	Italie	67,94	IG
VOILE ROUGE IMMOBILIERE S.A.S.	France	67,94	IG
BENI STABILI PROPERTY MANAGEMENT S.P.A.	Italie	67,94	IG
BENI STABILI SERVIZI S.P.A.	Italie	67,94	IG
IM.SER S.P.A.	Italie	40,76	IG
IMSER 60 S.R.L.	Italie	66,45	IG
IMSER SECURITISATION S.R.L.	Italie	-	IG
IMSER SECURITISATION 2 S.R.L.	Italie	-	IG
B.S. IMMOBILIARE 5 S.R.L.	Italie	67,94	IG
B.S. IMMOBILIARE 6 S.R.L.	Italie	67,94	IG
BENI STABILI DEVELOPMENT S.P.A.	Italie	67,94	IG
INCREMENTO TERMALE TURISTICO - I.T.E.T. S.R.L.	Italie	40,76	IG
SELIPOINT S.R.L.	Italie	67,94	IG
TELEGONO S.R.L. TO LIQUIDATE	Italie	40,76	IG
BENI STABILI GESTIONI S.G.R. S.P.A.	Italie	44,16	IG
BENI STABILI ASSET MANAGEMENT S.P.A.	Italie	67,94	IG
RED SAIL REAL ESTATE LOS ANGELES INC.	USA	67,94	IG
RED SAIL REAL ESTATE NEW YORK INC.	USA	67,94	IG
RED SAIL REAL ESTATE CHICAGO INC.	USA	67,94	IG
BENI STABILI DEVELOPMENT MILANO GREENWAY S.P.A.	Italie	54,35	IG
TELMA S.R.L.	Italie	48,24	IG
AGORA S.R.L.	Italie	67,26	IG
BUENA SUERTE S.R.L.	Italie	67,26	IG
FACERE S.R.L.	Italie	67,26	IG
INTARCH S.R.L.	Italie	67,26	IG
TAU CETI S.R.L.	Italie	67,26	IG
VALIM S.R.L.	Italie	67,26	IG
RIQUALIFICAZIONE GRANDE DISTRIBUZIONE S.R.L.	Italie	33,97	IP
TORINO ZEROCINQUE TRADING S.P.A.	Italie	28,86	IP
FDM GESTION	France	100,00	IG

Unité (libellé)	PAYS	Taux de détention (%)	Méthode d'intégration
SCA FONCIERE DES MURS	France	28,65	IG
SARL LOIRE	France	28,65	IG
SCI FONCIAGE	France	28,65	IG
SCI LE CHESNAY	France	28,23	IG
SCI MARQ EN BAROEUL	France	28,45	IG
SCI FREJUS	France	28,35	IG
SCI KERINOU IMMOBILIER	France	28,65	IG
SCI LES MIMOSAS	France	28,65	IG
FONCIERE OTELLO	France	28,65	IG
SCI PONTLIEUE TIRONNEAU	France	28,65	IG
SCI CASTEL IMMO	France	28,65	IG
SCI ACTIFONCIER	France	28,65	IG
SCI DE LA NOUE	France	28,65	IG
SCI ST MANDRIER	France	28,65	IG
SNC HOTEL RENE CLAIR	France	28,65	IG
FONCIERE MANON	France	28,65	IG
ULYSSE BELGIQUE ENTREPRISE	Belgique	28,65	IG
ULYSSE TREFONDS ENTREPRISE	Belgique	28,65	IG
FONCIERE NO BRUXELLES GRAND-PLACE ENTREPRISE	Belgique	28,65	IG
FONCIERE NO BRUXELLES AEROPORT ENTREPRISE	Belgique	28,65	IG
FONCIERE NO BRUGES CENTRE ENTREPRISE	Belgique	28,65	IG
FONCIERE GAND CENTRE ENTREPRISE	Belgique	28,65	IG
FONCIERE GAND CATHEDRALE	Belgique	28,65	IG
FONCIERE GAND OPERA ENTREPRISE	Belgique	28,65	IG
FONCIERE IB BRUXELLES GRAND-PLACE ENTREPRISE	Belgique	28,65	IG
FONCIERE IB BRUXELLES ROPORT ENTREPRISE	Belgique	28,65	IG
FONCIERE IB BRUGES CENTRE ENTREPRISE	Belgique	28,65	IG
FONCIERE ANTWERP CENTRE ENTREPRISE	Belgique	28,65	IG
FONCIERE BRUXELLES EXPO ATOMIUM ENTREPRISE	Belgique	28,65	IG
FONCIERE BRUXELLES SAINTE- CATHERINE	Belgique	28,65	IG
FONCIERE IGK ENTREPRISE	Belgique	28,65	IG
MURDELUX SARL	Luxembourg	28,65	IG
PORTMURS	Portugal	28,65	IG
NURSINGLUX	Luxembourg	28,65	IG
FDM1	France	28,65	IG
BENI STABILI HOTEL	Luxembourg	22,92	IG
FDM2	France	28,65	IG
FONDS ITALIEN H1	Italie	32,32	IG
BSH MANAGEMENT S.P.A	Italie	22,92	IG
H1 FIRENZE S.R.L	Italie	32,32	IG
SFS	France	28,65	IG
SARL MEDI 5000	France	28,65	IG
SAS MILAUMA	France	28,65	IG
NOUVELLE LACEPEDE	France	28,65	IG
MAMILAU	France	28,65	IG
SCI VICTOR HUGO	France	28,65	IG
SCI NOUVELLE VICTOR HUGO	France	28,65	IG
SUNPARKS DE HAAN	Belgique	28,65	IG
SUNPARK PROJECTS	Belgique	28,65	IG
SUNPARKS OOSTDUINKERKE	Belgique	28,65	IG
SUNAQUAPARK OOSTDUINKERKE	Belgique	28,65	IG
FONCIERE VIELSAM	Belgique	28,65	IG
SUNPARKS TREFONDS (EN FORMATION)	Belgique	28,65	IG

IG : Intégration globale – ME : Mise en équivalence – IP : Intégration Proportionnelle

Les sociétés Euromarseille 1, Euromarseille 2, Euromarseille BI, Euromarseille BH, Euromarseille BL, Euromarseille M, Euromarseille PK, Euromarseille INVEST et Euromarseille H n'ont pas été intégrées au périmètre de consolidation à fin décembre 2007 en raison de leur caractère non significatif.

ENTRÉE ET SORTIE DANS LE PÉRIMÈTRE

Les sociétés entrées dans le périmètre sont les suivantes :

Beni Stabili, FEL Gestion, Foncière des Régions 1, Foncière des Régions 2, Foncière des Régions 3, EURL Iris 16 (précédemment nommée Foncière des Régions 4), Foncière des Régions 5, Foncière des Régions 6, SCI Dual Centre, SCI Palmer Montpellier, SPBR.

*** Dans le palier Foncière Développement Logements :**

Gewo Datteln, FDL Wohnen GmBH, SCI St Jacques, SCI Dulud, FDR Logements

*** Dans le palier Foncière des Murs :**

SARL Murdelux, SA Portmur, SARL Nursinglux, SAS Foncière des Murs 1, SAS Foncière des Murs 2, SA Beni Stabili Hotel, Beni Stabili Asset Management SPA, Fund H1, H1 Firenze Srl, Foncière Vielsalm, Sunaquapark Oostduinkerke, Sunparks de Haan, Sunparks Oostduinkerke, Sunparks Projects, Sunpark Tréfonds, SARL Medi 5000, SAS Milauma, SCI Mamilau, SCI Nouvelle Lacépède, SCI Nouvelle Victor Hugo, SCI des 105 et 107 Av ; Victor Hugo, SARL SFS.

*** Dans le palier Foncière Europe Logistique**

FEL, Saint Quentin Fallavier, Bollene Logistique, Immoporta, Garonor France III, Garonor France IV, Garonor France XI, Garonor France XVI, Garonor France XVIII, Garonor Melun 7, SCI Ile de France, SCI mag Vitrolles, Garonor France VII, Garonor France II, Garonor France XXXI, Garonor France XIV, Garonor France XIX, FEL LUX 1, SOVIET SARL, GSS III Holding GmBH, GSS III Bingen GmBH, GSS III Kassel GmBH, GSS III Holding

GmBH & Co Verwaltungs KG, CCP Duisberg GP Sarl & Co KG, GSS III Partners Duisberg, GSS III Partners (Duisberg GP), GSS III Partners SNFH, GSS III Partners Wuppertal, GSS III Partners SN.

Les sociétés sorties du périmètre sont les suivantes :

SCI du 10 rue des Malines, SCI du 23/31 avenue de Chantemerle, SCI du 2 rue Lamartine, SàRL du 24 avenue de la Marne, SCI du 45 rue Stendhal, SCI du 47 avenue Saint Mesmin, SCI du 19B avenue de la Révolution,

La société Jacquard Vandoeuvre a fait l'objet d'une transmission universelle de patrimoine à GFR Ravinelle à effet au 14 novembre 2007.

La société Portostel a fait l'objet d'une d'une transmission universelle de patrimoine à Foncière de Régions, à effet au 20 novembre 2007.

Les sociétés Saint Martin de Crau et Parc Saint witz ont fait l'objet d'une transmission universelle de patrimoine à FEL à effet au 24 juillet 2007.

Les sociétés ADDVIM (Addvim Asset Management, Addvim Assurances, Addvim CB management, Addelt/deltis, Addvim Property Management, Addvim Service Management) ont fait l'objet d'une transmission universelle de patrimoine le 26 février 2007 avec effet rétroactif au 1^{er} Janvier 2007.

3.3. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons procédé au contrôle des comptes consolidés de la société Foncière des Régions relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2007, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Directoire. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I - Opinion sur les comptes consolidés

Nous avons effectué notre audit selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à examiner, par sondages, les éléments probants justifiant les données contenues dans ces comptes. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes et à apprécier leur présentation d'ensemble. Nous estimons que nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

Nous certifions que les comptes consolidés de l'exercice sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note « 3.1.6.1 Commentaires sur les comptes pro forma » de l'annexe qui précise la manière dont les informations pro forma ont été établies et indique que ces informations ne sont pas nécessairement représentatives de la situation financière ou des performances qui auraient été constatées si les opérations étaient survenues à une date antérieure à celle de sa survenance réelle.

II - Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 al.2 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

■ La note « 2.2.1 Regroupements d'entreprises et écart d'acquisition » de l'annexe, relative aux règles et méthodes d'évaluation des écarts d'acquisition, précise les modalités de calcul et de dépréciation des écarts d'acquisition. Nous avons vérifié le bien fondé des affectations, des calculs des goodwill résiduels et de leurs éventuelles dépréciations.

■ La note « 2.2.3.A Immobilisations corporelles et immeubles de placement » de l'annexe relative aux règles et méthodes d'évaluation précise les modalités de mise en œuvre des expertises par les experts indépendants. Nous nous sommes assurés que les valeurs des immeubles de placement ont été déterminées par référence aux valeurs d'expertise externes au 31 décembre 2007.

■ La note « 2.2.1.1. 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.

■ La note « 3.1.6.1. Commentaires sur les comptes pro forma » de l'annexe précise la méthodologie retenue pour l'établissement des comptes pro forma. Nous avons vérifié que les bases à partir desquelles ces informations pro forma ont été établies concordent avec les documents tels que décrits dans les notes annexes, examiné les éléments probants justifiant les retraitements pro forma et nous sommes entretenus avec la Direction de la société Foncière des Régions pour collecter les informations et les explications que nous avons estimées nécessaires.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III – Vérification spécifique

Nous avons également procédé, conformément aux normes professionnelles applicables en France, à la vérification des informations, données dans le rapport sur la gestion du groupe. Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Fait à Paris et Courbevoie, le 25 avril 2008

Les commissaires aux comptes

Groupe Pia
Benoit Gillet

Mazars & Guerard
Denis Grison

3.4. COMPTES SOCIAUX AU 31 DÉCEMBRE 2007

BILAN au 31 Décembre 2007 (Avant répartition)

En euros

ACTIF	Exercice 2007		Net	Exercice 2006 Net
	Brut	Amortissements et provisions (à déduire)		
ACTIF IMMOBILISÉ				
Immobilisations incorporelles :				
Frais d'établissement				
Concessions, brevets, licences, marques, procédés, logiciels, droits et valeurs similaires	7 359 401,90	5 541 729,03	1 817 672,87	2 666 515,84
Fonds commercial (1)	51 024 109,46	28 492 373,85	22 531 735,61	54 766 637,61
Autres	111 490,02		111 490,02	210 231,02
Immobilisations corporelles :				
Terrains	191 761 302,69		191 761 302,69	272 990 982,37
Constructions	801 717 612,72	479 100 767,01	322 616 845,71	666 529 986,38
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres	4 401 690,32	2 647 143,57	1 754 546,75	1 599 126,83
Immobilisations corporelles en cours	9 416 661,04		9 416 661,04	22 022 054,06
Avances et acomptes			0,00	
Immobilisations financières :				
Participations	3 425 030 528,26	91 554 136,12	3 333 476 392,14	1 311 901 926,18
Créances rattachées à des participations			0,00	11 566 981,69
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille			0,00	
Autres titres immobilisés	25 540 532,66	26 524,63	25 514 008,03	
Prêts	91 721 337,92	1 382 343,41	90 338 994,51	81 183 775,95
Autres	2 045 413,29		2 045 413,29	40 788,88
Total I	4 610 130 080,28	608 745 017,62	4 001 385 062,66	2 425 479 006,81
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	74 480 260,32	15 988 793,34	58 491 466,98	29 497 615,78
Autres	538 868 367,70		538 868 367,70	331 280 586,23
Valeurs mobilières de placement :				
Actions propres			0,00	198 650,02
Autres titres	15 003 775,78		15 003 775,78	2 020 517,79
Instruments de trésorerie				
Disponibilités	6 273 915,92		6 273 915,92	5 905 652,70
Charges constatées d'avance (3)	1 102 036,52		1 102 036,52	3 345 829,44
Total II	635 728 356,24	15 988 793,34	619 739 562,90	372 248 851,96
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	3 771 363,08		3 771 363,08	778 624,66
Primes de remboursement des emprunts (IV)				
Ecart de conversion Actif (V)				
TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V)	5 249 629 799,60	624 733 810,96	4 624 895 988,64	2 798 506 483,43
(1) Droit au bail				

PASSIF	Exercice 2007	Exercice 2006
CAPITAUX PROPRES		
Capital [dont versé 124 824 K€]	124 824 468,00	85 625 346,00
Primes d'émission, de fusion, d'apport	2 257 873 109,76	903 153 177,25
Écarts de réévaluation	102 597 043,62	113 966 899,92
Écarts d'équivalence		
Réserves :		
Réserve légale	8 545 269,90	8 545 269,90
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves disponibles sur écarts de réévaluation distribuables	49 551 154,26	2 888 991,55
Autres		
Report à nouveau	17 690,00	3 000,00
Résultat de l'exercice	276 972 766,12	243 565 939,41
Subvention d'investissement		
Provisions réglementées	15 234 089,24	6 295 954,00
Total I	2 835 615 590,90	1 364 044 578,03
AUTRES FONDS PROPRES		
Produit des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
Total I bis	0,00	0,00
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provisions pour risques	6 374 563,42	28 248 065,26
Provisions pour charges	8 881 247,77	5 112 581,02
Total II	15 255 811,19	33 360 646,28
DETTES		
Dettes financières :		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (1)	1 599 328 857,42	1 201 998 271,51
Emprunts et dettes financières diverses	106 756 854,06	117 234 739,57
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	11 606 879,14	4 885 002,79
Dettes d'exploitation :		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	9 731 721,53	11 910 833,25
Dettes fiscales et sociales	22 233 034,10	43 218 366,09
Autres		
Dettes diverses :		
Dettes sur immobilisations et Comptes rattachés	1 869 561,08	2 273 154,33
Dettes fiscales (impôts sur les bénéfices)		
Autres	20 685 175,27	17 366 000,74
Instruments de trésorerie		
Produits constatés d'avance	1 812 503,95	2 214 890,84
Total III	1 774 024 586,55	1 401 101 259,12
Écarts de conversion Passif (IV)		
TOTAL GÉNÉRAL (I+I bis+II+III+IV)	4 624 895 988,64	2 798 506 483,43
(1) Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques	87 302 981,37	3 174 329,00

COMPTE DE RÉSULTAT - Exercice 2007

En €

POSTES	Exercice 2007	Exercice 2006
Produits d'exploitation		
Ventes de marchandises		
Production vendue [biens et services]	174 522 331,84	226 392 577,40
Montant net du chiffre d'affaires	174 522 331,84	226 392 577,40
dont à l'exportation		
Production stockée		
Production immobilisée		
Produits nets partiels sur opérations à long terme		
Subventions d'exploitation		
Reprises sur provisions (et amortissement), transferts de charges	50 143 354,09	40 589 794,21
Autres produits	309 458,92	263 828,11
Total I	224 975 144,85	267 246 199,72
Charges d'exploitation		
Achats de marchandises		
Variation de stock		
Achats de matières premières et autres approvisionnements		
Variation de stock		
* Autres achats et charges externes	39 889 648,76	65 600 111,10
Impôts, taxes et versement assimilés	15 928 113,17	20 464 253,61
Salaires et traitements	20 504 942,27	10 997 085,80
Charges sociales	8 042 298,36	4 799 165,30
Dotation aux amortissements et aux provisions :		
Sur immobilisations : dotations aux amortissements	48 445 040,33	65 199 005,75
Sur immobilisations : dotations aux provisions	20 920 509,73	23 636 207,07
Sur actif circulant : dotations aux provisions	859 827,15	1 505 536,30
Pour risques et charges : dotations aux provisions	2 118 929,51	881 171,80
Autres charges	615 196,35	5 882 018,49
Total II	157 324 505,63	198 964 555,22
1. RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I-II)	67 650 639,22	68 281 644,50
Quote-parts de résultat sur opérations faites en commun :		
Bénéfice ou perte transférée III	281 401,34	
Pertes ou bénéfice transféré IV	7 241,26	
* Y compris :		
_ Redevances de crédit-bail mobilier		
_ Redevances de crédit-bail immobilier		

	Exercice 2007	Exercice 2006
Produits financiers :		
De participation	113 468 020,07	56 943 122,00
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	6 331 108,49	9 363 472,20
Autres intérêts et produits assimilés	9 138 155,94	2 808 075,92
Reprises sur provisions et transferts de charges	12 899 385,47	11 383 936,69
Différences positives de change	11 009,22	412,20
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	142 878,82	627 943,37
Total V	141 990 558,01	81 126 962,38
Charges financières :		
Dotations aux amortissements et aux provisions	90 807 260,03	1 808 453,69
Intérêts et charges assimilées	80 562 233,39	72 924 225,33
Différences négatives de change		64,96
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	100 005,77	2 865,58
Total VI	171 469 499,19	74 735 609,56
2. RÉSULTAT FINANCIER (V-VI)	-29 478 941,18	6 391 352,82
3. RÉSULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)	38 445 858,12	74 672 997,32
Produits exceptionnels :		
Sur opérations de gestion	3 584 401,11	4 872 355,06
Sur opérations en capital	827 874 047,26	648 712 369,70
Reprises sur provisions et transferts de charges	4 607 728,06	1 342 598,72
Total VII	836 066 176,43	654 927 323,48
Charges exceptionnelles :		
Sur opérations de gestion	1 988 414,73	479 194,55
Sur opérations en capital	579 685 048,00	465 134 455,74
Dotations aux amortissements et aux provisions	11 268 132,13	7 056 308,00
Total VIII	592 941 594,86	472 669 958,29
4. RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)	243 124 581,57	182 257 365,19
Participation des salariés aux résultats (IX)	8 305,91	
Impôts sur les bénéfices (X)	4 589 367,66	13 364 423,10
Total des produits (I+III+V+VII)	1 203 313 280,63	1 003 300 485,58
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	926 340 514,51	759 734 546,17
Bénéfice ou perte	276 972 766,12	243 565 939,41

3.5 ANNEXE AUX COMPTES SOCIAUX

3.5.1 Événements significatifs de l'exercice

■ En date du 4 mai 2007, l'assemblée générale mixte de Foncière des Régions a approuvé l'apport en nature à la société Foncière des Régions, par la société Delfin, de 752 223 500 actions que celle-ci détient dans le capital de la société Beni Stabili, société par action de droit italien, représentant environ 39 % du capital intégralement dilué. Ces 752 223 500 actions sont composées de 585 924 600 actions Beni Stabili existantes à ce jour et 166 298 900 actions Beni Stabili émises en conséquence de la conversion d'obligations convertibles en action Beni Stabili.

Beni Stabili est l'une des premières sociétés foncières cotées italiennes avec un patrimoine d'une valeur supérieure à 4 Mds€ et une base locative annuelle de plus de 200 millions d'euros. Le patrimoine, situé principalement au Nord de l'Italie, est composé majoritairement d'immeubles de bureaux, dont des actifs de très grande qualité, loués pour l'essentiel à long terme à de grands acteurs de l'économie italienne (Telecom Italia, Fiat, Prada,...). Beni Stabili constituera la plate-forme de développement du Groupe Foncière des Régions en Italie.

La rémunération des apports est fondée sur une parité de 1 action Foncière des Régions pour 100 actions Beni Stabili après distribution par Beni Stabili d'un dividende de 0,024 € par action et par Foncière des Régions d'un dividende cumulé de 12,20 € par action.

En conséquence de la réalisation de l'Apport Foncière des Régions détient plus de 30 % du capital et des droits de vote de Beni Stabili et a initié, en application de la réglementation boursière italienne, une offre publique obligatoire visant les actions non détenues par elle suite à la réalisation de l'Apport. Cette offre publique a démarré le 14 juin 2007 et s'est terminée le 16 juillet 2007.

A l'issue de l'offre publique d'échange, Foncière des Régions détient 67.94 % du capital de Beni Stabili.

■ Transfert et apport à Foncière Europe Logistique de 28 actifs immobiliers logistiques ou à usage d'activité valorisé au 30 juin 2007 à hauteur de 446,5 M€ détenus par Foncière des Régions et des SCI, fiscalement transparentes, pour une valeur d'actif immobilier de 131,6 millions d'euros.

Au 31 décembre 2007, Foncière des Régions détient 59,86 % de Foncière Europe Logistique.

■ Apport à Foncière Développement Logements de 627 logements pour un montant de 117,10 M€ hors droit détenus par Foncière des Régions au travers de sa filiale FDR Logements.

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

1. Foncière des Régions et ses filiales détiennent 28,65 % de Foncière des Murs et 32,06 % de Foncière Développement Logement au 31 décembre 2007 contre respectivement 23,74 % et 36,2 % au 31 décembre 2006.

2. Foncière des Régions a racheté la participation de General Electric dans la société Technical qu'elle détient maintenant à 100 %.

3. Participation à l'augmentation de capital de Parcs GFR à hauteur de notre pourcentage de détention, soit un apport de 2,9 M€ pour le financement d'un parking à Lyon.

■ Transmission Universelle de Patrimoine avec effet au 01/01/2007 de la société GFR Service Management dans Foncière des Régions.

3.5.1.1 Évolution du capital pendant l'exercice

L'augmentation du capital de la société Foncière des Régions est consécutive aux opérations suivantes :

- augmentation consécutive à la levée des stocks options de l'année.

- augmentation suite à la réalisation de l'apport par DELFIN de la pleine propriété de 7 522 235 actions BENI STABILI

- augmentation suite à l'offre publique d'échange initiée sur 5 493 763 actions BENI STABILI

Le capital s'élève à 124 824 468 € au 31 décembre 2007 contre 85 625 346 € au 31 décembre 2006.

Au cours de l'exercice, le capital a évolué de la façon suivante :

Augmentation de capital consécutive à la levée de 50 376 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 151 128 €) 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.

Au 31 décembre 2007, le capital social est composé de 41 608 156 actions, toutes de même catégorie, au nominal de 3 euros soit 124 824 468,00 €.

Au 31 décembre 2007, le capital est composé comme suit :

- nombre d'actions autorisées :	41 608 156
- nombre d'actions émises et entièrement libérées :	41 608 156
- 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 :	289 442

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 4 624 895 988 €, un chiffre d'affaires de 174 522 331 € et un résultat de 276 972 766 €

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 du cours de bourse.

■ 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).

■ 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

en K€

	Valeur brute au 31/12/2006	Entrée Périmètre TUP ADDVIM	Augmentations		Diminutions		Valeur brute au 31/12/2007
			Transfert et imputation composants	Acquisition et travaux.	Cessions et transferts		
Immobilisations incorporelles (Note 1)	83 982	973		1 193		27 653	58 495
- Concessions, Logiciels	5 740	973		646			7 359
- Autres Immobilisations en cours	210			547		646	111
- Goodwill CB BIF	36 006						36 006
- Mali de fusion BIF	42 026					27 008	15 018
Immobilisations corporelles	1 522 342	1 472		52 633		569 150	1 007 297
- Terrains	272 991			7 368		88 598	191 761
- Constructions (Note 2)	1 224 055			23 604		446 640	801 018
- Autres agencements et installations	699						699
- Autres immobilisations corporelles (Note 3)	2 575	1 472		504		149	4 402
- Immobilisations en cours	22 022			21 157		33 762	9 417
Immobilisations financières	1 411 713	371	1 936	2 481 146		350 826	3 544 338
- Titres de participations (Note 4)	1 179 098	168	138 397	2 270 777		163 409	3 425 031
- Créances sur participations			11 567	667		12 234	0
- Prêts (Note 5)	94 175		-9 631	140 920		133 743	91 721
- Actions Propres (Note 6)		199		25 342			25 541
- Autres immobilisations financières	138 438	4	-138 397	43 440		41 440	2 045
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	3 018 037	2 816	1 936	2 534 972		947 629	4 610 130

(Note 1) : L'augmentation du poste « logiciel » est due principalement aux factures relatives aux frais informatiques.
La diminution du mali de fusion BIF pour 27 008 K€ correspond à l'impact des cessions en 2007.

(Note 2) : la variation des postes « terrains » et « constructions » est due principalement à :

- la mise en exploitation de LYON GERLAND pour un montant de 23 483 K€
- l'imputation en immobilisation des factures de gros travaux pour un montant de 7 491 K€
- au transfert de l'activité logistique pour un montant de 305 408 K€ et logement pour un montant de 64 172 K€
- des cessions externes pour un montant brut de 52 115 K€
- des sorties partielles de composants pour un montant brut de 6 351 K€
- des levées de crédit bail pour un montant de 107 192 K€

(Note 3) : L'augmentation du poste autres immobilisations corporelles correspond aux acquisitions de mobilier et au développement de notre parc informatique

(Note 4) : L'augmentation de la part dans les entreprises associées correspond à :

- BENI STABILI pour 1 550 149 K€ (acquisition de titres et OPA)
- FDR1 pour 12 037 K€ (acquisition de titres et augmentation de capital dans le cadre de la sous capitalisation)
- FDR2 pour 37 K€ (acquisition de titres)
- FDR3 pour 37 K€ (acquisition de titres)
- FDR4 pour 60 001 K€ (acquisition de titres et augmentation de capital dans le cadre de la sous capitalisation)
- FDR5 pour 1 K€ (acquisition de titres)
- FDR6 pour 1 K€ (acquisition de titres)
- FDR7 pour 1 K€ (acquisition de titres)
- FDR8 pour 37 K€ (acquisition de titres)

-FDR Logements pour 58 505 K€ dans le cadre du transfert de l'activité logements
-TECHNICAL pour 44 095 K€ (augmentation de capital)
-SNC KLEBER pour 59 K€ acquisition d'1 titre)
-FEL pour 320 772 K€ dans le cadre du transfert de l'activité logistique
-ALTAPAR pour 5 076 K€ (augmentation de capital)
-SCI GFR KLEBER pour 6 000 K€ (augmentation de capital dans le cadre de la sous capitalisation)
-BOLLENE LOGISTIQUE pour 1 K€
-SA PARCS GFR pour 2 891 K€ (acquisition de titres)
-SCI RAPHAEL pour 8 000 K€ (augmentation de capital dans le cadre de la sous capitalisation)
-GFR Externalisation pour 11 002 K€ (augmentation de capital dans le cadre de la sous capitalisation)
-SCI PARMENTIER pour 8 500 K€ (augmentation de capital dans le cadre de la sous capitalisation)
-FDM pour 104 313 K€
-FDL pour 75 119 K€
-TELIMOB PARIS SARL pour 4 000 K€

(Note 4) : La diminution de la part dans les entreprises associées correspond à :

-IPB pour 15 733 K€ (rémunérés par des titres FEL)
-M POMPONNE pour 3 044 KE (rémunérés par des titres FEL)
-M BETHUNE pour 5 502 K€ (rémunérés par des titres FEL)
-PARC SAINT WITZ pour 15 375 K€ (rémunéré par des titres FEL)
-SMCL pour 26 372 K€ (rémunéré par des titres FEL)
-TRINAME pour 1 K€
-BOLENE LOGISTIQUE pour 1 K€
-IMMOPORA pour 1 K€
-FDR Logement pour 58 505 K€ (rémunéré par des titres FDL)
-SCN Paris Kleber pour 59 K€ cédé à GFR KLEBER
-la cession d'une part Jacquard Vandoeuvre à GFR Ravinelle
-la liquidation de la SCI Jeanne d'ARC et de la 9 rue du PECH
-la TUP de GFR Services Management pour 26 681 K€
-la TUP de ADDVIM Assurances pour 36 K€
-la TUP de DELTIS Gestion Locative pour 80 K€
-la TUP de ADDVIM Property Management pour 38 K€
-la TUP de ADDVIM ASSET Management pour 38 K€
-la TUP de ADDVIM CB Management pour 38 K€
-la TUP de PORTOSTEL pour 11 838 K€

(Note 5) : 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 2007, ils correspondent principalement 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 ainsi qu'un prêt subordonnés de 50 M€ accordé à COETLOSQUET pour l'acquisition de titres FDL.

Les prêts subordonnés ne font pas l'objet d'un échancier.
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 6) : Les actions propres ont fait l'objet d'un reclassement en autres immobilisations financières :

* 283 223 actions ont été acquises dans l'optique d'une réduction de capital pour 24 953 K€
* 6 219 actions ont été acquises sans affectations explicites pour 587 K€

3.5.3.1.2 Variation des amortissements et provisions

en K€

	Valeur brute au 31/12/2006	Entrée Périmètre TUP ADDVIM	Augmentations	Diminutions		Montants au 31/12/2007
			Dotations	Transfert et imputation composant.	Reprises et cessions	
Immobilisations incorporelles (1)	26 339	948	7 541		794	34 034
- Concessions, Logiciels	3 074	948	1 520			5 542
- Fonds commercial	22 471		6 022			28 492
- Provision/mali	794				794	0
Immobilisations corporelles (2)	559 200	1 222	61 824		140 499	481 748
- Constructions	422 805		40 418		105 206	358 017
- A.A.I.	699					699
- Autres immobilisations corporelles	976	1 222	486		37	2 647
- Provisions /terrains et construction (3)	134 720		20 921		35 256	120 384
Immobilisations financières (4)	7 019		91 674		5 730	92 963
- Participations	5 593		90 454		4 492	91 554
- Actions Propres			27			27
- Prêt	1 426		1 194		1 237	1 382
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	592 558	2 170	161 039		147 023	608 745

(1) Les logiciels sont amortis suivant le mode linéaire sur une durée de 1 à 3 ans.
La provision de 794 K€ constatée sur les immeubles entrant dans le champs d'application du calcul du mali de fusion a été reprise.

(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.

(4) La provision concerne principalement les titres BENI STABILI.

3.5.3.2 Actif circulant

3.5.3.2.1 Ventilation des créances par échéance

en K€

	Montant brut au bilan au 31/12/2007	Montant à moins d'un an
Créances clients et comptes rattachés (1)	74 480	74 480
Autres créances (2)	538 868	538 868
TOTAL	613 348	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 provision pour un montant de 860 K€.

Au 31 décembre 2007, le risque client s'établit à 15 989 K€ pour une créance totale de 74 480 K€ dont 12 262 K€ au titre des régularisations de charges en cours et 37 121 K€ de factures à établir envers les filiales.

(2) Les autres créances 538 868 K€ sont constituées essentiellement :

- d'avances en comptes courants de filiales à hauteur de 519 055 K€,
- de créances sur cessions d'actifs pour 1 182 K€,
- de créances diverses pour 5 519 K€
- d'impôt sur les bénéfices pour 10 139 K€
- de TVA pour 2 973 K€.

3.5.3.2.2 Valeurs mobilières de placement

La valeur de réalisation des valeurs mobilières de placement, s'élève au 31 décembre 2007 à 15 004 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 31/12/2006	Acquisitions	Cessions	Transfert	Valeur brute au bilan au 31/12/2007
Actions propres (1)	199	27 156	1 814	24 953	
V.M.P. (2)	2 020	119 399	106 416		15 004
TOTAL	2 219	146 555	108 230	25 541	15 004

(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 2007, de SICAV monétaires classiques. La Société n'a recours à aucun placement spéculatif présentant un risque en capital.

3.5.3.2.3 Comptes de produits à recevoir et de régularisation Actif

en K€

	Valeur brute au bilan au 31/12/2007	Valeur brute au bilan au 31/12/2006
Charges d'exploitation constatées d'avance	440	3 346
- Locations	380	674
- Charges externes et autres	60	2 672
Charges financières constatées d'avance	662	
- Prime CAP / FLOOR	662	
Charges à répartir (1)	3 771	779
- Acquisition d'immobilisations corporelles		
- Acquisition d'immobilisations financières	3 771	779
TOTAL	4 873	4 125
Charges récupérables sur les locataires (2)	12 262	5 935
Autres produits à recevoir (3)	1 245	4 411

(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 900 K€
- un dividende de la filiale FEDERATION au titre de 2006 à recevoir 9 K€
- des régularisations sur cessions d'actifs (oppositions syndic) à recevoir pour 272 K€
- autres créances de crédit bail pour 47 K€
- autres pour 17 K€

3.5.3.3 Capitaux propres

en K€

	Montants au 31/12/2006	Augmentations		Diminutions		Montants au 31/12/2007
		Réévaluation et virt A.G.	Exercice	Distribution	Virement poste à poste	
Capital social (1)	85 625		39 199			124 824
Prime d'émission (2)	283 282		1 495 000			1 778 282
Prime d'apport	77 993					77 993
Prime de fusion BIF	541 877			248	140 033	401 596
Écarts de réévaluation (3)	113 967				-11 370	102 597
Réserve légale	8 545					8 545
Autres réserves	2 889		11 370			14 259
Réserve libre		249 397		214 104		35 292
Report à nouveau	3		18	3		17
Provision réglementée	6 296		8 938			15 234
Affectation Résultat 2006 (4)	243 566			134 169	109 397	0
Résultat de l'exercice 2007			276 973			276 973
CAPITAUX PROPRES	1 364 044	249 397	1 831 498	348 524	260 800	2 835 616

(1) Au cours de l'exercice, le capital a évolué de la façon suivante :

Augmentation de capital consécutive à la levée de 50 376 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 151 128 €) réservée aux salariés dans le cadre du plan d'épargne entreprise mis en place sur les actions de la société dans les conditions prévues à l'article L 443-5 du Code du travail.

Augmentation de capital consécutive à la réalisation de l'apport par DELFIN de la pleine propriété de 7 522 235 actions BENI STABILI

Augmentation suite à l'offre publique d'échange initiée sur 5 493 763 actions BENI STABILI

Au 31 décembre 2007, le capital social est composé de 41 608 156 actions, toutes de même catégorie, au nominal de 3 euros soit 124 824 468€.

(2) Les augmentations de capital en numéraire ont donné lieu à l'enregistrement de primes d'émission d'un montant brut de 1 495 000 K€.

(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 11 370 K€ correspondant aux cessions réalisées en 2007.

(4) L'Assemblée Générale Ordinaire en date du 4 mai 2007 a affecté le résultat de la manière suivante et procédé à la distribution d'un dividende exceptionnel de 7,50 € par action prélevé intégralement sur le compte de réserve après virement à ce compte depuis le compte prime de fusion d'une somme de 140 247 513,60 :

En K€

Résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2006	243 565 939,41
Report à nouveau	3 000,00
Réserve libre	
Prime de Fusion	140 247 513,60
TOTAL À AFFECTER	383 816 453,01
Dividendes mis en paiement	348 506 456,60
Réserve libre	35 292 306,41
Report à Nouveau	17 690,00
TOTAL AFFECTE	383 816 453,01

3.5.3.4 Provisions

en K€

	Montant au 31/12/2006	Transfert de poste à poste	Entrée Périmètre TUP ADDVIM	Augmentations		Diminutions		Montant au 31/12/2007
				Réévalu- ation	Dotation	Reprise Montant utilisé	Reprise Montant non utilisé	
Provisions pour risques	28 248	-4 193	343		1 097	13 123	5 999	6 374
Travaux liés au patrimoine (1)	3 628				55	1490		2 194
Provision pour litige (2)	11 079		327		663	7 220	1 351	3 498
Provision sur titres Sci Raphael	45						45	0
Provision Gfr Services	593						593	0
Provision sur titres FDR2					17			17
Provision sur titres FDR7					7			7
Provision sur titres FDR5					1			1
Provision sur titres FDR6					1			1
Provision po/risques Addvim Property			16				16	0
Provision po/risque IS ADDVIM					353			353
Provision pour impôt (3)	4 193	-4 193						0
Provision sur opération de trésorerie (4)	8 710					4 413	3 994	303
Provisions pour charges	5 113	4 193	530		3 367	4 269	52	8 882
Indemnité de fin de carrière (5)	819		88		464			1 372
Provision pour impôt (3)		4 193			1 951	1 122		5 021
Impôts latents (6)	3 801					2 513		1 288
Développement durable (7)	128					76	52	0
Médaille du travail (8)	365				412			777
Provision pour restructuration			103			79		24
Provision pour départ			339		540	479		400
TOTAL	33 361		873		4 464	17 392	6 051	15 256

Le solde des provisions pour risques et charges est de 15 256 K€ au 31 décembre 2007 contre 33 361 K€ au 31 décembre 2006. La TUP des sociétés ADDVIM fait intégrer au 1^{er} janvier 2007 des provisions pour risque et charge de 873 K€.

Au 31 décembre 2007, 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 (2 194 K€) qui incluent la provision pour honoraires et commissions générée lors des fusions (1 100 K€) et la provision pour risques concernant l'immeuble Sophia-Mougins (800 K€). La provision Dorian 1 100 K€ a été transféré à Foncière Europe Logistique lors du transfert d'actif logistique qui a eu lieu le 24/07/2007.

(2) les provisions pour litiges ont fait l'objet de reprises en 2007 de 6 500 K€ suite au terme du redressement fiscal (5 797 K€), relatifs au risque d'imposition des plus-values réalisées sur la cession des immeubles anglais de l'ex-Bail-Investissement Foncière en 2004, 197 K€ relatif aux pertes fiscales sur GIE et 1 874 K€ concernant des contentieux immobiliers.

Les provisions pour litiges se composent essentiellement de contentieux immobiliers concernant 15 dossiers et de litiges fiscaux pour 3 498K€.

(3) La provision pour impôt générée lors de la fusion de l'ex-Bail-Investissement avec l'ex-Sélectibail (5 021K€) pour la réévaluation des immobilisations : 1 122 K€ de reprise suite aux cessions d'immobilisations ; concernant les titres : 1 951 K€ de dotations suite à l'évolution du taux d'imposition sur les titres 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 (112 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.

(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) La provision a été intégralement reprise.

(8) 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

	31/12/2007	31/12/2006
Taux d'actualisation	4,50 %	3,75 %
Taux annuel d'inflation	2 %	2 %
Evolution annuelle des salaires		
Cadres	2 %	2 %
Non cadres	1 %	1 %
Taux de charges sociales (IFC uniquement)	45 %	45 %
Table de mortalité	INSEE 98 générationnelle	INSEE 98
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

	Montant brut au 31/12/2007	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 31/12/2006
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (1)	1 599 329	1 531 058	62 642	5 629	1 201 998
Emprunts, dettes financières diverses	106 757	106 757			117 235
Avances et acomptes sur commandes	11 607	11 607			4 885
Fournisseurs et comptes rattachés	9 732	9 732			11 911
Dettes fiscales et sociales (2)	22 233	22 233			43 218
Dettes sur immo et comptes rattachés	1 870	1 870			2 273
Autres dettes	20 685	20 685			19 581
TOTAL	1 772 212	1 703 942	62 642	5 629	1 401 101

(1) Au 31 décembre 2007, le capital restant dû sur les emprunts souscrits pour financer les opérations de croissance s'élève à 1 502 870 K€. Le solde de cette ligne correspond à 9 155 K€ d'intérêts courus non échus et 87 303 K€ de banques créditrices à échéance à moins d'un an.

Le montant des emprunts souscrits s'élèvent à 6 313 230 K€, les remboursements s'élèvent à 7 423 045 K€

(2) Détail du poste dettes fiscales et sociales :

- TVA pour 10 621 K€
- Charges sociales/salaires pour 3 355 K€
- Frais de personnel pour 6 508 K€ (primes+intéressement+charges)
- Taxe/salaires pour 707 K€
- Organic pour 288 K€
- Autres pour 754 k€

Covenants bancaires

Au 31 décembre 2007, les covenants bancaires ICR et LTV sont globalement respectés

3.5.3.6 Comptes de charges à payer

en K€

	Au 31/12/2007	Au 31/12/2006
Factures non parvenues	7 830	11 470
Congés payés	1 456	466
Autres charges fiscales et sociales	7 973	3 946
Autres charges à payer	672	2 880
Intérêts courus bancaires		367
Intérêts courus et non échus sur emprunt	9 328	8 545
TOTAL	27 259	27 674

3.5.4 Notes sur le compte de résultat

Le résultat net comptable 2007 s'élève à 276 972 K€ contre 243 566 K€ en 2006.

3.5.4.1 Résultat courant

3.5.4.1.1 Chiffre d'affaires

en K€

	Au 31/12/2007	Au 31/12/2006
Recettes locatives (1)	121 027	191 322
Logements	4 761	5 501
Tertiaire	39 503	83 952
Logistique	19 609	33 074
Crédit Bail	57 154	68 795
Prestations de services (2)	53 495	35 070
TOTAL	174 522	226 392

(1) Les recettes locatives sont effectuées essentiellement en France.

(2) L'augmentation des prestations de services est générée par les Commissions Apporteurs de l'opération Panama / GMF / Générali / RAG pour 2 610 K€ facturé à FDL Gestion, de l'opération Courtepaille / Meudon / Da Balaia / Chiche / Jardiland / Quick et Sun Park pour 6 906 K€ facturés à FDM Gestion et enfin de l'opération Soviet et Garonor pour 5 264 K€ facturés à FEL Gestion.

3.5.4.1.2 Reprise de provisions et transferts de charges

Les reprises de provisions d'exploitation comprennent essentiellement :

- 128 K€ sur la provision pour travaux de développement durable.
- 6 500 K€ sur la provision pour le contrôle fiscal
- 440 K€ sur la provision sur les honoraires et commissions sur cessions
- 32 K€ sur la provision pour litige sur les servitudes – Toulouse
- 1 009 K€ sur la provision pour litige Interparking – Rêve Azur – Restolud – Distri Albosa
- 170 K€ sur la provision pour litige – BACARDI
- 78 K€ sur la provision pour litige salariaux
- 79 k€ sur la provision pour restructuration
- 479 K€ sur la provision pour départ
- 794 K€ sur la provision concernant le mali de fusion
- 3 440 K€ de transferts de charges dont 50 K€ de frais liés à la fusion-absorption de BAIL INVESTISSEMENT FONCIERE impacté sur la prime de fusion et 3 320 K€ de frais de financements
- 277 K€ de transfert de charges correspondant aux salaires des concierges récupérables dans la facturation des charges locatives aux locataires.
- 27 922 K€ sur la provision 64 & 57
- 7 333 K€ sur la provision pour immobilisation corporelle
- 1 462 K€ sur la provision créances douteuses

3.5.4.1.3 Charges d'exploitation (en K€)

en K€

	Au 31/12/2007	Au 31/12/2006
Autres achats et charges externes	39 890	65 600
Impôts taxes et versements assimilés	15 928	20 464
Frais de personnel (1)	28 547	15 796
Dotations aux amortissements et provisions (2)	72 344	91 221
Autres charges d'exploitation	615	5 882
TOTAL	157 324	198 963

(1) L'augmentation du poste est due à l'intégration du personnel des sociétés ADVIMM à compter du 1^{er} janvier 2007 dans FDR et des nouveaux recrutements.

(2) Détail des amortissements et provisions.

en K€	Au 31/12/2007	Au 31/12/2006
Amortissements exploitation propre & incorporelles	7 541	7 246
Amortissements sur immeubles locatifs	40 418	57 640
Amortissements des matériels et mobiliers	486	313
sous-total amortissements	48 445	65 199
Dépréciation des comptes clients	860	1 505
Dépréciation des immobilisations	20 921	23 636
Provisions pour charges	2 119	881
sous-total provisions	23 900	26 022
TOTAL	72 344	91 221

3.5.4.2 Résultat financier

en K€	Au 31/12/2007	Au 31/12/2006
Produits financiers de participations	113 468	56 943
Dividendes reçus des filiales et participations (1)	99 982	50 267
Intérêts des comptes courants groupe (2) et revenus des VMP	13 392	6 607
Produits financiers sur cautions données (3)	94	69
Prêts	6 331	9 363
Revenus des prêts au personnel	11	
Revenus des prêts aux filiales détentrices d'actifs d'externalisation (4)	5 288	9 363
Revenus des autres prêts	1 032	
Autres intérêts et produits assimilés	9 138	2 808
Reprise sur provisions et transfert de charges	12 899	11 384
Différence positive de change	11	
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	143	628
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS	141 991	81 126
Dotations aux provisions pour risques et charges financières	90 807	1 808

en K€	Au 31/12/2007	Au 31/12/2006
Intérêts et charges assimilés	80 562	72 924
Intérêts des emprunts	57 517	53 278
Intérêts des comptes courants groupe (2)	2 996	3 064
Intérêts bancaires et opérations de financements	20 049	16 582
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	100	3
TOTAL DES CHARGES FINANCIERES	171 469	74 735
RESULTAT FINANCIER	-29 478	6 391

(1) Détail des dividendes

(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 GFR Ravinelle ,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 leurs filiales d'externalisation par des prêts chirographaires (cf note 5 de la rubrique "Variations des valeurs brutes immobilisées").

en K€

Sociétés versantes	Dividendes reçus en 2007	Dividendes reçus en 2006
MARCEAU BETHUNE	4 075	
MARCEAU POMPONNE	2 000	
GFR Ravinelle	598	819
SCI Maréville	71	72
SCI Belvédère II	23	21
FEDERATION	50	
URBIS PARC	435	
FDM Gestion	1 493	
Parcs GFR		960
OMEGA A	1 625	
OMEGA C	1 103	
PARC ST WITZ	1 671	
LE PONANT	606	
RHUL	378	
IB Bénélux		50
Gfr Service		256
Gfr Blériot	2 942	394
Gfr Diversification		488
Foncière des Murs	11 067	
Fdr Deutschland		38
Technical	40 074	667
Sci IPB	15 766	5
Toulouse Blagnac	320	
TOSTEL	104	
PORTOSTEL	1 258	
Sas Bilezy		97
Sas Birena		18
Sa Primabail	750	840
Sas Quai de Dion Bouton	869	893
Gfr Services Management		12 360
Sca Foncière des Murs		4 355
Foncière Développement Logements	12 703	27 934
Autres	1	
TOTAL	99 982	50 267

3.5.4.3 Résultat exceptionnel

en K€

	Au 31/12/2007	Au 31/12/2006
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	3 584	440
Régularisation récupération TVA	488	432
Dédits Pénalités perçus	726	
Produits exceptionnels divers	21	8
Produits exceptionnels sur crédit bail	2 349	
Produits exceptionnels en capital	827 874	618 232
Produits exceptionnels sur cession de logiciels		
Produits exceptionnels sur cession de constructions	657 524	531 712
Produits exceptionnels sur cession de titres	168 986	48 956
Produits exceptionnel sur plus value de fusion		37 564
Produits exceptionnel complément de cession	1 364	
Reprise sur provisions	4 607	36 255
Provision art 64 & 57		30 480
Provision pour risques GFR Services	593	589
Provision pour risques SCI Raphaël	44	754
Provision pour réévaluation des immobilisations de CB	1 122	4 432
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 latent	2 513	
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS	836 066	654 927
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	1 988	479
TVA		
Opérations abandonnées		444
Amende – pénalité fiscale	3	35
Litige Restolud – Chabany	1 360	
Charges exceptionnelles diverses	92	
Charges exceptionnelles sur crédit bail	102	
Charges exceptionnelles sur location simple	430	
Charges exceptionnelles en capital	579 685	465 134
Valeur comptable des constructions cédées	431 042	381 962
Impact cession sur mali	27 008	34 216
Valeur comptable des titres cédés	121 203	48 956
Indemnité versée suite à résiliation de contrat	400	
Charges exceptionnelles diverses	32	
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	11 268	7 056
Indemnités de départ en retraite		
Dotations pour risques		167
Médaille du travail		
Autres provisions règlementées		
Provision pour impôt latent	1 951	
Amortissements dérogatoires	8 938	6 296
Provision pour is ADDVIM	353	
Dotations provision risques et charges exceptionnels	26	593
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES	592 942	472 669
RESULTAT EXCEPTIONNEL	243 125	182 258

3.5.4.4 Impôt sur les bénéfiques

Foncière des Régions est soumise au régime SIIC ; Foncière des Régions a constaté dans ses comptes 4 589 K€ se décomposant de la façon suivante :

■ L'impôt sur l'imputation des frais de fusions sur les primes d'émission	110 K€
■ L'impôt suite au redressement fiscal SELECTIBAIL	21 K€
■ L'impôt suite au redressement fiscal ex BIF	5 515 K€
■ L'impôt suite au dégrèvement fiscal ex BIF	-1 057 K€

3.5.4.5 Accroissement et allègement de la dette future d'impôt

Un déficit fiscal reportable a été déterminé pour un montant de 4 277 K€.

3.5.5 Engagements hors bilan

3.5.5.1 Engagements donnés

- Foncière des Régions s'est portée caution solidaire de ses filiales GFR Ravinelle, GFR BLERIOT et PARCS GFR pour une partie des emprunts qu'elles ont souscrits. Le capital restant dû au 31 décembre 2007 s'établit à 1,8 M€ pour GFR RAVINELLE, à 17,97 M€ pour les filiales de GFR BLERIOT et 13,6 M€ pour PARCS GFR.

- Foncière des régions et ses filiales ont nantis 30,9 % des titres Foncière Développement Logements, 18,4 % des titres Foncière des Murs et 15 % des titres ALTAPAR.

- 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
09/12/2005	09/12/2008	swap	ABN AMRO	3,53%	20 000 000	199 328
02/12/2005	02/12/2009	swap	BFT	4,40%	15 000 000	26 315
03/10/2005	04/01/2016	swap	CALYON	5,43%	8 384 696	234 823
03/10/2005	03/01/2011	swap	CALYON	5,32%	1 676 939	35 945
03/10/2005	03/01/2008	swap	CALYON	5,03%	54 446	1 573
03/10/2005	02/04/2012	swap	CIAL	4,98%	21 925 000	441 661
05/12/2005	03/06/2013	swap	CIAL	3,86%	10 000 000	186 576
01/12/2005	03/06/2013	swap	CREDIT AGRICOLE	3,85%	10 000 000	185 806
03/10/2005	02/01/2014	swap	NATIXIS	4,07%	33 483 357	571 057
31/05/2006	30/08/2010	swap	SOCIETE GENERALE	3,55%	175 000 000	5 206 811
31/05/2006	31/05/2010	swap	SOCIETE GENERALE	3,37%	150 000 000	4 220 563
31/12/2006	31/12/2015	swap	NATIXIS	4,13%	300 000 000	7 605 358
30/06/2007	30/12/2016	swap	SOCIETE GENERALE	4,33%	100 000 000	1 553 440
31/12/2009	31/12/2015	swap	NATEXIS	4,26%	100 000 000	1 358 784
30/03/2009	30/12/2016	swap	BNP	4,37%	100 000 000	1 118 232
Total Foncière des Régions					1 045 524 438	22 946 273

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%	63 000 000	53 383
26/04/2006	03/01/2012	cap	WEST LB	4,15%	20 000 000	354 186
30/06/2007	30/12/2016	cap	CIAL	4,75%	50 000 000	449 128
30/06/2007	30/12/2016	cap	BNP	4,75%	50 000 000	449 128
30/06/2007	30/12/2016	tunnel - cap	CIAL	4,75%	100 000 000	964 506
30/06/2007	30/12/2016	tunnel - floor	CIAL	4,00%	100 000 000	-156 800
Total Foncière des Régions					383 000 000	2 113 533

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 :	12 868 heures
Volume d'heures de formation n'ayant pas donné lieu à demande	12 868 heures

3.5.5.2 Engagements reçus

Au 31 décembre 2007, la société dispose de 457,6 M€ de financements mobilisables à tout moment.

3.5.6 Renseignements divers

3.5.6.1 Effectif moyen employé au cours de l'exercice

	2007	2006
Cadres	175	89
Agents de maîtrise	79	67
Gardiens d'immeubles	38	12
TOTAL	292	168

L'effectif de la société au 31 décembre 2007 s'élève à 301 personnes, dont 299 contrats à durée indéterminée. L'augmentation provient essentiellement de l'intégration dans nos effectifs au 1^{er} janvier 2007 des salariés ADDVIM.

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 122 099,94€

3.5.6.2.2 Rémunérations des membres du Directoire

Le directoire est composé de 5 membres, les membres du Directoire de Foncière des Régions ont perçu une rémunération globale de 2 654 K€ au titre de leur fonction, soit :

	Salaire fixe		Part variable		Avantages en nature		Total	
	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007
Christophe KULLMANN, Président du Directoire	235 612	280 042	255 400	291 592	13 892	8 556	504 904	580 190
Gilles BONNIER Directeur Administratif et Financier	143 652	158 439	95 400	117 089	3 659	42 153	242 711	317 681
Olivier ESTEVE Directeur Asset Management	145 670	177 800	47 400	78 379	4 439	4 737	197 509	260 917
Yan PERCHET Directeur Général Activité Murs		208 054		6 150		2 152		216 356
Aldo MAZZOCCO Direction Général Beni Stabili		529 500				113 153		642 653
Massimo DE MEO Direction Général Beni Stabili		529 500				106 500		636 000
							945 124	2 653 798

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	2 655 760	769 270	
Prêts	68 829		
Provisions sur titres	91 536	17	
Clients	33 298	3 961	73
Créances rattachées à des participations			
Autres créances	519 064		
Provisions pour risques	26		
Emprunts et dettes financières divers	79 317	53	
Fournisseurs et comptes rattachés			2 944
Contrats de prestations fournies	32 158	32 327	122
Loyers	169		
Produits de participations et financiers	76 211	23 769	
Charges d'exploitation	3 282		3 267
Charges financières	2 993	2	
Produits financiers	18 003	131	
TOTAL	3 580 646	829 530	6 406

3.5.6.4 Transmission universelle de patrimoine

■ Transmission Universelle de Patrimoine avec effet au 01/01/2007 de la société GFR Service Management dans Foncière des Régions :

■ après transmission universelle de patrimoine des sociétés ADDVIM Assurances, ADDVIM Property Management, ADDVIM ASSET Management, ADDVIM CB Management et DELTIS dans GFR Service Management, Foncière des régions a fusionné par transmission universelle de patrimoine.

■ Ces opérations ont généré :

■ Un mali de fusion d'un montant de 6 599 948,42 € intégralement passé en résultat

Transmission Universelle de Patrimoine de la SCI Portostel dans Foncière des Régions :

■ Cette opération a généré un mali de fusion de 3 251 041,88 € intégralement comptabilisé en résultat ; Portostel n'étant plus porteuse d'aucun actif.

3.5.6.5 Options de souscription d'actions

L'assemblée Générale Extraordinaire du 9 avril 2002 a autorisé le Directoire dans le cadre des articles L.225-17 à L.225-85 du Code de Commerce à consentir, au bénéfice des membre du personnel qu'il désignera parmi les salariés, et le cas échéant, les dirigeants mandataires sociaux de la société et des sociétés qui lui sont liées dans les conditions visées à l'article L.225-80, 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 K€	1 985 K€	4 366 K€	7 935 K€	13 654 K€	23 013 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	66 955	71 785	14 772	0	0
Actions annulées	1 799	11 586	13 160	13 768	20 382	0
Solde du nombre d'option exercable	0	6 294	31 569	129 387	259 863	494 788
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

3.5.6.6 Actions gratuites

En 2007, des actions gratuites ont été distribuées par Foncière des Régions. Les hypothèses d'évaluation de la juste valeur des actions gratuites sont les 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 dividende exceptionnel)
Valeur Binomiale	81,06 €

3.5.6.7 Événements post clôture

Dans le cadre de la stratégie globale de segmentation par typologie d'actifs du groupe Foncière des Régions (consistant notamment à regrouper sous la société GFR Services, filiale à 100 % de Foncière des Régions, l'ensemble des participations et activités du groupe Foncière des Régions dans le domaine des activités de gestion d'actifs immobiliers du Groupe), Foncière des Régions envisage de filialiser l'activité Property Management et souhaite à cet effet apporter l'ensemble des éléments du fonds de commerce relatif à cette activité au profit de GFR Property, sa filiale à 100 %.

Après réalisation de l'apport, Foncière des Régions envisage de transférer, par voie d'apport en nature, l'intégralité des titres qu'elle détiendra dans le capital social de GFR Property à GFR Services.

L'apport est ainsi destiné à permettre à Foncière des Régions de filialiser l'Activité de Property Management qu'elle exerce actuellement, à travers l'exploitation des contrats conclus par Foncière des Régions avec les sociétés de son groupe et la gestion du parc immobilier de Foncière des Régions, dans un but de rationalisation et d'optimisation de la gestion de ces actifs.

RÉSULTATS DE LA SOCIÉTÉ AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

En € Exercice 2003

I – CAPITAL EN FIN D'EXERCICE

a. Capital social	28 286 950
b. Nombre des actions ordinaires existantes	14 143 475
c. Nombre des actions à dividende prioritaire (sans droit de vote) existantes	0
d. Nombre maximal d'actions futures à créer	0
d1. Par conversion d'obligations	0
d2. Par exercice de droits de souscription	93 375

II – OPÉRATIONS ET RÉSULTATS DE L'EXERCICE

a. Chiffre d'affaires hors taxes	16 345 613
b. Résultat avant impôts, participation des salariés et charges calculées (amortissements et provisions)	20 007 133
c. Impôts sur les bénéfices	762 293
d. Participation des salariés due au titre de l'exercice	0
e. Résultat après impôts, participation des salariés et charges calculées (amortissements et provisions)	14 947 504
f. Résultat distribué	15 104 390

III – RÉSULTAT PAR ACTION

a. Résultat après impôts et participation des salariés mais avant charges calculées (amortissements et provisions)	1,36
b. Résultat après impôts, participation des salariés et charges calculées (amortissements et provisions)	1,06
c. Dividende attribué à chaque action	2,00

IV – PERSONNEL

a. Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	67
b. Montant de la masse salariale de l'exercice	3 192 393
c. Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (Sécurité Sociale, Oeuvres Sociales, etc.)	1 340 951

Le résultat distribué est calculé sur la base du nombre d'actions existant au 31 décembre 2007, et non sur le nombre d'actions qui donneront droit à dividende lors de l'Assemblée Générale.

Exercice 2004	Exercice 2005	Exercice 2006	Exercice 2007
28 316 738	52 018 575	85 625 346	124 824 468
14 158 369	17 339 525	28 541 782	41 608 156
0	0	0	0
0	0	0	0
0	0	0	0
185 125	297 045	324 541	486 780
24 401 814	33 095 710	226 392 577	174 522 331
31 031 039	52 860 878	298 017 711	388 331 363
340 475	581 266	13 364 424	4 589 368
0	0	0	8 305
24 105 965	46 078 347	243 565 939	276 972 766
37 397 955	69 358 100	134 172 146	220 523 227
2,17	3,02	9,97	9,22
1,70	2,66	8,53	6,66
2,64	4,00	4,70	5,30
88	97	195	301
3 807 595	4 811 307	11 368 544	20 504 942
1 864 213	2 056 339	4 427 707	8 042 297

FILIALES ET PARTICIPATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2007 (Article L 233-15 du Code de Commerce)

En K€		Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats	Quote part de capital détenu (en %)	Valeur comptable des titres détenus	
Sociétés ou groupes de sociétés	Capital			brute	nette
I. RENSEIGNEMENTS DÉTAILLÉS					
A. Filiales (50 % au moins du capital détenu par la société)					
1) ACTIVITÉS IMMOBILIÈRES					
a) Locative					
SAS BLERIOT	37	202	100,00	787	787
SCI ESPLANADE BELVEDERE II	366	1	99,99	451	451
SCI MAREVILLE	915	542	56,66	820	789
SA IB BENELUX	3 350		97,75	3 352	3 352
SCI RAPHAEL	9	6 819	99,99	8 002	8 002
SCI Omega A	13 039	0	100,00	13 163	13 163
SCI Omega C	6 974	0	100,00	7 343	7 343
SCI Toulouse Blagnac	448	4 592	100,00	4 595	4 595
SCI Nice le Ruhl	2	28 053	100,00	29 584	29 584
SCI Le Ponant	15	4 188	100,00	4 162	4 162
SAS Bilezy	39 047	990	100,00	39 047	39 047
SAS Birena	25 310	803	100,00	25 310	25 310
SAS Quai de Dion Bouton	17 722	4 243	100,00	21 832	21 832
SA Technical	99 677	196 112	100,00	422 623	422 623
FEL	402 514	124 966	59,86	320 773	320 773
BENI STABILI	191 573	1 138 133	67,94	1 550 150	1 459 921
FDR1	12 037	0	100,00	12 037	12 037
FDR3	37		100,00	37	35
FDR4	60 001		100,00	60 001	60 001
FDR5	1		100,00	1	0
FDR6	1		100,00	1	0
FDR7	1		100,00	1	0
FDR8	37		100,00	37	37
SCI Saint Maximin *	NS		100,00	NS	NS
b) Externalisation					
GFR EXTERNALISATION	41	11 003	100,00	11 042	11 042
FDM GESTION (ex GFR DIVERSIFICATION)	37	4	100,00	37	37
TELIMOB OUEST SARL	96	3 851	80,00	3 601	3 601
TELIMOB PACA SARL	45	9 036	80,00	7 629	7 629
TELIMOB EST SARL	42	4 189	80,00	3 594	3 594
TELIMOB SUD OUEST SARL	61	4 275	80,00	3 778	3 778
TELIMOB RHÔNE ALPES SARL	68	7 376	80,00	6 364	6 364
TELIMOB NORD SARL	56	5 876	80,00	5 082	5 082
FEDERATION	16 151	11 263	100,00	27 411	27 411
c) Marchand de biens					
SARL GFR RAVINELLE	534	55	99,97	533	533
d) Crédit Bail					
SCI Tostel	15	0	100,00	1 063	670
SA Primabail	16 500	791	90,00	16 565	15 724

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
10 160		1 239	2 216	2 942	
		76	26	23	
		136	-66	71	
		0	150		
3 511		2 216	-819		
23 016		1 522	-23	1 625	
18 691		2 413	1 213	1 103	
		304	868	320	
		1 663	-165	378	
5 120		1 054	-576	606	
		0	1 615		
70		0	256		
		1 232	1 177	869	
		139 317	22 516	40 074	
		23 551	-13 426		
		46 193	15 128		
276 372			1 651		
			-2		
88 951		9 894	5 811		
14			-3		
6			-3		
3 809			-8		
1 014		0	0		
20 111		0	-1 334		
37		12 577	3 388	1 493	
2 955		346	-177		
2 508		344	-146		
1 646		184	-101		
2 080		239	-126		
2 994		269	-174		
2 422		223	-143		
		0	72	49	
4 509	13 563	1 261	449	598	
		166	119	104	
		499	757	750	

FILIALES ET PARTICIPATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2007 (Article L.233-15 du Code de Commerce)

En K€

Sociétés ou groupes de sociétés	Capital	Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats	Quote part de capital détenu (en %)	Valeur comptable des titres détenus	
				brute	nette
FONCIÈRE DES RÉGIONS					
2) ACTIVITE PARKING					
SAS PARCS GFR	4 634	63 004	58,49	30 123	30 123
GESPAR	30	-20	50,00	56	56
URBIS PARK	37	4	60,00	22	22
3) ACTIVITÉ PRESTATIONS					
GFR SERVICES	40	-633	100,00	100	100
FDL GESTION	37	880	100,00	37	37
SAS BOSSUET	37	-11	100,00	37	37
SAS COETLOSQUET	37	-277	100,00	37	37
32/50 RUE PARMENIER	8 501	0	99,99	8 501	8 501
GFR KLEBER	6 001	-1 299	99,99	6 001	6 001
FDR2	37	0	100,00	37	0
B. Participation (10 à 50% du capital détenu par la société)					
1) ACTIVITÉS IMMOBILIÈRES					
a) Locative					
SCI ESPLANADE BELVEDERE III	61	70	25,00	28	28
Foncière des Murs SCA	199 784	680 343	28,54	271 560	271 560
Foncière Développement Logement	600 719	574 579	32,06	343 000	343 000
Altapar *	463 319	0	26,24	143 262	143 262
Duy Finances *	457	0	30,00	137	120
b) Externalisation					
TELIMOB PARIS SARL	136	2 862	15,07	6 402	6 402
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				4 881	4 881
(comédie/altaréa/oseo/finantex/MRDIC/FDR Deutschland/FNAIM)*					
b) Dans les Sociétés Etrangères (ensemble)					

3.6. RAPPORT GÉNÉRAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2007, sur :

- le contrôle des comptes annuels de Foncière des Régions, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- les vérifications spécifiques et les informations prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par votre Directoire. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I - Opinion sur les comptes consolidés

Nous avons effectué notre audit selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à examiner, par sondages, les éléments probants justifiant les données contenues dans ces comptes. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes et à apprécier leur présentation d'ensemble. Nous estimons que nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

II - Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- le patrimoine immobilier fait l'objet, à chaque arrêté, de procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants selon les modalités décrites dans la note 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 dépréciations de son patrimoine immobilier dès lors que la valeur d'inventaire déterminée par référence à la valeur d'expertise hors droits s'avère inférieure à la valeur nette comptable. Nous avons vérifié la correcte application de ce traitement comptable.
- les titres de participations sont évalués selon les modalités présentées en note 2 « 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, conformément aux normes professionnelles applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur :

- la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Directoire et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels,
- la sincérité des informations données dans le rapport de gestion relatives aux rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux 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 et des droits de vote, vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Fait à Paris et Courbevoie, le 25 avril 2008

Les commissaires aux comptes

Groupe Pia
Benoit Gillet

Mazars & Guerard
Denis Grison

3.7. RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de Commissaires aux Comptes de votre Société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

1. 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 effectué nos travaux selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

1.1. Convention de prestation administrative et d'assistance au développement avec la société Batipart

Personnes concernées :

- Messieurs Charles Ruggieri, Christophe Kullmann, et Louis Blanc
- Batipart représentée par Hans-Joachim Kay

Nature, Objet et Modalités :

Votre Conseil de Surveillance du 21 février 2007 a autorisé l'avenant n°2 du 10 mai 2007 à la convention de base conclue le 20 janvier 2005.

Cet avenant a modifié les conditions de rémunération des prestations administratives et d'assistance au développement réalisées par la société Batipart comme suit :

- Rémunération forfaitaire de 700 Milliers d'€uros pour les prestations administratives, déterminées sur la base des coûts réels supportés par Batipart pour la réalisation de ces prestations.
- Rémunération variable en proportion de la valeur des actifs acquis par Foncière des Régions, selon le barème ci-dessous, pour les prestations d'assistance au développement :

en M€

Valeur Entreprise	Taux	Montant de rémunération par tranche
Tranche 0 à 50	0 %	0
Tranche 50 à 200	1,00 %	2,0
Tranche 200 à 300	0,50 %	0,5
Tranche 300 à 400	0,25 %	0,25
Au-delà de 400	0,25 %	[---]

L'avenant a pris effet à compter du 1^{er} janvier 2007.

La charge supportée par votre société au titre de cette convention s'est élevée à 8 162 Milliers d'€uros sur l'exercice 2007.

1.2. Conventions de prestations administratives et financières

1.2.1. Avec la société Urbis Park

Personnes concernées :

- Monsieur Olivier Esteve
- Foncière des Régions

Nature, Objet et Modalités :

Votre Conseil de Surveillance du 21 février 2007 a autorisé l'avenant n°1 du 19 avril 2007 à la convention de base conclue le 21 décembre 2006. Cet avenant a modifié les conditions de rémunération des prestations administratives et financières. La rémunération forfaitaire annuelle est ainsi portée de 15 Milliers d'€uros hors taxe à 40 Milliers d'€uros hors taxe à compter du 1^{er} janvier 2007.

1.3. Contrat de mandat de recherche de locataire

1.3.1. Avec les SCI du Portefeuille Cardiff

Personnes concernées :

- Foncière des Régions

Nature, Objet et Modalités :

Votre conseil de surveillance du 25 juillet 2007 a approuvé le contrat de mandat de recherche de locataire conclu le 15 mars 2007 avec les SCI 24-26 rue Duranton, 25 rue Gutemberg, Rueil 1, Maisons 1, Montrouge 2, Montrouge 3, Suresnes 2, Saint-Maurice 2, Le Chesnay 1, 40 rue de l'Abbé Groult , 25 rue de Abbé Carton.

Aucun montant n'a été facturé par votre société au titre de cette convention sur l'exercice 2007.

1.4. Conventions d'administration de biens, et de Property Management

Foncière des Régions a fourni aux filiales listées ci-dessous des prestations d'administrations de biens et de property management. La nature de ces prestations concerne de la gestion locative, administrative, comptable, et technique des biens détenus par les filiales.

La rémunération de ces prestations est fixée sur la base d'un pourcentage variant de 1,75 % à 4,5 % du montant annuel des loyers hors taxes et hors charges acquittés par les locataires des immeubles.

1.4.1. Avec Foncière Développement Logements

Avenant n°1 à la convention de base autorisé le 28 novembre 2007. Le produit constaté par votre société au titre de l'exercice 2007 s'élève à 39 K€.

Personnes concernées :

- Messieurs Christophe Kullmann, Charles Ruggieri, et Thierry Beaudemoulin
- Foncière Des Régions représentée par Hans-Joachim Kay
- Generali Vie représentée par Madame Anne-Marie de Chalambert
- GMF Vie, représentée par Madame Bruno Legros
- PREDICA représentée par Monsieur Jean-Jacques Duchamp

1.4.2. Avec Foncière des Murs :

Autorisation par votre Conseil du 29 mai 2007 d'une convention de property management des actifs du portefeuille Jardiland. Le produit constaté par votre société au titre de l'exercice 2007 s'élève à 122 K€.

Personnes concernées :

- Messieurs Christophe Kullmann, Charles Ruggieri, et Yan Perchet
- FDM Gestion
- Foncière Des Régions
- PREDICA représentée par Monsieur Jean-Jacques Duchamp
- Generali Vie représentée par Madame Anne-Marie de Chalambert

1.4.1. Avec les autres filiales :

en K€

Société	Conventions	Personnes concernées	Approbation Par le Conseil	Montant hors taxes
SCI du Portefeuille Cardiff	Administrations de bien	Foncière des Régions	25/07/2007	124
Foncière Europe Logistique et Percier UIS 062 St Quentin Fallavier, SCI Marceau Bethunes, Marceau Pomponne, et la Société Immobilière Pantin Bobigny	Administrations de bien	Christophe Kullmann, et Foncière des Régions	28/11/2007	592
SNC du Portefeuille Garonor	Administrations de bien	Christophe Kullmann, et Foncière des Régions	28/11/2007	66
SNC Hôtel du 37 Place René Clair	Property Management	Foncière des Régions	22/02/2006	30
Sociétés du Groupe Général de Santé	Property Management	Yan Perchet, et Foncière des Régions	29/05/2007	17
Portmurs	Property Management	Foncière des Régions	29/05/2007	28
SCI et SNC du Portefeuille Palmer	Property Management	Foncière des Régions	29/05/2007	115
SCI Iméfa 75, 90, 97, et 98	Property Management	Foncière des Régions	28/11/2007	64

1.5. Conventions d'assistance et support

1.5.1. Avec FEL Gestion

Personnes concernées :

- Monsieur Christophe Kullmann

Nature, Objet et Modalités :

Votre Conseil de Surveillance du 28 novembre 2007 a autorisé la convention d'assistance conclue en date du 27 décembre 2007 avec la société FEL Gestion.

Par cette convention, votre société assure des prestations de direction opérationnelle de Foncière Europe Logistique.

La refacturation des fonctions de support est effectuée sur la base des coûts des directions fonctionnelles en 2008. La quote-part de ces coûts refacturés à FEL Gestion s'élève, sur la base des budgets 2008, à 9,3% de ces coûts.

Le montant facturé sur l'année 2007 au titre de cette convention s'élève à 1 689 Milliers d'€uros.

1.6. Convention de commission de financement et de gestion de la dette

1.6.1. Avec Foncière des Murs

Personnes concernées :

- Messieurs Christophe Kullmann, Charles Ruggieri, et Yan Perchet
- FDM Gestion
- Foncière Des Régions
- PREDICA représentée par Monsieur Jean-Jacques Duchamp
- Generali Vie représentée par Madame Anne-Marie de Chalambert

Nature, Objet et Modalités :

Votre Conseil de Surveillance du 21 février 2007 a autorisé la mise en place d'une convention de gestion du passif financier avec la société Foncière des Murs comprenant la facturation à votre société :

- d'une part de commissions de financement représentant 0,2 % des financements obtenus supérieurs à 1 an et à 0,1 % des refinancements
- d'autre part de commissions de gestion de la dette représentant 2,25/10000 du montant de la dette financière (y compris la dette de crédit bail immobilier) de votre société géré à la clôture de chaque exercice.

Le produit réalisé par votre société au titre de cette convention s'est élevé à 2 326 Milliers d'€uros sur l'exercice 2007.

2. 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.

en K€

Société	Conventions	Montant hors taxes
Foncière des Murs	Property Management	3 121
SCI de la Noue, SCI Saint Mandrier, SCI Actifoncier, SCI Castel Immo, et SCI Pontlieue Tironneau	Property Management	35
Foncière Otello	Property Management	481
Foncières Antwerp Centre, Bruxelles Expo Atonium, Bruxelles Sainte Catherine, Gand Cathédrale, Gand Centre, Gand Opéra, IB Bruges Centre, IB Bruxelles Grand Place, IGK, NO Bruxelles Aéroport, NO Bruxelles Grand Place, Ulysse Tréfonds SA.	Property Management	137
Fonciage	Property Management	117
SCI Les Mimosas	Property Management	135
SCI Prestige Hôtel Marcq en Baroeul, Prestige Hotel Le Chesnay, Prestige Hôtel Fréjus et Kérinou Immobilier	Property Management	35
Technical	Property Management	1 428
SCI du Portefeuille Cardiff	Administration de biens	24
Foncière Développement Logements, SCI Iméfa 30, 59, 71, 86, 88, et 93, Federpierre Malraux, Nortier Neuilly, SCI Bagatelle Courbevoie, Federpierre Inkermann	Administration de biens	148
Novae	Administration de biens	7
SNC Late	Administration de biens	14
SNC Cortone	Administration de biens	47
SNC Latécoère	Administration de biens	32
SAS Caudron	Administration de biens	29
Federimmo.	Administration de biens	271
Technical	Administration de biens	3 587
Fédérimmo	Administration de biens	542
Batipart	Gestion locative	3
Batipart	Prestation administratives et de gestion de trésorerie	122
Parcs GFR	Prestations de services	46
SCI Gespar	Prestations de services	2
SCI Gespar	Compte courant avec la Banque Populaire de Lorraine	2
Parcs GFR	Cautionnement d'emprunts	54
GFR Ravinelle	Cautionnement d'emprunts	4
SARL du 23/37 rue Diderot	Cautionnement d'emprunts	11
SCI du 1 rue de Verdun	Cautionnement d'emprunts	5
SCI du 15 rue des Cuirassiers	Cautionnement d'emprunts	8
SCI du 288 rue Duguesclin	Cautionnement d'emprunts	16
SCI du 20 avenue F.Mistral	Cautionnement d'emprunts	5

3. Conventions non autorisées au cours de l'exercice

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.

3.1. Avec FDR Deutschland

Personnes concernées :

- Monsieur Christophe Kullmann
- Foncière des Régions

Nature, Objet et Modalités :

Votre société a conclu le 30 janvier 2007 une convention avec la société FDR Deutschland. Par cette convention, votre société assiste sur le plan administratif, financier, juridique, et comptable ainsi que dans les domaines de budget et d'assurance, la société FDR Deutschland. Au titre de cette convention, la rémunération est fixée à 5 Millions d'€uros par an.

Cette convention n'a pas fait l'objet d'une autorisation préalable de votre Conseil de Surveillance pour les motifs suivants :

FDR Deutschland était lors de la conclusion de la convention, une filiale détenue à 100 % par votre société. Cette convention avait alors été classée en convention libre. FDR Deutschland a été apportée à la société Foncière Développement Logement au cours de l'exercice.

Au titre de cette convention de prestations de service, le montant facturé par votre société pour l'exercice 2007 s'élève à 15 Millions Euros

3.2. Avec Foncière des Murs :

Personnes concernées :

- Messieurs Christophe Kullmann, Charles Ruggieri, et Yan Perchet
- FDM Gestion
- Foncière Des Régions

- PREDICA représentée par Monsieur Jean-Jacques Duchamp
- Generali Vie représentée par Madame Anne-Marie de Chalambert

3.2.1. Opérations Quick

Nature, Objet et Modalités :

Votre société a conclu en date du 27 septembre 2007 une convention de property management.

Dans le cadre de cette convention, votre société assure la gestion et l'exploitation des immeubles loués à des sociétés du groupe Quick à savoir une gestion locative, administrative, comptable, et technique. Votre société assure également la gestion des contrats de crédit bail immobilier de Foncières des Murs. Cette convention prend effet à la date de sa signature et pour une durée de 5 ans.

La rémunération due est égale à 1,75 % du montant des loyers hors taxes et hors charges acquittés par locataires.

En outre un avenant a été conclu le 9 novembre 2007 à la convention de base. Cet avenant étend la convention à 7 nouveaux actifs Quicks détenus par Foncières des Murs.

Votre société a facturé au titre des prestations de property management de l'ensemble du portefeuille Quick, un montant de 78 Millions d'€uros sur l'exercice 2007.

3.2.2. Opération Courtepaille

Un avenant à la convention de property management a été conclu au 30 janvier 2007 et vient modifier le nombre d'actifs confiés en gestion locative à votre société. La société Foncière des Murs est en effet devenue propriétaire de 2 nouveaux actifs du portefeuille Courtepaille situés à Mondeville et à Bordeaux Mérignac.

Cet avenant, n'a pas été autorisé par votre Conseil de Surveillance car les modalités de rémunération pour la gestion de ces deux nouveaux actifs sont identiques à celles prévues au contrat initial de property management du 30 janvier 2006. L'avenant a pris effet à compter du 30 janvier 2007.

Le montant facturé par votre société au titre de cet avenant et de la convention initiale de property management s'élève à 159 Millions d'€uros.

3.3. Commissions d'apporteur d'affaires

3.3.1. Avec FDL Gestion

Personnes concernées :

- Foncière des Régions

Nature, Objet et Modalités :

Votre société a conclu en date du 27 décembre 2007 une convention de commission d'apporteur d'affaires avec la société FDL Gestion.

Dans le cadre de convention des opérations, votre société a assisté FDL Gestion dans la négociation et la conclusion des opérations : RAG, Panama, Générali, FDR Logements, et GMF. Dans le cadre de cette assistance, votre société a facturé des commissions calculées sur la base de la valeur des actifs visés par l'opération.

Le montant facturé sur l'année 2007 au titre de cette convention s'élève à 2 610 Milliers d'€uros hors taxes.

3.3.2. Avec FEL Gestion

Personnes concernées :

- Foncière des Régions

Nature, Objet et Modalités :

Votre société a conclu en date du 27 décembre 2007 une convention de commission d'apporteur d'affaires avec la société FEL Gestion.

Par le cadre des opérations Garonor et Soviet, votre société a assisté FEL Gestion dans la négociation et la conclusion de ces opérations. Dans le cadre de cette assistance, votre société a facturé des commissions calculées sur la base de la valeur des actifs visés par l'opération.

Le montant facturé sur l'année 2007 au titre de cette convention s'élève à 5 264 Milliers d'€uros hors taxes.

3.3.3. Avec Immeo Whonen Service GmbH:

Personnes concernées :

- Foncière des Régions

Nature, Objet et Modalités :

Votre société a conclu en date du 1^{er} janvier 2007, une convention de d'assistance avec la société Immeo Whonen service GmbH.

Par cette convention, votre société assure des prestations d'assistance en matière juridique fiscale et comptable au Bénéficiaire.

La rémunération au titre des prestations fournies est calculée selon les temps passés et en appliquant le barème de tarif journalier, annexé à la dite convention. La facturation est effectuée de manière trimestrielle.

Votre société a conclu en date du 1^{er} Juillet 2007, une deuxième convention de d'assistance avec la société Immeo Whonen service GmbH.

Cette convention n'a pas produit d'effet au cours de l'exercice.

3.3.4. Avec Foncière Europe Logistique, SNC Garonor Melun 7, SCI de Magasins Généraux de Vitrolles, Garonor, Garonor France XI, Garonor France XVI, Garonor France XXVII, SCI Ile de France, Société Immobilière Pantin Bobigny, SCI Marceau Bethunes, SCI Marceau Pomponne, Percier UIS 062 St Quentin Fallavier

Personne intéressée :

- Monsieur Christophe Kullmann
- Foncière des Régions

Nature, Objet et Modalités :

Votre société a conclu en date du 6 décembre 2007 un contrat de mandat de recherche de locataire avec la FEL, SNC Garonor Melun 7, SCI de Magasins Généraux de Vitrolles, Garonor, Garonor France XI, Garonor France XVI, Garonor France XXVII, SCI Ile de France, Société Immobilière Pantin Bobigny, SCI Marceau Bethunes, SCI Marceau Pomponne, Percier UIS 062 St Quentin Fallavier

La rémunération a été fixée à :

- 15 % des loyers annuel économique HT et Hors charges stipulé au bail pour les nouveaux baux
- 3 % loyers annuels économiques HT et hors-charges tel que stipulé au bail pour les nouveaux baux négociés en direct par un intermédiaire
- 3 % loyer annuel économique HT et hors charges tel que stipulé au bail pour les renouvellements de baux

La convention prend effet à compter du 1^{er} Décembre 2007.

Aucun montant n'a été facturé par votre société au titre de cette convention sur l'exercice 2007.

3.3.5. Avec Foncière Développement Logement et les SCI Iméfa 7, Iméfa 14, Iméfa 21, Iméfa 41 et Iméfa 65.

Personnes concernées :

- Messieurs Christophe Kullmann, Charles Ruggieri, et Thierry Beaudemoulin
- Foncière des Régions
- Generali Vie représentée par Madame Anne-Marie de Chalambert
- GMF Vie, représentée par Madame Bruno Legros.
- PREDICA représentée par Monsieur Jean-Jacques Duchamp

Nature, Objet et Modalités :

Votre société a conclu en date du 21 juin 2007 l'avenant n°2 à la convention de base du 15 mars 2006 avec la société Foncière Développement Logement et les sociétés Iméfa 7, 14, 21, 41, et 65.

Votre société assure à ces sociétés des prestations de gestion locative, administrative, comptable, et technique des deux immeubles. L'avenant dont la prise d'effet est fixée rétroactivement le 1^{er} janvier 2007 modifie la rémunération de ces prestations comme suit :

- Jusqu'au 31 décembre 2006, votre société facturait 3 % des loyers hors taxes et hors charges acquittés par les locataires. A compter du 1^{er} janvier 2007 la rémunération passe à 4 % des loyers hors taxes et hors ;

- 6 % des travaux relevant des parties privatives ou communes et des travaux de rénovation et de gros entretien, comptabilisés sur la période écoulée.

Votre société a conclu en date du 17 décembre 2007 l'avenant n° 3 à la convention de base conclue le 15 mars 2006. Cet avenant étend le périmètre de convention initiale aux biens immobiliers détenus directement par la société Foncière Développement Logement dans le cadre de la fusion absorption par cette dernière de la société SOVAKLE.

Le montant facturé par votre société au titre des avenants se détaille comme suit :

Société	Montant hors taxes en K€
Iméfa 7	20
Iméfa 14	21
Iméfa 21	14
Iméfa 41	18
Iméfa 65	16
Foncière Développement Logement	776

L'ensemble des conventions visées ci-dessus (§ 3) n'ont pas fait l'objet d'une autorisation préalable par votre Conseil de Surveillance suite à une omission.

Fait à Paris et Courbevoie, le 25 avril 2008

Les commissaires aux comptes

Groupe Pia
Benoit Gillet

Mazars & Guerard
Denis Grison

3.8. PROJET DE RESOLUTIONS

A titre ordinaire

Première résolution

Approbation des comptes sociaux clos au 31 décembre 2007 - 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 2007 tels qu'ils ont été présentés et qui se soldent par un bénéfice de 276 972 766,12 €.

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

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 2007, 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 2007 qui s'établit à 792 669 K€.

Troisième résolution

Affectation du résultat - Dotation à la réserve légale - 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 d'affecter le résultat de l'exercice qui, augmenté du report à nouveau

bénéficiaire de 17 690,00 €, s'élève à 276 990 456,12 €, de la manière suivante :

- 3 937 176,90 € à la dotation de la réserve légale, pour porter le montant de la réserve légale à 10 % du capital social, soit 12 482 446,80 €,
- 217 615 487,80 € à la distribution d'un dividende de 5,30 € par action aux 41 059 526 actions de la Société,
- le solde, soit 55 437 791,42 €, au compte « Report à nouveau ».

L'assemblée générale autorise le Directoire à prélever sur le compte « Report à nouveau », et le cas échéant les comptes « Prime d'émission, de fusion, d'apport », 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 au comptes « Report à nouveau ».

Le dividende sera mis en paiement à compter du 23 mai 2008.

Sur la base d'un nombre d'actions de 41 059 526 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 217 615 487,80 € 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 45 661 650,00 €.

Le montant du 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 s'élève à 2 565 343,35 €.

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	Nombre d'Actions	Dividende Versé	Dividende ouvrant droit à abattement
2004	14 165 892	2,64 € *	2,64 € *
2005	17 375 168	4,00 € **	4,00 € **
2006	17 426 671	2,00 € **	2,00 € **
	28 566 103	12,20 € **	12,20 € **

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

** Ce dividende a ouvert droit à un abattement de 40% applicable aux personnes physiques résidentes fiscales en France à compter du 1^{er} janvier 2006, soit 1,60 € par action au titre de l'exercice 2005, 0,80 € par action et 4,88 € par action au titre de l'exercice 2006.

Quatrième 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 2007.

Cinquième 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 200 € par action et le montant maximum des achats de titres réalisés au titre de la présente autorisation ne devra pas excéder 400 000 000 €.

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 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 irréfutable 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 23 juillet 2007 dans sa première résolution.

Sixième résolution

Ratification de la cooptation de Batipart Immobilier 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 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.

Septième résolution

Nomination de Monsieur Leonardo Del Vecchio 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, constatant la démission d'office de Monsieur Leonardo Del Vecchio de ses fonctions de membre du Conseil de surveillance, décide de nommer Monsieur 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.

Monsieur Leonardo Del Vecchio a fait savoir qu'il acceptait ses fonctions de membre du Conseil de surveillance de la Société et qu'il satisfaisait à toutes les conditions requises par la loi et les règlements en vigueur, notamment en ce qui concerne le cumul de mandats qu'une même personne peut occuper et, qu'il satisfaisait à la règle de limite d'âge fixée par les statuts.

Huitième résolution

Nomination de Monsieur Sergio Erede 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, constatant la démission d'office de Monsieur Sergio Erede de ses fonctions de membre du Conseil de surveillance, décide de nommer Monsieur Sergio Erede 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.

Monsieur Sergio Erede a fait savoir qu'il acceptait ses fonctions de membre du Conseil de surveillance de la Société et qu'il satisfaisait à toutes les conditions requises par la loi et les règlements en vigueur, notamment en ce qui concerne le cumul de mandats qu'une même personne peut occuper et, qu'il satisfaisait à la règle de limite d'âge fixée par les statuts.

A titre extraordinaire

Neuvième résolution

Autorisation donnée au Directoire pour décider l'augmentation de capital de la Société par émission de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance 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, L. 225-135 et L. 228-92

du Code de commerce, l'ensemble des compétences nécessaires à l'effet de décider l'augmentation du capital de la Société, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, tant en France qu'à l'étranger, par l'émission, par voie d'appel public à l'épargne, d'actions de la Société (autres que des actions de préférence) ou de toutes autres valeurs mobilières donnant accès au capital (autres que des valeurs mobilières donnant droit à des actions de préférence), de quelque nature que ce soit, émises à titre gratuit ou onéreux ;

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 5 000 000 € (cinq millions d'euros), montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles ; le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation s'imputera sur le plafond global d'augmentation de capital de 50 000 000 € (cinquante millions d'euros) fixé par la trente deuxième résolution de l'assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 4 mai 2007 ;

3. décide en outre que le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation ne pourra excéder un montant de 100 000 000 € (cent millions d'euros) ou à la contre-valeur de ce montant en cas d'émission en monnaie étrangère ou en unité de compte fixée par référence à plusieurs monnaies ; le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la Société susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation, s'imputera sur le plafond global applicable aux valeurs mobilières représentatives de créances de 1 000 000 000 € (un milliard d'euros) fixé par la trente deuxième résolution de l'assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 4 mai 2007 ;

4. décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux valeurs mobilières à émettre, étant précisé que le Directoire (i) ne pourra 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) sera 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 ;

5. décide que la présente délégation est valable pour une durée de 26 mois à compter de la date de la présente assemblée ;

6. décide que si les souscriptions, y compris, le cas échéant, celles des actionnaires, n'ont pas absorbé la totalité de l'émission, le Directoire pourra utiliser, dans l'ordre qu'il estimera opportun, l'une ou l'autre des facultés ci-après :

- (i) limiter, le cas échéant, l'émission au montant des souscriptions sous la condition que celui-ci atteigne les trois-quarts au moins de l'émission décidée ;
- (ii) répartir librement tout ou partie des titres non souscrits entre les personnes de son choix ;
- (iii) offrir au public tout ou partie des actions non souscrites ;

7. 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 ;

8. constate, le cas échéant, que la présente délégation emporte de plein droit, au profit des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles ces valeurs mobilières donnent droit ; et

9. décide que le Directoire aura tous pouvoirs, dans les conditions fixées par la loi, pour mettre en œuvre la présente délégation et notamment à l'effet de :

- (i) déterminer, dans les limites fixées par la loi, les dates, les prix et les autres modalités des émissions ainsi que la forme et les caractéristiques des valeurs mobilières à créer ;
- (ii) fixer les montants à émettre, la possibilité de fixer la date de jouissance avec ou sans effet rétroactif, des titres à émettre ;
- (iii) déterminer le mode de libération des actions ou autres titres émis et le cas échéant, les conditions, de leur rachat ou échange ;

(iv) suspendre le cas échéant l'exercice des droits d'attribution d'actions attachés aux valeurs mobilières à émettre pendant un délai qui ne pourra excéder trois mois ;

(v) procéder à tous ajustements afin de prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société, notamment en cas de modification du pair de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital, ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres ;

(vi) fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles ;

(vii) procéder, le cas échéant, à toute imputation sur la ou les primes d'émission et notamment celle des frais entraînés par la réalisation des émissions et généralement prendre toutes les dispositions utiles et conclure tous accords pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées, faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission aux négociations sur un marché réglementé des droits, actions ou valeurs mobilières émises, et constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation et modifier corrélativement les statuts ;

(viii) décider, en cas d'émission de valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la Société et dans les conditions fixées par la loi, de leur caractère subordonné ou non, pour fixer leur taux d'intérêt et leur devise, leur durée, le cas échéant, indéterminée, le prix de remboursement fixe ou variable avec ou sans prime, les modalités d'amortissement en fonction des conditions du marché et les conditions dans lesquelles ces titres donneront droit à des actions de la Société et leurs autres modalités d'émission (y compris le fait de leur conférer des garanties ou des sûretés) et d'amortissement ;

(ix) accomplir, soit par lui-même, soit par mandataire, tous actes et formalités à l'effet de rendre définitives les augmentations de capital qui pourront être réalisées en vertu de l'autorisation faisant l'objet de la présente résolution ; et

(x) modifier les statuts en conséquence et, plus généralement, faire tout ce qui sera nécessaire.

Dixième résolution

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

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Directoire et du rapport spécial des commissaires aux comptes et statuant conformément à l'article L. 225-135-1 du Code de commerce, délègue au Directoire sa compétence, pour une durée de 26 mois à compter de la date de la présente assemblée, avec faculté de subdélégation à toute personne habilitée par la loi, pour décider, pour chacune des émissions décidées en application de la résolution précédente, d'augmenter le nombre d'actions ou de valeurs mobilières à émettre, au même prix que celui retenu pour l'émission initiale, dans les délais et limites prévus par la réglementation applicable au jour de l'émission (à ce jour, pendant un délai de 30 jours à compter de la clôture de la souscription et dans la limite de 15% de l'émission initiale), sous réserve du respect des plafonds prévus dans ladite résolution.

Onzième résolution

Autorisation donnée au Directoire à l'effet de consentir des options de souscription ou d'achat d'actions de la Société

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Directoire et du rapport spécial des commissaires aux comptes :

1. autorise le Directoire, en application des dispositions des articles L. 225-177 à L. 225-185 du Code de commerce, à consentir en une ou plusieurs fois, au bénéfice des membres du personnel et/ou des dirigeants de la Société et des sociétés et groupements d'intérêt économique liés à la Société dans les conditions définies par l'article L. 225-180 dudit code, des options donnant droit à la souscription ou à l'achat d'actions ordinaires de la Société ;

2. décide que le nombre total des options consenties en vertu de la présente autorisation ne pourra donner droit à plus de 615 812 actions ordinaires, étant entendu qu'à tout moment, le nombre d'actions de la Société pouvant être souscrites par exercice des options de souscription d'actions en vigueur et non encore levées ne pourra pas être supérieur au tiers du capital de la Société ; il ne pourra être consenti d'options aux salariés et mandataires sociaux possédant individuellement une part de capital supérieure au maximum prévu par la loi ;

3. décide que la présente autorisation est conférée pour une durée de 26 mois à compter de la date de la présente assemblée ;

4. constate que la présente autorisation emporte au profit des bénéficiaires des options de souscription, renonciation expresse des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions qui seraient émises au fur et à mesure des levées d'options de souscription ;

5. décide que le prix d'achat ou de souscription par action sera fixé par le Directoire au jour où l'option est consentie et ne pourra en aucun cas être inférieur à 95% de la moyenne des cours cotés de l'action de la Société à la clôture sur le marché réglementé concerné durant les vingt jours de négociation précédant le jour de la décision du Directoire d'attribuer les options, étant par ailleurs précisé qu'aucune option ne pourra être consentie moins de vingt jours de négociation après le détachement des actions d'un coupon donnant droit à un dividende ou à une augmentation de capital ; en outre, en cas d'octroi d'options d'achat, ce prix ne peut être inférieur à 95% du cours moyen d'achat des actions acquises ou détenues par la Société, dans les conditions définies aux articles L. 225-208 et L. 225-209 du Code de commerce ;

6. constate que le prix de souscription ou d'achat des actions ne pourra pas être modifié, conformément à l'article L. 228-181 du Code de commerce ; toutefois si la Société vient à réaliser une des opérations visées à l'article L. 225-181 du Code de commerce, elle devra prendre les mesures nécessaires à la protection des intérêts des bénéficiaires d'options dans les conditions prévues à l'article L. 228-99 dudit Code ;

7. décide que les options consenties en vertu de cette autorisation ne peuvent être exercées avant l'expiration d'un délai de deux (2) ans à compter de la date à laquelle elles ont été attribuées à leurs bénéficiaires ; les options devront 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 ;

8. décide que dans les limites fixées ci-dessus, le Directoire aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation à son Président, ou en accord avec ce dernier, à l'un de ses membres, dans les conditions fixées par la loi, pour mettre en œuvre la présente autorisation, notamment à l'effet de :

- (i) veiller à ce que le nombre d'options de souscription d'actions consenties par le Directoire soit fixé de telle sorte qu'à tout moment le nombre d'options de souscription d'actions, en circulation et non encore levées, ne soit pas supérieur au tiers du capital social ;
- (ii) arrêter les modalités du plan d'options de souscription d'actions ou d'achat d'actions et fixer les conditions dans lesquelles seront consenties les options, ces conditions pouvant comporter des clauses d'interdiction de revente immédiate de tout ou partie des actions, dans les limites fixées par la loi ;
- (iii) en fixer notamment les époques de réalisation ;
- (iv) déterminer, dans le respect du paragraphe 7 ci-dessus, les périodes d'exercice des options ;
- (v) procéder à tous ajustements des droits des titulaires d'options selon les modalités fixées par la loi, notamment en cas de réalisation d'opérations sur le capital ou les capitaux propres de la Société visées par l'article L. 228-99 du Code de Commerce ;
- (vi) suspendre le cas échéant l'exercice des options pendant un délai qui ne pourra excéder trois mois ;
- (vii) 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 ;
- (viii) modifier les statuts en conséquence et, généralement, faire tout ce qui sera nécessaire.

Le Directoire informera chaque année l'assemblée générale des attributions réalisées dans le cadre de la présente résolution.

La présente autorisation remplace l'autorisation résultant de la trente cinquième 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 l'autorisation susvisée.

Douzième résolution

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

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Directoire et du rapport spécial des commissaires aux comptes, afin de permettre la réalisation d'augmentations de capital réservées aux salariés adhérents à un plan d'épargne d'entreprise à un niveau qui demeure en adéquation avec le nouveau montant du capital social, et statuant conformément aux dispositions des articles L. 225-129 et suivants, L. 225-138 et suivants du Code de commerce et L. 3331-1 et suivants (anciennement L. 443-1 et suivants) du Code du travail :

1. délègue au Directoire l'ensemble des compétences nécessaires à l'effet de procéder à l'augmentation du capital de la Société, en une ou plusieurs fois, 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 trente sixième 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 l'autorisation susvisée.

Treizième résolution

Autorisation donnée au Directoire à l'effet d'attribuer gratuitement des actions ordinaires de la Société

L'assemblée générale, statuant aux conditions de majorité et de quorum requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Directoire et du rapport spécial des commissaires aux comptes :

1. autorise, conformément aux dispositions des articles L.225-197-1 et suivants du Code de commerce, le Directoire à procéder, en une ou plusieurs fois, à des attributions gratuites d'actions ordinaires existantes ou à émettre de la Société, dans les conditions définies dans la présente résolution ;

2. décide que les bénéficiaires desdites actions seront les membres du personnel salarié et/ou les mandataires sociaux (au sens de l'article L.225-197-1 II alinéa 1 du Code de commerce) de la Société ou des sociétés ou groupements qui lui sont liés (au sens des articles L.225-197-1 et L.225-197-2 du Code de commerce) ou certaines catégories d'entre eux ;

3. délègue en conséquence au Directoire l'ensemble des compétences nécessaires à l'effet de décider une ou plusieurs augmentations du capital de la Société (par incorporation au capital de primes, réserves, bénéfices ou autres dont la capitalisation sera légalement et statutairement possible) résultant des attributions d'actions gratuites nouvelles émises par la Société, dans les conditions définies dans la présente résolution ;

4. décide que cette autorisation est consentie pour une durée de 38 mois à compter de la date de la présente assemblée ;

5. décide que le nombre total des actions ordinaires susceptibles d'être attribuées gratuitement au titre de la présente résolution ne pourra représenter plus de 0,5% du capital de la Société à la date de la présente assemblée, soit 205 270 actions ordinaires de la Société ; en outre, aucune action gratuite ne pourra être attribuée aux

salariés ou aux mandataires sociaux détenant plus de 10 % du capital de la Société et une attribution d'actions gratuites ne pourra pas avoir pour effet de conférer à un quelconque salarié ou mandataire social, du fait de cette attribution, une participation supérieure à 10 % du capital de la Société ;

6. décide que l'attribution des actions à leurs bénéficiaires deviendra définitive, pour tout ou partie des actions, (i) soit au terme d'une période d'acquisition minimale de quatre (4) ans, (ii) soit au terme d'une période d'acquisition minimale de trois (3) ans ;

7. décide que ces actions seront assorties d'une obligation de conservation d'une durée minimum de deux (2) ans calculée à compter de leur attribution définitive ; 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 ; l'attribution définitive des actions et la faculté de les céder librement seront néanmoins acquises au bénéficiaire si ce dernier venait à être frappé par l'un des cas d'invalidité visés par l'article L. 225-197-1 du Code de commerce ;

8. décide que les actions existantes pouvant être attribuées au titre de la présente résolution devront être acquises par la Société, soit en application de l'article L. 225-208 du Code de commerce, soit, le cas échéant, dans le cadre du programme de rachat d'actions autorisé par la cinquième résolution de la présente assemblée générale conformément à l'article L. 225-209 du Code de commerce ou de tout programme de rachat d'actions de la Société applicable précédemment ou postérieurement ;

9. prend acte et décide, en tant que de besoin, que la présente délégation emporte de plein droit, au profit des bénéficiaires des attributions d'actions, renonciation des actionnaires (i) à leur droit préférentiel de souscription aux actions à émettre susceptibles d'être émises et attribuées gratuitement en application de la présente résolution, (ii) à la partie des réserves, bénéfices ou primes qui sera incorporée au capital au titre de cette attribution et, plus généralement, (iii) à tout droit sur les actions susceptibles d'être attribuées gratuitement en application de la présente délégation ; l'augmentation de capital correspondante sera définitivement réalisée du seul fait de l'attribution définitive des actions à leurs bénéficiaires ;

10. décide que le Directoire aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation à son Président, ou en accord avec ce dernier, à l'un de ses membres, dans les conditions fixées par la loi, pour mettre en œuvre la présente autorisation, notamment à l'effet de :

(i) fixer les conditions et, le cas échéant, les critères d'attribution des actions ordinaires ;

(ii) déterminer (a) l'identité des bénéficiaires, le nombre d'actions ordinaires attribuées à chacun d'eux, et (b) les modalités d'attribution desdites actions et, en particulier, déterminer, dans les limites définies par la présente résolution, pour chaque bénéficiaire, la durée des périodes d'attribution et de conservation des actions ainsi attribuées ;

(iii) prévoir et procéder à tous ajustements afin (i) de prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société et déterminer, le cas échéant, les conditions dans lesquelles le nombre des actions ordinaires attribuées sera ajusté, et (ii) de prendre toutes mesures nécessaires à la préservation à tout moment des droits des attributaires d'actions gratuites pour tenir compte de l'incidence de toute opération portant sur les capitaux propres dans les conditions visées à l'article L. 228-99 du Code de commerce ;

(iv) déterminer si les actions attribuées gratuitement sont des actions à émettre ou existantes et, en cas d'émission d'actions nouvelles, procéder, dans les limites susvisées, aux augmentations de capital par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes résultant de la présente autorisation, déterminer la nature et les montants des réserves, bénéfiques ou primes à incorporer au capital en vue de la libération desdites actions, déterminer les conditions de cette réalisation, constater la réalisation des augmentations de capital, procéder aux modifications statutaires consécutives et, plus généralement, faire le nécessaire en vue de la bonne fin des opérations ;

(v) déterminer les modalités suivant lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles ; et

(vi) plus généralement, constater les dates d'attribution définitive et les dates à partir desquelles les actions pourront être librement cédées compte tenu

des restrictions légales, conclure tous accords, établir tous documents, constater la réalisation des augmentations de capital à la suite des attributions définitives, modifier, le cas échéant, les statuts en conséquence, effectuer toutes formalités et toutes déclarations auprès de tous organismes et, plus généralement, tout ce qui sera nécessaire.

Le Directoire informera chaque année l'assemblée générale ordinaire des attributions réalisées en application de la présente résolution.

La présente délégation remplace la délégation résultant de la trente-septième 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.

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 cinquième résolution.

Conformément à la loi, la réduction ne pourra porter sur plus de 10% du capital social par périodes de vingt-quatre mois.

L'assemblée générale donne tous pouvoirs au 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 quatrième résolution de l'assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 23 juillet 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 l'autorisation susvisée.

Quinzième 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 LES AUGMENTATIONS DE CAPITAL

3.9.1. Rapport des commissaires aux comptes sur l'émission de valeurs mobilières donnant accès au capital ou à l'attribution de titres de créances sans suppression du droit préférentiel de souscription

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue par l'article L. 228.92 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur la proposition de délégation au Directoire de la compétence de décider d'une émission de valeurs mobilières donnant accès au capital social fixé à 5 000 000 euros et le montant maximal des valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créances ne pourra excéder 100 000 000 euros.

Le nombre de titres à créer en vertu de la 10^{ème} résolution pourra être augmenté dans les conditions prévues à l'article L.225-135-1 du Code de commerce.

Vous êtes appelés à vous prononcer sur ces opérations.

Votre Directoire vous propose, sur la base de son rapport, de lui déléguer pour une durée de 26 mois la compétence pour décider d'une ou plusieurs émissions de valeurs mobilières sans suppression du droit préférentiel de souscription. Le cas échéant, il lui appartiendra de fixer les conditions définitives d'émission de cette opération.

Il appartient à votre Directoire d'établir un rapport conformément aux articles R.225-113 et R.225-114 du Code de commerce. Il nous appartient de donner notre avis sur la sincérité des informations chiffrées tirées des comptes et certaines autres informations concernant l'émission, données dans ce rapport.

Nous avons 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 les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre.

Sous réserve de l'examen ultérieur des conditions des émissions de valeurs mobilières qui seraient décidées, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre données dans le rapport du Directoire.

Le prix d'émission des titres de capital à émettre n'étant pas fixé, nous n'exprimons pas d'avis sur les conditions définitives dans lesquelles les augmentations de capital seraient réalisées.

Conformément à l'article R. 225-116 du Code de commerce, nous établirons un rapport complémentaire, le cas échéant, lors de l'usage de cette autorisation par votre Directoire.

Fait à Paris et Courbevoie, le 25 avril 2008

Les commissaires aux comptes

Groupe Pia
Benoit Gillet

Mazars & Guerard
Denis Grison

3.9.2. Rapport spécial des commissaires aux comptes sur l'attribution gratuite d'actions existantes ou à émettre au profit des membres du personnel salarié et des mandataires sociaux

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue par l'article L. 225-197-1 du Code de commerce, nous avons établi le présent rapport sur le projet d'attribution gratuite d'actions existantes ou à émettre au profit des membres du personnel salarié et/ou des mandataires sociaux de la société Foncière des Régions et des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L.225-197-2 du code de commerce, ou certaines catégories d'entre eux et représentant au maximum 0,5% du capital de la société à la date de l'assemblée, soit 205 270 actions ordinaires.

La durée de l'autorisation est fixée à trente-huit mois.

Votre Directoire vous propose de l'autoriser à attribuer gratuitement des actions existantes ou à émettre. Il lui appartient d'établir un rapport sur cette opération à laquelle il souhaite pouvoir procéder. Il nous appartient de vous faire part, le cas échéant, de nos observations sur les informations qui vous sont ainsi données sur l'opération envisagée.

En l'absence de norme professionnelle applicable à cette opération, issue d'une disposition législative du 30 décembre 2004 modifiée par la loi du 30 décembre 2006, nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires. Ces diligences ont consisté à vérifier notamment que les modalités envisagées et données dans le rapport du Directoire s'inscrivent dans le cadre des dispositions prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations données dans le rapport du Directoire portant sur l'opération envisagée d'attribution gratuite d'actions.

Fait à Paris et Courbevoie, le 25 avril 2008

Les commissaires aux comptes

Groupe Pia
Benoit Gillet

Mazars & Guerard
Denis Grison

3.9.3. Rapport spécial des commissaires aux comptes relatif à l'ouverture d'options de souscription ou d'achat d'actions

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En notre qualité de Commissaire aux comptes de la société Foncière des Régions, et en exécution de la mission prévue par les articles L. 225-177 et R. 225-144 du Code de commerce, nous avons établi le présent rapport sur l'ouverture d'options de souscriptions d'actions et d'achat d'actions au bénéfice d'un certain nombre de salariés et/ou de dirigeants de la Société et autres entités affiliées, et donnant droit à un montant maximum de 615 812 actions ordinaires.

La durée de l'autorisation est fixée à vingt-six mois.

Il appartient au Directoire d'établir un rapport sur les motifs de l'ouverture des options de souscription ou d'achat d'actions ainsi que sur les modalités proposées pour la fixation du prix de souscription ou d'achat. Il nous appartient de donner notre avis sur les modalités proposées pour la fixation du prix de souscription ou d'achat.

Nous avons 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 que les modalités proposées pour la fixation du prix de souscription ou d'achat sont mentionnées dans le rapport de votre Directoire, qu'elles sont conformes aux dispositions prévues par les textes, de nature à éclairer les actionnaires et qu'elles n'apparaissent pas manifestement inappropriées.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur les modalités proposées.

Fait à Paris et Courbevoie, le 25 avril 2008

Les Commissaires aux comptes

Groupe Pia
Benoit Gillet

Mazars & Guerard
Denis Grison

3.9.4. Rapport spécial des commissaires aux comptes sur l'augmentation de capital, avec suppression de droit préférentiel de souscription, réservée aux salariés adhérents d'un plan d'épargne entreprise

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 le projet d'augmentation du capital réservée aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise de la société et des sociétés qui lui sont liées dans les conditions de l'article L. 225-180 du Code de commerce avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, pour un montant nominal maximal de 500 000 euros, opération sur laquelle vous êtes amenés à vous prononcer.

Cette augmentation de capital est soumise à votre approbation en application des dispositions de l'article L.225-129-6 du Code de commerce et L.443-5 du Code 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 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 de l'organe compétent relatif à cette opération et les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre.

Sous réserve de l'examen ultérieur des conditions de l'augmentation de capital qui serait décidée, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre données dans le rapport du Directoire.

Le montant du prix d'émission des titres de capital à émettre n'étant pas fixé, nous n'exprimons pas d'avis sur les conditions définitives dans lesquelles l'augmentation de capital serait réalisée et, par voie de conséquence, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription qui vous est faite.

Conformément à l'article R. 225-116 du Code de commerce, nous établirons un rapport complémentaire, le cas échéant, lors de l'usage de cette autorisation par votre Directoire.

Fait à Paris et Courbevoie, le 25 avril 2008

Les commissaires aux comptes

Groupe Pia
Benoît Gillet

Mazars & Guerard
Denis Grison

3.10. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LA RÉDUCTION DE CAPITAL

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 et serait donnée pour une période de 18 mois.

Votre Directoire vous demande de lui déléguer pour une période de 18 mois, 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.

Fait à Paris et Courbevoie, le 25 avril 2008

Les commissaires aux comptes

Groupe Pia
Benoît Gillet

Mazars & Guerard
Denis Grison

4. RENSEIGNEMENTS ET GESTION

4.1. RENSEIGNEMENTS DE CARACTÈRE GÉNÉRAL CONCERNANT L'ÉMETTEUR ET SON CAPITAL	268
4.2. MARCHÉ DU TITRE	290
4.3. PRÉSENTATION DE FONCIÈRE DES RÉGIONS	290
4.4. FAITS EXCEPTIONNELS ET LITIGES	290
4.5. RÉMUNÉRATION DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	290
4.6. ORGANIGRAMME SIMPLIFIÉ DU GROUPE	290
4.7. GESTION ET CONTRÔLE DES RISQUES	291
4.8. RESPONSABLE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE ET DU CONTRÔLE DES COMPTES	298

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 I – Titre II du Code de commerce (partie législative et réglementaire).

■ 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 précédent 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 2007)

Au 31 décembre 2007, le montant du capital social est fixé à 124 824 468 €, divisé en 41.608.156 actions de 3 € chacune, entièrement libérées.

■ 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 2007, le nombre d'options de souscription exerçables s'élève à 494 788.

Sur la base des effectifs présents au 31 décembre 2007, 69 350 actions gratuites sont exerçables.

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

■ **Autorisation d'augmentation du capital social**

Les 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 23 juillet 2007 sont reprises en détail en partie 1.11.1 du rapport de gestion.

■ **Capital autorisé non émis**

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 et 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 ordinaire et extraordinaire du 4 mai 2007 a délégué au Directoire :

- en application des dispositions des articles L. 225-129, L. 225-129-2 et L. 228-92 du Code de commerce, l'ensemble des compétences nécessaires à l'effet de décider l'augmentation du capital de la Société, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, tant en France qu'à l'étranger, par l'émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions de la Société (autres que des actions de préférence) 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.

- conformément aux dispositions de l'article L. 225-135-I du Code de commerce, l'ensemble des compétences nécessaires à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation du capital de la Société avec droit préférentiel de souscription visée ci-dessus.

Le montant nominal maximal des augmentations du capital social de la Société susceptibles d'être réalisées, immédiatement et/ou à terme, en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder un montant total de 50 000 000 € (cinquante millions d'euros), montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles applicables.

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 œuvre 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.

Ces autorisations, valables pour une période de 26 mois à compter de la présente assemblée, n'ont pas été utilisées au cours de l'exercice 2007.

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

L'assemblée générale du 4 mai 2007 a délégué 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.

Le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées, immédiatement et/ou à terme, en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder un montant de 10 000 000 € (dix millions d'euros), montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles ; le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation s'imputera sur le plafond global d'augmentation de capital de 50 000 000 € (cinquante millions d'euros).

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 œuvre 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, valable pour une période de 26 mois à compter de la présente assemblée, n'a pas été utilisée.

Autorisation donnée au Directoire à l'effet de consentir des options de souscription ou d'achat d'actions de la Société.

L'assemblée générale du 4 mai 2007 a autorisé le Directoire, pour une durée de 26 mois à compter de la présente assemblée, et 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, dans la limite de 450 868 actions ordinaires. Elle 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 œuvre la présente autorisation.

La présente autorisation remplace l'autorisation résultant de la onzième résolution de l'assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 11 avril 2006 et annule cette dernière pour sa partie non utilisée. L'assemblée générale a approuvé, en tant que de besoin, les opérations effectuées par la Société au titre de l'autorisation susvisée.

Le Directoire dans sa séance du 11 octobre 2007, a fait usage de cette autorisation et a décidé d'attribuer 234 925 options de souscription d'actions, au prix d'exercice de 97,96 euros par option de souscription.

En application des plans antérieurs, 57 986 options de souscription d'actions ont été exercées par les membres du personnel et/ou dirigeant de la Société et des sociétés et groupement d'intérêt économique lié à la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2007.

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 du 4 mai 2007, afin de permettre la réalisation d'augmentations de capital réservées aux salariés adhérents à un plan d'épargne d'entreprise à un

niveau qui demeure en adéquation avec le nouveau montant du capital social de la Société, et statuant conformément aux dispositions des articles L.225-129 et suivants, L.225-138 et suivants du Code de commerce et L. 443-1 et suivants du Code du travail, a délégué au Directoire l'ensemble des compétences nécessaires à l'effet de procéder à l'augmentation du capital de la Société, en une ou plusieurs fois, d'un montant nominal maximal de 500 000 € (cinq cent mille euros) par émissions d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société réservées aux adhérents à un plan d'épargne de la Société et des sociétés et groupements d'intérêt économique liés à la Société dans les conditions de l'article L. 225-180 du Code de commerce. Elle 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 œuvre la présente autorisation.

La présente autorisation remplace l'autorisation résultant de la douzième résolution de l'assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 11 avril 2006 et annule cette dernière pour sa partie non utilisée.

L'assemblée générale a approuvé, en tant que de besoin, les opérations effectuées par la Société au titre de l'autorisation susvisée.

Cette autorisation est valable pour une durée de 26 mois à compter de la date de la présente assemblée.

Le Directoire, dans sa séance du 19 juillet 2007, a fait usage de cette autorisation et a, compte tenu des intentions de souscription reçues des salariés au titre de l'investissement de l'intéressement versé en 2007, et du prix de souscription par action arrêté à 92,43 euros, fixé le montant maximum de l'augmentation de capital réservée aux salariés à 8 292 euros de nominal assorti d'une prime d'émission globale de 247 184,52 euros, par émission de 2 764 actions nouvelles de 3 euros de nominal chacune, portant jouissance courante.

Autorisation donnée au Directoire à l'effet d'attribuer gratuitement des actions ordinaires de la Société.

L'assemblée générale du 4 mai 2007 a autorisé, conformément aux dispositions des articles L.225-197-1 et suivants du Code de commerce, le Directoire à procéder, en une ou plusieurs fois, à des attributions gratuites d'actions ordinaires existantes ou à émettre de la Société,

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 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 œuvre la présente autorisation.

La présente délégation remplace la délégation résultant de la douzième résolution de l'assemblée générale mixte du 12 avril 2005 et annule cette dernière pour sa partie non utilisée. L'assemblée générale a approuvé, en tant que de besoin, les opérations effectuées par la Société au titre de la délégation susvisée.

Cette autorisation est valable pour une durée de 38 mois à compter de la date de la présente assemblée.

Le Directoire a fait usage de cette autorisation et a décidé d'attribuer 41 500 actions gratuites de la Société.

■ Intervention en Bourse sur les actions de la société

L'assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 23 juillet 2007 a renouvelé l'autorisation donnée à 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, à l'effet de réaliser des opérations sur ses propres actions, dans la limite de 10 % du capital social, dans les conditions suivantes :

Prix maximum d'achat : 200 €.

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

Validité de l'autorisation de l'assemblée générale : 18 mois à compter du 23 juillet 2007.

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 d'options d'achat d'actions aux salariés et mandataires sociaux de la Société et de son groupe 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) de la conservation et de 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 irrefragable tel que prévu par la directive européenne 2003/6/CE.

L'assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 23 juillet 2007 a également autorisé le Directoire, en applications en application des dispositions de l'article L. 225-209 du Code de commerce, à réduire le capital social, en une ou plusieurs fois, sur ses seules délibérations et aux époques qu'il appréciera, par annulation d'actions déjà détenues par la Société et/ou qu'elle pourrait acheter dans le cadre de l'autorisation 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 cours de l'exercice 2007,

- la Société a procédé à l'acquisition de 304 231 de ses propres actions, dont 21 008 actions au titre du contrat de liquidité au prix moyen de 104,85 € et 283 223 actions en vue de leur annulation au prix moyen de 88,10 € ; et
- la Société a procédé à la vente de 16 489 actions au titre du contrat de liquidité, au prix moyen de 109,99 €.

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 25 540 532,66 €.

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 €	Visa et enregistrement des notes d'opérations et/ou de document E par l'AMF
Directoire du 15 juillet 2003	9 avril 2002	Émission d'actions réservées aux salariés	943	9 430	10	110 962,81	1 510 439	15 104 390	
Décision du Président du Directoire du 30 Septembre 03									
Directoire du 20 octobre 2003	20 octobre 2003	Augmentation de capital en numéraire par émission d'actions nouvelles	1 132 827	11 328 270	10	147 267 510	2 643 266	26 432 660	
Décision du Président du Directoire du 11 décembre 2003									

Date Directoire	Date Assemblée Générale	Nature	Opérations				Après opérations		Visa et enregistrement des notes d'opérations et/ou de document E par l'AMF
			Nombre de titres	Nominal en €	Nominal des titres	Prime brute d'apport /émission en €	Nombre de titres	Montants successifs du capital en €	
	22 décembre 2003	Augmentation de capital par apport de participation dans des filiales détenant des actifs immobiliers	185 429	1 854 290	10	30 595 785	2 828 695	28 286 950	
	22 décembre 2003	La valeur nominale des actions passe de 10 € à 2 € par la multiplication par 5 du nombre d'actions	0	0	2	0	14 143 475	28 286 950	
Directoire du 14 juin 2004 Décision du Président du Directoire du 13 septembre 2004	20 octobre 2003	Augmentation de capital souscrite par les salariés de Batipart, Foncière des Régions, Parcs GFR, BGA et Sovaklé	6 594	13 188	2	244 175,82	14 150 069	28 300 138	
Directoire du 29 juillet 2002 Décision du Président du Directoire du 15 février 2005	9 avril 2002	Levée de stocks-options	15 823	31 646	2	313 611,86	14 165 892	28 331 784	
	12 avril 2005	Augmentation de capital par incorporation de réserves et élévation de la valeur nominale des actions qui passe de 2 € à 3 €	0	14 165 892	3	0	14 165 892	42 497 676	
Directoire du 12 avril 2005 Décision du Président du Directoire du 20 avril et 24 mai 2005	12 avril 2005	Augmentation de capital en numéraire par émission d'actions nouvelles	3 147 976	9 443 928	3	141 658 920	17 313 868	51 941 604	
Directoire du 25 mai 2005 Décision du Président du	12 avril 2005	Augmentation de capital souscrite par les salariés	2 361	7 083	3	133 018,74	17 316 229	51 948 687	

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 €	Visa et enregistrement des notes d'opérations et/ou de document E par l'AMF
Directoire du 27 décembre 2005		de Batipart, Foncière des Régions, Parcs GFR, BGA et Sovaklé							
Directoire du 29 juillet 2002 et du 15 juillet 2003 Décision du Président du Directoire du 30 décembre 2005	9 avril 2002	Levée de stocks-options	23 296	69 888	3	475 696,18	17 339 525	52 018 575	
Directoire du 29 juillet 2002 et du 15 juillet 2003 Décision du Président du Directoire du 3 février 2006	9 avril 2002	Levée de stocks-options	31 828	95 484	3	654 783,10	17 371 353	52 114 059	
Directoire du 29 juillet 2002 et du 15 juillet 2003 Décision du Président du Directoire du 11 avril 2006	9 avril 2002	Levée de stocks-options	3 815	11 445	3	78 644	17 375 168	52 125 504	
Directoire du 5 juillet 2006 Décision du Président du Directoire du 7 septembre 2006	12 avril 2006	Emission d'actions réservée aux salariés Augmentation de capital souscrite par les salariés	1 764	5 292	3	144 559,80	17 375 168	52 125 504	
	23 Octobre 2006	Fusion absorption de Bail Investissement Foncière par Foncière des Régions	11 107 301	33 321 903	3	0	28 484 233	85 452 699	
Directoire du 15 juillet 2003 et 14 juin 2004 Décision du Directoire du 23 octobre 2006	9 avril 2002	Levée de stock-options	43 234	129 702	3	1 457 281	28 527 467	85 582 401	

Date Directoire	Date Assemblée Générale	Nature	Opérations				Après opérations		Visa et enregistrement des notes d'opérations et/ou de document E par l'AMF
			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 Décision du Directoire du 27 octobre 2006	9 avril 2002	Levée de stock-options	6 705	20 115	3	176 660,08	28 534 172	85 602 516	
Directoire du 29 juillet 2002, 15 juillet 2003 et 14 juin 2004 Décision du Directoire du 9 mars 2007	9 avril 2002	Levée de stock-options	13 093	39 279	3	414 936,54	28 547 265	85 641 795	
Directoire du 29 juillet 2002, 15 juillet 2003 et 14 juin 2004 Décision du Directoire du 4 mai 2007	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 juin 2007	4 mai 2007	Réalisation de l'apport par Delfin de la pleine propriété de 585 924 600 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 Décision du Président du Directoire du 31 décembre 2007	9 avril 2002 12 avril 2005	Levée de stock-options	24 605	73 815	3	1 216 068,46	41 608 156	124 824 468	

Le 20 février 2008, le Directoire de la Société a constaté la levée de 5.993 options de souscription d'actions réalisées par les salariés du Groupe Foncière des Régions et a ainsi constaté l'augmentation de capital corrélative d'un montant nominal de 17.979 euros. Le capital a en conséquence été porté à 124.842.447 euros divisé en 41.614.149 actions de 3 euros de nominal chacune.

Le Directoire a également décidé, dans sa séance du 20 février 2008, de procéder à l'annulation de 560.000 actions acquises dans le cadre de la mise en œuvre du programme de rachat d'actions autorisé par l'assemblée générale des actionnaires du 23 juillet 2007, et a en conséquence décidé de réduire le capital social de

la Société d'un montant nominal de 1.680.000 euros pour le ramener de 124.842.447 euros à 123.162.447 euros par voie d'annulation de titres. Le capital social est composé à l'issue de cette opération, de 41 054 149 actions de 3 euros de nominal chacune.

4.1.3. Répartition actuelle du capital et des droits de vote

4.1.3.1. Évolution de la répartition au cours des 3 derniers exercices

Au 31 décembre 2007, le nombre de droits de vote s'élève à 41 608 156.

A la connaissance de la Société, la répartition du capital et des droits de vote sur les trois derniers exercices est la suivante :

	31/12/2007			31/12/2006			31/12/2005		
	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	6 624 632	15,92	15,92	5 747 032	20,14	20,14	6 592 480	38,02	38,02
Groupe Delfin	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	7,13	7,13	2 311 945	8,10	8,10	1 750 054	10,09	10,09
Groupe Crédit Agricole	1 270 224	3,05	3,05	1 270 224	4,45	4,45	875 000	5,05	5,05
Groupe Azur GMF	1 191 944	2,86	2,86	1 040 294	3,65	3,65	1 040 294	6,00	6,00
Groupe Axa	780 107	1,88	1,88	780 107	2,74	2,74	1 524 640	8,79	8,79
Cardif Assurance Vie	731 667	1,76	1,76	731 667	2,56	2,56	/	/	/
Groupe Natexis Banque Populaire	569 514	1,37	1,37	569 514	2	2	569 514	3,28	3,28
Groupe Generali	551 250	1,32	1,32	551 250	1,93	1,93	866 250	5,00	5,00
Fonds MSREF IV	0	0	0	177 600	0,62	0,62	177 600	1,03	1,03
Titres auto détenus	289 442	0,70	0,70	1 700	/	/	180	/	/
Public	16 080 581	38,65	38,65	11 912 375	41,75	41,75	3 943 513	22,74	22,74
TOTAL	41 608 156	100	100	28 534 172	100	100	17 339 525	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 2007 :

- le 3 janvier 2007, UBS Investment Bank a déclaré avoir franchi à la hausse le seuil statutaire de 1 % du capital et des droits de vote de la Société.
- le 20 février 2007, UBS Investment Bank a déclaré avoir franchi à la hausse le seuil statutaire de 2 % du capital et des droits de vote de la Société.

- le 22 février 2007, UBS Investment Bank a déclaré avoir franchi à la baisse le seuil statutaire de 2 % du capital et des droits de vote de la Société.
- le 30 mars 2007, Batipart a déclaré avoir franchi à la hausse le seuil statutaire de 21 % du capital et des droits de vote de la Société.
- le 3 avril 2007, la société Cohen & Steers, Inc. agissant tant pour son propre compte que pour celui de ses affiliés, a déclaré avoir franchi à la hausse les seuils statutaires (1 % et multiples de ce pourcentage) de 1 % à 3 % inclus du capital et des droits de vote de la Société.
- le 3 avril 2007, UBS Investment Bank a déclaré avoir franchi à la baisse le seuil statutaire de 1 % du capital et des droits de vote de la Société.
- le 11 avril 2007, UBS Investment Bank a déclaré avoir franchi à la hausse le seuil statutaire de 1 % du capital et des droits de vote de la Société.
- le 9 mai 2007, Batipart a déclaré avoir franchi à la baisse le seuil légal de 20 % du capital et des droits de vote de la Société.
- le 9 mai 2007, ISM a déclaré avoir franchi à la baisse le seuil légal de 10 % du capital et des droits de vote de la Société, ainsi que les seuils statutaires (1 % et multiples de ce pourcentage) de 11 % à 9 % inclus du capital et des droits de vote de la Société.
- le 10 mai 2007, Batipart a déclaré avoir franchi à la baisse les seuils statutaires (1 % et multiples de ce pourcentage) de 21 % à 17 % inclus du capital et des droits de vote de la Société.
- le 10 mai 2007, les sociétés Batipart, Delfin et ISM ont déclaré avoir franchi de concert à la hausse les seuils légaux de 5 %, 10 %, 15 %, 20 %, 25 % et du tiers du capital et des droits de vote de la Société, ainsi que les seuils statutaires (1% et multiples de ce pourcentage) de 1 % à 46 % inclus du capital et des droits de vote de la Société.
- le 11 mai 2007, Delfin a déclaré avoir franchi à la hausse les seuils légaux de 5 %, 10 %, 15 %, 20 % du capital et des droits de vote de la Société, ainsi que tous les seuils statutaires (1 % et multiples de ce pourcentage) de 1 % à 20 % inclus du capital et des droits de vote de la Société.
- le 21 mai 2007, CIC-Banque CIAL a déclaré avoir franchi à la baisse le seuil statutaire de 3 % du capital et des droits de vote de la Société.
- le 23 mai 2007, la société Cohen & Steers, Inc. agissant tant pour son propre compte que pour celui de ses affiliés, a déclaré avoir franchi à la baisse le seuil statutaire de 3 % du capital et des droits de vote de la Société.
- le 29 juin 2007, ACM Vie a déclaré à titre de régularisation avoir franchi à la baisse le seuil légal de 5 % du capital et des droits de vote de la Société.
- le 4 juillet 2007, ACM Vie a déclaré avoir franchi à la baisse les seuils statutaires (1 % et multiples de ce pourcentage) de 5 % à 4 % inclus du capital et des droits de vote de la Société.
- le 11 juillet 2007, ACM Vie a déclaré avoir franchi à la hausse le seuil statutaire de 4 % du capital et des droits de vote de la Société.
- le 25 juillet 2007, Batipart a déclaré avoir franchi à la baisse le seuil légal de 15 % du capital et des droits de vote de la Société.
- le 26 juillet 2007, Delfin a déclaré avoir franchi à la baisse le seuil légal de 20 % du capital et des droits de vote de la Société, ainsi que les seuils statutaires de 20 % et 19 % du capital et des droits de vote de Foncière des Régions.
- le 26 juillet 2007, Batipart a déclaré avoir franchi à la baisse les seuils statutaires de 16 % et 15 % du capital et des droits de vote de la Société.
- le 16 août 2007, ACM Vie a déclaré avoir franchi à la hausse le seuil statutaire de 5 % du capital et des droits de vote de Foncière des Régions.
- le 21 août 2007, ACM Vie a déclaré avoir franchi à la hausse le seuil légal de 5 % du capital et des droits de vote de Foncière des Régions.
- le 24 septembre 2007, UBS Investment Bank a déclaré avoir franchi à la baisse le seuil statutaire de 1 % du capital et des droits de vote de la Société.
- le 1^{er} octobre 2007,
 - Aterno a déclaré avoir franchi à la hausse les seuils légaux de 5 %, 10 % et 15 % du capital et des droits de vote de la Société, ainsi que tous les seuils statutaires (1 % et multiples de ce pourcentage) de 1 % à 18 % inclus du capital et des droits de vote de la Société.
 - Delfin a déclaré avoir franchi à la baisse les seuils légaux de 15 %, 10 % et 5 % du capital et des droits de vote de la Société, ainsi que tous les seuils statutaires (1 % et multiples de ce pourcentage) de 18 % à 1 % inclus du capital et des droits de vote de la Société et ne plus détenir aucun titre Foncière des Régions.
- le 13 décembre 2007, Delfin a déclaré avoir franchi à la hausse le seuil statutaire de 1 % du capital et des droits de vote de la Société, et a également déclaré avoir franchi, directement et indirectement, le seuil statutaire de 19 % du capital et des droits de vote de la Société.

- le 20 décembre 2007, Batipart a déclaré avoir franchi à la hausse le seuil légal et statutaire de 15 % du capital et des droits de vote de la Société. Batipart Immobilier a déclaré avoir franchi à la hausse les seuils statutaires de 1 % et 2 % du capital et des droits de vote de la Société.

- le 21 décembre 2007, le Groupe ISM a déclaré avoir franchi à la baisse les seuils statutaires de 7 % et 6 % du capital et des droits de vote de la Société.

4.1.3.3. Publications des déclarations d'intentions sur le site de l'AMF

Déclaration de franchissements de seuils et déclaration d'intention n° 207C2261

1 - Par courrier du 2 octobre 2007, Delfin Sàrl (26b boulevard Royal – L – 2449 Luxembourg), contrôlée par Monsieur Leonardo Del Vecchio (1), a déclaré avoir franchi individuellement en baisse, le 1^{er} octobre 2007, les seuils de 15 %, 10 % et 5 % du capital et des droits de vote de la société Foncière des Régions et ne plus détenir aucun titre Foncière des Régions.

Delfin Sàrl a précisé :

« [...] Delfin déclare [...] à l'égard de la société Foncière des Régions pour les 12 mois à venir [...] que :

- Aterno a adhéré le 10 septembre 2007 au pacte d'actionnaires conclu le 4 mai 2007 entre Delfin, Batipart et ISM [2], et à ce titre agit de concert avec ces sociétés ;
- 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 ;
- [Delfin] pourra être amenée à acquérir ou à céder des actions Foncière des Régions au gré des opportunités de marché dans le respect des stipulations du pacte d'actionnaires conclu le 4 mai 2007 avec la société Batipart et la société ISM ;
- [Delfin] n'envisage pas d'acquérir le contrôle de Foncière des Régions ;
- conformément aux dispositions du pacte d'actionnaires conclu le 4 mai 2007, trois membres du conseil de surveillance de Foncière des Régions ont été nommés par l'assemblée générale de Foncière des Régions sur proposition de Delfin (à savoir, Delfin, monsieur Leonardo Del Vecchio et monsieur Sergio Erede) et deux membres du directoire de Foncière des Régions ont été nommés par le conseil de surveillance de Foncière des Régions sur proposition de Delfin

(à savoir, messieurs Aldo Mazzocco et Massimo De Meo) ».

2 - Par courrier du 2 octobre 2007, Aterno Sàrl (26b boulevard Royal – L – 2449 Luxembourg), contrôlée indirectement par Monsieur Leonardo Del Vecchio (3), a déclaré avoir franchi en hausse individuellement, le 1^{er} octobre 2007, les seuils de 5 %, 10 % et 15 % du capital et des droits de vote de la société Foncière des Régions et détenir 7 812 235 actions Foncière des Régions représentant autant de droits de vote, soit 18,79 % du capital et des droits de vote de cette société (4).

3 - Par courrier du 2 octobre 2007 complété par un courrier du 8 octobre 2007, Aterno Sàrl (26b boulevard Royal – L – 2449 Luxembourg), contrôlée indirectement par Monsieur Leonardo Del Vecchio (3), a déclaré avoir franchi en hausse de concert avec Batipart (5) et ISM (6), le 1^{er} octobre 2007, les seuils de 20 %, 25 % et 1/3 du capital et des droits de vote de la société Foncière des Régions et détenir de concert 16 999 731 actions Foncière des Régions représentant autant de droits de vote, soit 40,88 % du capital et des droits de vote de cette société (4), répartis de la manière suivante :

	actions et droits de vote	% capital et droits de vote
Batipart	6 032 032	14,51
ISM	3 155 464	7,59
Aterno	7 812 235	18,79
Total concert	16 999 731	40,88

Les franchissements de seuils visés aux paragraphes 1 et 2 résultent de l'acquisition par Aterno Sàrl de l'intégralité de la participation de Delfin Sàrl dans Foncière des Régions, dans le cadre d'un reclassement entre deux sociétés contrôlées par Monsieur Leonardo Del Vecchio concomitamment à l'adhésion par Aterno Sàrl au concert (2) constitué entre Delfin, Batipart (5) et ISM (6) (franchissement de seuils visé au paragraphe 3).

4 - Par le même courrier, la déclaration d'intention suivante a été effectuée par Aterno Sàrl :

« Conformément aux dispositions de l'article L. 233-7-VII du code de commerce, Aterno déclare ses intentions à l'égard de la société Foncière des Régions 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;

■ 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 pourra être amenée à acquérir ou à céder des actions Foncière des Régions au gré des opportunités de marché dans le respect des stipulations du pacte d'actionnaires conclu le 4 mai 2007 avec la société Batipart et la société ISM ;

■ elle n'envisage pas d'acquérir le contrôle de Foncière des Régions ;

■ conformément aux dispositions du pacte d'actionnaires conclu le 4 mai 2007, trois membres du conseil de surveillance de Foncière des Régions ont été nommés par l'assemblée générale de Foncière des Régions sur proposition de Delfin (à savoir, Delfin, monsieur Leonardo Del Vecchio et monsieur Sergio Erede) et deux membres du directoire de Foncière des Régions ont été nommés par le conseil de surveillance de Foncière des Régions sur proposition de Delfin (à savoir, messieurs Aldo Mazzocco et Massimo De Meo) ».

5 - Le franchissement à la hausse des seuils du tiers du capital et des droits de vote de la société Foncière des Régions par Aterno Sàrl ont fait l'objet d'une décision de dérogation à l'obligation de déposer un projet d'offre publique reproduite dans Décision et Information 207C2030 du 6 septembre 2007 et publiée au Bulletin officiel (BALO) du 10 septembre 2007.

(1) Delfin Sàrl est contrôlée directement par Monsieur Leonardo Del Vecchio.

(2) Cf. D&I 207C1029 du 31 mai 2007.

(3) Delfin (contrôlée directement par Monsieur Leonardo Del Vecchio) détient 100 % de la société Redfern Sàrl qui détient elle-même 100 % de la société Aterno Sàrl.

(4) Sur la base d'un capital composé de 41 583 551 actions représentant autant de droits de vote.

(5) Batipart est contrôlée par la société civile Charles Ruggieri.

(6) ISM est contrôlée par General Electric Company Inc.

Déclaration de franchissements de seuils et déclaration d'intention n° 207C0855 (Complément à D&I 207C0850 du 11 mai 2007)

1 - Par courrier du 11 mai 2007, la société Delfin Sàrl a déclaré avoir franchi individuellement en hausse, le 4 mai 2007, les seuils de 5 %, 10 %, 15 % et 20 % du capital et des droits de vote de la société Foncière des Régions et détenir individuellement 7 522 235 actions Foncière des Régions représentant autant de droits de vote, soit 20,84 % du capital et des droits de vote de cette société.

Il est rappelé que les sociétés Batipart (1), ISM (2) et Delfin Sàrl (3) détiennent de concert 16 709 731 actions Foncière des Régions représentant autant de droits de vote, soit 46,30 % du capital et des droits de vote de cette société (4), répartis comme suit :

	actions et droits de vote	% capital et droits de vote
Batipart	6 032 032	16,71
ISM	3 155 464	8,74
Delfin	7 522 235	20,84
Total concert	16 709 731	46,30

Ce franchissement de seuils résulte de l'apport en nature par Delfin à Foncière des Régions de 752 223 500 actions de la société Beni Stabili (incluant 166 298 900 actions Beni Stabili issues de la conversion des obligations convertibles décidée le 4 mai 2007) rémunéré par l'émission d'actions Foncière des Régions (5) (cf. D&I 207C0664 du 13 avril 2007).

2 - Par courrier du 11 mai 2007, la déclaration d'intention suivante a été effectuée :

« Conformément aux dispositions de l'article L. 233-7 VII du code de commerce, Delfin déclare ses intentions à l'égard de la société Foncière des Régions pour les 12 mois à venir, à savoir que :

- elle agit de concert avec la société Batipart et la société ISM en vertu d'un pacte d'actionnaires en date du 4 mai 2007 ;

- elle pourra être amené à acquérir ou à céder des actions Foncière des Régions au gré des opportunités de marché dans le respect des stipulations du pacte d'actionnaires conclu le 4 mai 2007 avec la société Batipart et la société ISM ;

- elle n'envisage pas d'acquérir le contrôle de Foncière des Régions ;

- conformément aux dispositions du pacte d'actionnaires conclu le 4 mai 2007, trois membres du conseil de surveillance de Foncière des Régions ont été nommés par l'assemblée générale de Foncière des Régions sur proposition de Delfin (à savoir Delfin, Monsieur Leonardo Del Vecchio et Monsieur Sergio Erede) et deux membres du directoire de Foncière des Régions ont été nommés par le conseil de surveillance de Foncière des Régions sur proposition de Delfin (à savoir, Messieurs Aldo Mazzocco et Massimo De Meo).

(1) Batipart SA (sise 46 avenue Foch, 57000 Metz), contrôlée par la société civile Charles Ruggieri.

(2) ISM (sise 2/4 rue Pillet Will, 75009 Paris), contrôlée par General Electric Company Inc.

(3) Delfin Sàrl (sise 26B boulevard Royal, L-2449 Luxembourg), contrôlée par Monsieur Leonardo Del Vecchio.

(4) Sur la base d'un capital composé de 36 089 788 actions représentant autant de droits de vote, en tenant compte des 1 662 989 actions qui seront émises à la suite du transfert par Delfin de 166 298 900 actions Beni Stabili devant être issues de la conversion des obligations convertibles décidées le 4 mai 2007.

(5) Cf. prospectus visé par l'AMF sous le n°07-128 en date du 20 avril 2007.

4.1.3.4. Actionariat de la Société

Informations sur les principaux actionnaires au 31 décembre 2007 :

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 17,65 % de Foncière des Régions au 31 mars 2008,
- les participations dans le secteur de la santé et des maisons de retraite : détention de 38 % 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 30 % 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 jardineries 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.

Groupe GE

GE Real Estate est le métier d'investissement et de financement dans le domaine de l'immobilier d'entreprise chez GE. GE Real Estate investit pour son propre compte et n'est pas un fonds d'investissement mais utilise les mêmes méthodes de travail : stratégie d'investissement guidée par les opportunités du marché, business plans définis actif par actif lors de l'acquisition, Asset Management actif et arbitrage. La croissance de la société est axée sur les rachats de sociétés foncières, de portefeuilles immobiliers, d'actifs unitaires, les prises de participations, en consortium, les partenariats et, occasionnellement, de financements structurés.

GE Real Estate est présente dans les grands appels d'offres de portefeuille et de sociétés cotées ou non, mais également dans l'achat et la vente d'actifs unitaires de préférence en région parisienne et dans toutes les grandes métropoles régionales. Une information complète est disponible sur le site Internet : <http://france.gerealestate.com>

Groupes d'assurances

Une information complète sur ces sociétés est disponible sur leurs sites internet :

Axa	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 2006)

La Société est autorisée à faire usage à tout moment des dispositions prévues par les articles L. 228-2 et suivants du Code de commerce en matière d'identification 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'actionnariat de la Société a été réalisée auprès d'Euroclear. Les résultats obtenus début février 2007 font ressortir un nombre d'actionnaires de l'ordre de 14 200 au capital de Foncière des Régions.

4.1.3.6. Informations complémentaires concernant l'actionnariat

Les actionnaires ou groupe d'actionnaires qui, à la connaissance de l'organe d'administration, possèdent ou sont susceptibles de posséder compte tenu des titres de capital et des instruments financiers donnant accès au capital qu'ils détiennent directement ou indirectement, isolément ou conjointement ou de concert, 5 % ou plus du capital ou des droits de vote, sont :

Groupe Batipart	15,92 %
Groupe Delfin	19,77 %
Groupe Crédit Mutuel-CIC	7,13 %
Groupe Ge Real Estate	5,59 %

Aucun titre de la Société ne donne accès à des droits de vote double.

Pactes d'actionnaires et conventions

Pactes ayant pris fin au cours de l'exercice 2007

1. Pacte d'actionnaires entre le Groupe Batipart et le Groupe Axa

Il existe un pacte d'actionnaires ne valant pas concert entre le Groupe Batipart et le Groupe Axa. Ses principales caractéristiques ont fait l'objet d'un avis du CMF référencé 202CO237 du 27 février 2002 et sont les suivantes :

- déclaration des parties de ne pas agir de concert ;
- engagement de vote du Groupe Batipart permettant que deux membres sur les onze composant le Conseil de Surveillance soient choisis sur une liste proposée par le Groupe Axa ;
- droit de sortie au profit du Groupe Axa en cas de décision par le Groupe Batipart de céder ses titres et en cas de projet d'un tel transfert si le Groupe Batipart détient une participation dans le capital de Foncière des Régions inférieure à 50 % du capital dilué ou des droits de vote, aux mêmes conditions que le transfert des titres effectué par le Groupe Batipart ;
- ce droit de sortie est limité en cas de refus du cessionnaire d'acquiescer la totalité des titres offerts par le Groupe Axa en plus de ceux proposés par le Groupe Batipart, auquel cas le Groupe Axa peut céder librement ses titres ou par priorité sur tout autre titre cédé par ailleurs par le Groupe Batipart ;
- droit de première offre au profit du Groupe Batipart pouvant être exercé sur le marché ou hors marché selon que le nombre de titres cédés par le Groupe Axa est inférieur à 5 % de la capitalisation boursière de Foncière des Régions ou à 7,5 M€ ou excède ce taux ;
- ces droits de sortie et de première offre ne s'appliquent pas dès lors que le transfert des titres par le Groupe Batipart ou le Groupe Axa s'effectue au profit de sociétés qu'ils contrôlent directement ou indirectement ;
- le Groupe Axa peut néanmoins céder librement un nombre de titres représentant au maximum 1 % du capital dilué ;
- le pacte est conclu pour une durée de quatre ans, renouvelable par tacite reconduction pour des périodes successives d'un an, avec possibilité de résiliation anticipée dans les cas suivants : par accord des parties, si l'une des parties vient à détenir pendant trois mois consécutifs moins de 5 % du capital de la Société, si la part du flottant dans le capital de Foncière des Régions augmente de façon significative sans que cette augmentation ne soit le fait d'aucune des parties au pacte.

Le pacte a pris fin le 14 février 2007.

2. Pacte entre Foncière des Régions et M. Baverey

Conformément au Protocole d'Accord, Foncière des Régions et Monsieur Christian Baverey ont conclu un pacte d'actionnaires à l'issue de l'Assemblée Générale Mixte du 30 novembre 2004, qui prévoit notamment :

- un engagement de Monsieur Christian Baverey de ne procéder à aucune cession d'actions Foncière des Murs

SCA pendant une période de 6 mois à compter de la date de signature du pacte

- un droit de préemption au profit de Foncière des Régions à l'occasion de tout projet de cession de titres envisagée par Monsieur Baverey ;
- une promesse d'achat au prix de 55,77 € par action Foncière des Murs SCA délivrée par Foncière des Régions à Monsieur Christian Baverey sur toute cession de titres que ce dernier souhaiterait réaliser à l'issue de la période d'incessibilité et dans la limite de 36 mois à compter de la date de signature du pacte.

Le Pacte a pris fin le 20 décembre 2007.

3. Pacte d'actionnaires entre Batipart et ISM

Ce pacte a été conclu le 31 mai 2006 entre la société Batipart et la société par actions simplifiée ISM, contrôlée par General Electric Capital Corporation (ci-après désignée "GE"), organisant les relations entre Batipart et GE qui sont devenus les deux principaux actionnaires de Foncière des Régions après la réalisation de la fusion-absorption. A l'issue de cette opération, GE, anciennement actionnaire de l'absorbée, est devenue actionnaire de la société Foncière des Régions, indirectement par l'intermédiaire de la société ISM et des filiales de cette dernière.

Batipart et GE ont reconnu expressément agir de concert, au sens de l'article L. 233 10 du code de commerce, vis-à-vis de FONCIERE DES REGIONS, à compter de l'entrée en vigueur du pacte d'actionnaires, soit le jour de la fusion-absorption de BAIL INVESTISSEMENT FONCIERE par Foncière des Régions.

Ce pacte régit notamment les règles de Gouvernance au sein de la Société et détermine également les conditions d'acquisition et de transfert de titres Foncière des Régions :

Le pacte est entré en vigueur le jour de la réalisation de la fusion absorption de la société BAIL INVESTISSEMENT FONCIERE par Foncière des Régions, le 23 octobre 2006, pour une durée de 5 ans renouvelable annuellement par tacite reconduction par périodes d'un an.

Le pacte a pris fin le 4 mai 2007 : sa caducité est consécutive à l'entrée en vigueur du nouveau pacte d'actionnaires, conclu le 4 mai 2007, entre Batipart, General Electric Real Estate et Delfin (décrit ci-après).

Pactes en cours ou conclus au cours de l'exercice 2007

1. Convention entre Foncière des Régions et 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 FREDERIC 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 FONCIERE 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 le sparties 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 :

I. 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 régit 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.

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.

11. Pacte d'actionnaires entre Altafinance, Prédica, CapeFin et Bail Investissement Foncière (aux droits de laquelle se trouve aujourd'hui Foncière des Régions)

Ce pacte destiné à régir les relations des Parties au sein de la société Altapar, holding de contrôle de la société Altaréa, est entré en vigueur le 27 juillet 2006, pour une durée de dix ans. Ses principales dispositions sont les suivantes :

- Direction de la société Altapar : le conseil d'administration est composé de 10 membres, dont 5 à 6 membres sont nommés par la société Altafinance, 2 par la société Bail Investissement Foncière (aux droits de laquelle se trouve aujourd'hui la société Foncière des Régions), et 2 par Prédica et Capefin. Le Président est élu parmi les administrateurs qui auront été proposés par la société Altafinance.
- Décisions importantes d'Altapar : Elles requièrent un vote unanime des membres du conseil d'administration. Il s'agit notamment de toutes opérations susceptibles d'entraîner la perte de contrôle d'Altaréa, des investissements ou des désinvestissements importants.
- Conditions de cessions d'actions et droits des Parties : un droit de préférence est prévu au profit d'Altafinance

en cas de cession d'actions Altapar par Bail Investissement Foncière, Prédica ou Capefin. Un droit de sortie conjointe est accordé à Bail Investissement Foncière, Predica et Capefin en cas de cession d'actions Altapar par Altafinance ayant pour conséquence de faire perdre à cette dernière le contrôle d'Altapar. Un droit de sortie forcée est consenti par Bail Investissement Foncière, Prédica et Capefin en cas d'offre d'acquisition par un tiers de l'intégralité des actions Altapar. Un droit de sortie est consenti à Bail Investissement Foncière, Prédica et Capefin à l'expiration d'un certain nombre de délais ou de situations (matérialisé par la signature d'une promesse d'achat des titres Altapar détenus par Bail Investissement Foncière, Prédica et Capefin, consentie par Altafinance). Un droit de sortie est consenti à Altafinance à l'expiration d'un certain nombre de délais ou de situations (matérialisé par la signature d'une promesse de vente des titres Altapar détenus par Altafinance consentie par Bail Investissement Foncière, Prédica et Capefin).

Ce pacte a été modifié entre les parties à l'issue de la transformation de la société Altaréa en société en commandite par actions afin de prévoir que les dispositions relatives à la composition du conseil d'administration d'Altaréa soient applicables selon des modalités équivalentes concernant la composition du conseil de surveillance d'Altaréa. En ce qui concerne les autres dispositions de ce pacte relatives à Altapar, celles-ci prendront fin à

compter de la disparition de cette société prévue si possible avant la fin 2007 notamment par voie de fusion avec la société Altaréa.

4.2. MARCHÉ DU TITRE

Cf Partie 1. Rapport de gestion

4.3. PRÉSENTATION DE FONCIÈRE DES RÉGIONS

Cf Partie 1. Rapport de gestion

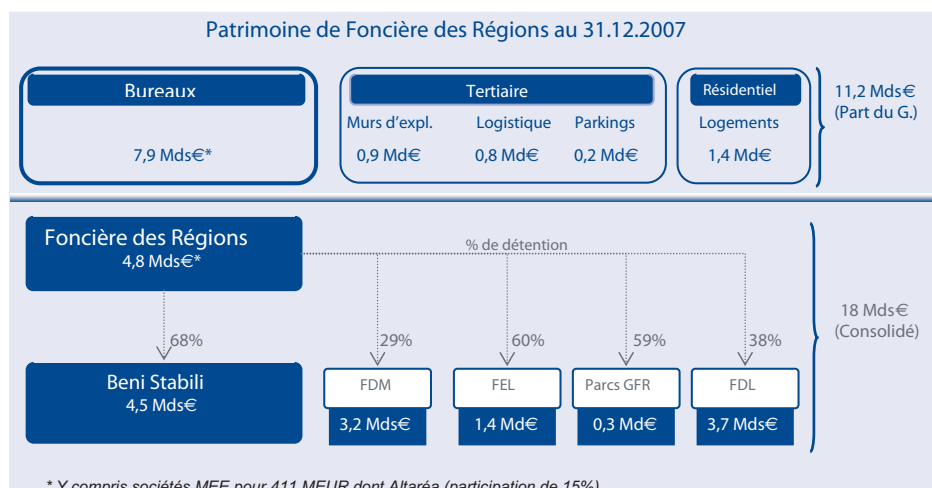
4.4. FAITS EXCEPTIONNELS ET LITIGES

À notre connaissance, il n'existe pas à ce jour, de faits exceptionnels ou litiges susceptibles d'affecter de manière significative le patrimoine, la situation financière, l'activité et le résultat de Foncière des Régions et de ses filiales.

4.5. RÉMUNÉRATION DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Cf Partie 2. Contrôle de la société

4.6. ORGANIGRAMME SIMPLIFIÉ DU GROUPE



4.7. GESTION ET CONTRÔLE DES RISQUES

4.7.1. Modalités de gestion des actifs

Fin 2007, la société Foncière des Régions (SIIC) est principalement un investisseur bureaux avec des participations dans des sociétés produits dédiées dans l'immobilier 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 (i) de la société Foncière des Murs (SIIC), détentrice de murs d'exploitation en France, Belgique et au Portugal, (ii) de la société Foncière Europe Logistique (SIIC), détentrice de plateformes logistiques en France et en Allemagne, (iii) 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. Pour les autres structures, l'asset management est réalisé par des équipes dédiées pour chaque structure au sein de filiales 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 était assuré par Foncière des Régions jusqu'au 31 décembre 2007. A compter du 1^{er} janvier 2008 et sous la même réserve de localisation, le property management de l'ensemble des structures est assuré par GFR Property, filiale de Foncière des Régions.

Les contrats de prestation 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.

4.7.2. Risques juridiques et fiscaux

Le suivi des risques juridiques relève de la Direction Juridique. Composée de juristes spécialisés en droit des affaires et en droit de l'immobilier, la Direction Juridique s'assure du respect des réglementations applicables aux opérations que réalisent les sociétés du Groupe.

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

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

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

À la connaissance de Foncière des Régions, outre les contrôles fiscaux en cours relatifs aux sociétés Foncière des Régions, Foncière des Murs et Beni Stabili et mentionnés en 3.2.1.3.4 et 3.2.4.6, il n'existe actuellement pas de litige, arbitrage ou fait exceptionnel susceptible d'avoir une incidence significative sur la situation financière, le résultat, l'activité ou le patrimoine de la Société.

4.7.3. Risque de marché

4.7.3.1. Risque de valeur du patrimoine

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Il est important de noter que de longues périodes de prix élevés peuvent impacter de manière négative la capacité du groupe à acheter des biens immobiliers à des prix attractifs dans le court terme, ce qui impacterait ses futurs résultats opérationnels.

La sensibilité du Groupe aux modifications de l'environnement économique et financier :

■ La détention d'actifs immobiliers destinés à la location expose Foncière des Régions au risque de fluctuation de la valeur des actifs immobiliers et des loyers. Toutefois, cette exposition est limitée dans la mesure où les loyers facturés sont issus d'engagements de location dont la durée et la dispersion lissent l'effet des fluctuations du marché locatif. Ainsi, certains indicateurs financiers de Foncière des Régions sont sensibles aux modifications de l'environnement économique et financier. A ce sujet, le niveau de LTV de Foncière des Régions est sensible aux variations de la valeur du patrimoine de la société (si les valeurs de marché des actifs baissent / augmentent de 2%, la valeur prise en compte dans le calcul de la LTV diminuent / augmentent de 211,6 M€). De la même façon, le niveau d'ICR ainsi que le résultat net part du groupe sont deux indicateurs sensibles à des variations des loyers facturés.

4.7.3.2. Risque de taux de change

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

Les investissements réalisés à titre exceptionnel dans des monnaies autres que l'euro sont généralement financés par emprunt dans ces mêmes monnaies. Le risque de taux de change est ainsi limité à la seule portion autofinancée desdits investissements.

4.7.3.3. Risque de crédit

Les revenus des loyers du groupe sont sujets à un certain degré de concentration, dans la mesure où les principaux locataires (France Télécom, EDF, Telecom Italia, Accor, Korian) génèrent l'essentiel des revenus annuels de loyers. De plus, le principal locataire, France Télécom, représente à lui seul près de 183.8 M€ de loyers en 2007.

Malgré cela, le groupe considère ne pas être exposé de manière significative au risque de crédit, étant donné que les locataires sont sélectionnés sur la base de leurs qualités de signature et sur les perspectives économiques offertes dans leurs branches d'activités. Les performances

opérationnelles et financières des principaux locataires sont suivies de manière permanente.

Les investissements dans des biens loués à des locataires dont la qualité de signature pourrait représenter un risque ou pourrait fortement se détériorer sont réalisés dans le seul cas où l'actif immobilier offre une garantie raisonnable que le groupe aura la possibilité de le relouer rapidement, dans l'hypothèse où le locataire deviendrait insolvable.

4.7.4. Risques financiers

4.7.4.1. Risque de taux

Le capital restant dû sur emprunts au 31 décembre 2007 s'élève à 10 170 M€. La dette est à taux fixe ou couverte par des swaps, des caps ou des tunnels classiques à hauteur de 95 %. La durée de l'endettement consolidé est de 5,8 années pour un taux moyen annuel de 4,73 %.

4.7.4.2. Risque de change

Néant.

4.7.4.3. Risque action

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

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

Le prix de revient des titres Foncière des Murs dans les comptes sociaux est de 18,43 € par titres à comparer à un cours de bourse de l'ordre de 22,74 €. Une baisse de 10 % du cours est donc sans impact dans les comptes sociaux. Même chose pour Foncière Développement Logements et Foncière Europe Logistique avec respectivement un prix de revient de 17 € par titre et un cours

de l'ordre de 19,5 € pour la première, et un prix de revient de 6 € par titre et un cours de l'ordre de 4,70 € pour la seconde.

4.7.4.4. Covenants financiers

Certains emprunts du groupe comportent des covenants qui, en cas de non-respect, pourraient entraîner l'exigibilité immédiate de la dette :

■ ratio des dettes par rapport à la valeur de marché des actifs (LTV) : ce ratio correspond au rapport entre la valeur réévaluée de la totalité des actifs du Groupe, hors disponibilités, et l'endettement net ;

■ ratio de couverture des intérêts (ICR) : il est calculé à partir du compte de résultat consolidé, en divisant le résultat opérationnel courant avant cession des actifs de placement retraité des dotations et reprises de provisions et augmenté des marges sur ventes de logements et de la quote-part supportée par les minoritaires dans les prestations intragroupe, par les frais financiers nets.

La société s'est fixée en interne des règles prudentielles qui reposent sur ces mêmes covenants. Il s'agit d'un niveau de LTV inférieur à 60 % et d'un ICR supérieur à 2. Aucun contrat de financement ne présente de conditions plus strictes.

L'ensemble des covenants financiers des contrats bancaires est respecté au 31 décembre 2007.

Le tableau ci-dessous présente ces ratios au 31 décembre 2007 et 2006 :

	31/12/2007	31/12/2006
LTV PdG	0,58	0,56
ICR PdG	2,10	2,44

4.7.5. Risques environnementaux

La maîtrise des risques environnementaux passe par l'identification des situations à risques et par la mise en place d'une politique de prévention et de surveillance du bon fonctionnement des installations ainsi que par l'analyse de leur interactivité avec l'environnement, les biens et les personnes.

En outre, l'immobilier connaît une période d'accroissement des réglementations relatives à l'environnement, notamment celles relatives aux diagnostics environnementaux qui s'imposent à tout gestionnaire ou propriétaire immobilier, tant durant la vie de l'immeuble qu'au moment de sa vente ou lors de son acquisition

Foncière des Régions assure depuis plusieurs années la gestion de ces risques, grâce à une centralisation des informations et à l'intervention d'équipes de plus en plus spécialisées dans le domaine du risque environnemental.

Prévention de la légionellose

La légionelle est responsable de la maladie dite de la légionellose, infection pulmonaire grave due à l'inhalation des gouttelettes d'eau contaminées par cette bactérie.

Les tours aéroréfrigérantes à voie humide qui servent à la climatisation des immeubles, sont une source potentielle de prolifération des légionelles. Ce risque se rencontre également dans certaines installations véhiculant de l'eau chaude sanitaire.

La prévention de ce risque est assurée grâce à un entretien régulier effectué par des entreprises spécialisées, par un contrôle régulier et par des analyses périodiques effectuées par des laboratoires accrédités.

Foncière des Régions effectue périodiquement l'inventaire des tours aéroréfrigérantes afin de bien gérer le risque de légionellose. En 2007, 12 sites tertiaires avec tours aéroréfrigérantes ont été recensés dans le patrimoine historique de Foncière des Régions et dans les portefeuilles EDF et IBM.

A l'exception des immeubles dont l'installation est récente, les équipements arrivés en fin de cycle sont démantelés pour être remplacés par des systèmes par voie sèche, ou tout autre système n'engendrant plus le risque légionellose.

Suppression de l'amiante

La suppression de l'amiante dans les constructions implique la gestion des dossiers techniques amiante (DTA), documents obligatoires pour les immeubles bâtis dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997.

Foncière des Régions, dans le respect de la réglementation, notamment les articles R1334-15 à R1334-28 du Code de la Santé publique, reste attentif à la prévention du risque amiante, tant au cours de ses acquisitions que de ses cessions, ainsi que lors de la réalisation de ses travaux.

Tous les DTA sont systématiquement numérisés pour offrir un accès rapide aux informations et faciliter leur

analyse par des bureaux spécialisés en vue d'établir des plans pluriannuels de surveillance et de retrait d'amiante conformément aux conclusions des rapports de visite.

Lutte contre le saturnisme

Peintures au plomb

Le décret 2006-474 du 25 avril 2006 a modifié les règles relatives à la lutte contre le saturnisme et a substitué l'obligation de rechercher l'accessibilité au plomb par l'instauration d'un constat de risque d'exposition au plomb (CREP), pour tout immeuble construit avant le 1^{er} janvier 1949 et ce, sur l'ensemble du territoire national. Foncière des Régions respecte cette obligation et fait réaliser un diagnostic pour vérifier la présence ou non de plomb dans les peintures, dans les immeubles construits avant le 1^{er} janvier 1949, ainsi qu'en cas d'incertitude. Une grande majorité des immeubles de Foncière des Régions, étant postérieure à 1949, se trouve exclue de cette obligation.

Plomb dans l'eau

La recherche des canalisations en plomb ne fait pas encore partie des objectifs réglementaires, néanmoins le décret 2001-1220 limite la teneur maximum admissible en plomb dans l'eau potable à 25 µg/l à partir de décembre 2003 et à 10 µg/l à compter de décembre 2013.

Jusqu'à présent les analyses effectuées se sont révélées négatives. Par ailleurs en cours de travaux, les canalisations en plomb sont systématiquement remplacées.

Remplacement des transformateurs aux PCB (polychlorobiphényles)

Le décret du 18 janvier 2001 impose, pour les transformateurs électriques contenant du pyralène, un plan d'élimination systématique qui doit s'achever au plus tard le 31 décembre 2010. De plus, par l'arrêté en date du 26 février 2003, un plan national impose la décontamination et l'élimination des transformateurs contenant des PCB (polychlorobiphényles) et des PCT (polychloroterphényles) selon des échéances en rapport avec la date de fabrication de l'appareil. Depuis 2001, Foncière des Régions poursuit sa politique de remplacement de ces quelques appareils encore éventuellement en service.

Foncière des Régions respecte ces obligations réglementaires en procédant à des recensements par portefeuille dans le but de supprimer les transformateurs au PCB. Un accord a notamment été pris sur le portefeuille

EDF (37 sites), pour que le locataire occupant (EDF) démantèle à sa charge tous les transformateurs au PCB restants.

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.

Foncière des Régions reste d'une manière générale attentive au risque termites qui peut engendrer des dégâts structurels aux immeubles, notamment dans les régions particulièrement infestées. En 2007, il n'y a pas eu de cas déclaré dans le secteur tertiaire.

Le risque naturel et technologique

La loi du 30 juillet 2003, relative à la prévention des risques technologiques et naturels, a instauré l'obligation d'informer l'acquéreur ou le locataire de l'existence des risques naturels et technologiques de tout bien immobilier, au moyen d'un état annexé à l'acte de vente ou au bail de location.

Cet état résume le plan de prévention des risques naturels et technologiques (PPRNT) mis en place par l'administration, dont l'objet est de délimiter les zones exposées aux risques précités en tenant compte de la nature et de l'intensité du risque encouru et définir les mesures relatives à l'aménagement, l'utilisation ou l'exploitation des constructions à la date de l'approbation du plan, qui doivent être prises par les propriétaires, exploitants ou utilisateurs.

Les risques naturels concernés sont l'inondation (le plan est alors associé à un PPRi), le séisme, le mouvement de terrain et bien entendu : la tempête, le cyclone et l'avalanche....

Les risques technologiques concernent entre autres, les établissements SEVESO à « haut risque ».

Foncière des Régions réalise ces états avec l'aide d'un cabinet de géomètre, les répertorie par portefeuille et par région, en vue d'établir une cartographie des risques, pouvant être utilisée lors des arbitrages pour les cessions et le développement. Lors des acquisitions d'actifs, ces états fournis par le vendeur sont également analysés.

Pollution des sols

Dans le cadre de ses différentes activités, et plus précisément lors des cessions et acquisitions de portefeuilles immobiliers, ainsi que lors des opérations d'aménagement et de développement, Foncière des Régions met en place, avec l'assistance de bureaux d'études spécialisés, une recherche des sols pollués avec l'identification des risques potentiellement liés.

L'analyse consiste au préalable à un examen des lieux, à des recherches documentaires et historiques auprès des différentes administrations locales, la consultation des bases de données BASOL (inventaire des sites et sols pollués) et BASIAS (inventaire des sites industriels) établies par le Ministère de l'Environnement. L'analyse de la géologie et de l'hydrologie des terrains concernés, et le cas échéant des sondages in situ complétés par des analyses en laboratoire. Pour les opérations d'aménagement, il est procédé à une évaluation des risques sanitaires et la mise en compatibilité avec le projet de développement.

Mise en sécurité des ascenseurs

La loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 et les décrets et arrêtés d'application qui ont suivi en 2004 ont instauré une réglementation dite « loi SAE » (sécurité des ascenseurs existants), en introduisant de nouvelles obligations en matière d'entretien et de sécurité, avec une répartition des travaux par tranches de 5 ans, échelonnés sur une période de 15 années.

Dès 2006, Foncière des Régions a mené les études de sécurité sur tout le parc, et mis en place des contrats cadres d'entretien de ses ascenseurs, avec l'organisation d'un contrôle périodique effectué par un cabinet spécialisé.

Les travaux de sécurité qui ont commencé en 2006, ont été poursuivis en 2007. Ceux de la première tranche seront achevés avant l'échéance réglementaire fixée à mi-2008.

La gestion des ICPE

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont des installations qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients pour l'environnement, la santé, la sécurité, la salubrité publique, la nature, etc... Suivant la gravité des dangers ou des inconvénients, une

installation peut être non classée, soumise à déclaration en préfecture ou soumise à autorisation en préfecture.

Foncière des Régions effectue le recensement des ICPE de ses portefeuilles immobiliers, en vérifie la régularité administrative et la conformité vis-à-vis des arrêtés préfectoraux. Au besoin l'enquête est menée auprès du locataire exploitant ou avec l'aide de celui-ci (France Telecom, EDF). Lors des acquisitions, les ICPE sont systématiquement recherchés pour en évaluer les risques potentiels.

Sécurité des sites logistiques

Foncière Europe Logistique a missionné un bureau d'études spécialisé pour une prestation d'expertise relative à la sécurité d'une dizaine de sites logistiques relevant de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement (rubrique ICPE n° 1510 – entrepôts de stockage), en vue d'analyser l'organisation de la sécurité, tant interne qu'externe de ces sites. Cette étude, débutée en août 2007, se terminera courant 2008 et aboutira à des préconisations en vue d'améliorer la sécurité et de réduire les risques.

Diagnostic qualité sécurité gaz

Foncière Développement Logement a signé avec Gaz de France une convention « diagnostic qualité gaz » en vue d'améliorer la sécurité des installations intérieures d'approvisionnement en gaz naturel, dans les parties privatives des logements.

Ces diagnostics ont été effectués en 2006 et 2007. Au total, plus de 1 100 logements ont été traités et parmi ceux-ci 34 % sont apparus sans anomalies et 66 % avec anomalies. Les logements avec anomalies ont fait l'objet de travaux de mise en conformité en 2007 et se poursuivront sur l'exercice 2008.

4.7.6. Assurances

Politique en matière d'assurances

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 :

1. Les assurances de responsabilité civile
2. Les assurances de dommages
3. Les risques divers

4.7.6.1. Les assurances de Responsabilité Civile Police couvrant la Responsabilité Civile Générale

Les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile que peut encourir Foncière des Régions 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 des 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 500 000 € en responsabilité civile professionnelle.

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.

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

Les dirigeants et mandataires sociaux de la société Foncière des Régions 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.

4.7.6.2. 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.

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.

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

Le groupe Foncière des Régions n'a pas subi de sinistre majeur en 2007.

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 il 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 et pro forma 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 2007 qu'ils ont émis le 25 avril 2008 ;
- au paragraphe 3.6 pour le rapport général sur les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2007 qu'ils ont émis le 25 avril 2008 ;
- au paragraphe 3.7 pour le rapport spécial sur les conventions réglementées et au paragraphe 2.4 pour le rapport sur le contrôle interne relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2007 qu'ils ont émis le 25 avril 2008 »

Le rapport sur les comptes consolidés contient une observation relative aux informations pro forma

Fait à Paris, le 25 avril 2008
Monsieur Christophe Kullmann
Président du directoire

4.8.2. Responsable du contrôle des comptes

	Commissaires aux comptes
Titulaires	Cabinet Mazars et Guerard Tour Exaltis 61 rue Henri Regnault 92400 Courbevoie
	Groupe PIA 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

4.8.3. Responsable de l'information

Denis Moscovici

Directeur de la communication financière

Adresse : 30, avenue Kleber, 75016 Paris

Téléphone : 01 58 97 50 00

e-mail : denis.moscovici@gfr.fr

Site internet : www.foncieredesregions.fr

Calendrier prévisionnel des communications financières 2008 :

Publication du chiffre d'affaires du premier trimestre 2008 : 14 mai 2008

Assemblée Générale : 16 mai 2008

Publication des résultats semestriels 2008 : 28 juillet 2008

Les actionnaires disposent de plusieurs supports et outils pour se tenir informés sur la Société et sur la vie du titre. La Lettre aux Actionnaires, éditée deux fois par an, le site Internet www.foncieredesregions.fr, les avis financiers dans la presse ainsi que le rapport annuel.

Informations financières historiques :

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.foncieredesregions.fr et sur le site de l'Autorité des marchés financiers.

4.8.4. Document d'information annuel (art. 221-1-1 du règlement général AMF)

4.8.4.1. Publication au Bulletin des annonces légales obligatoires (BALO)

Date de publication	Type de publication
14-févr-07	Publication des chiffres d'affaires et situations trimestrielles
28-mars-07	Convocation à l'assemblée d'actionnaires et de porteurs de parts
18-avr-07	Publication des comptes annuels
18-avr-07	Convocation à l'assemblée d'actionnaires et de porteurs de parts
14-mai-07	Publication des chiffres d'affaires et situations trimestrielles
21-mai-07	Avis divers
28-mai-07	Publication des comptes annuels
15-juin-07	Convocation à l'assemblée d'actionnaires et de porteurs de parts
22-juin-07	Fusions et scissions
06-juil-07	Convocation à l'assemblée d'actionnaires et de porteurs de parts
27-juil-07	Avis divers
03-août-07	Avis divers
10-août-07	Publication des chiffres d'affaires et situations trimestrielles
27-août-07	Publications des comptes intermédiaires
12-nov-07	Publication des chiffres d'affaires et situations trimestrielles
15-févr-08	Publication des chiffres d'affaires et situations trimestrielles
11-avr-08	Convocation à l'assemblée d'actionnaires et de porteurs de parts

4.8.4.2. Publication sur le site internet de l'AMF et sur le site internet de Foncière des Régions

Date de publication	Objet de la publication	Type de publication
31-janv-07	Déclaration de rachat d'actions janvier 2007...	Descriptif du programme de rachat d'actions propres
31-janv-07	Déclaration de rachat d'actions janvier 2007...	Descriptif du programme de rachat d'actions propres
22-févr-07	Résultats Annuels 2006...	Rapport financier annuel
22-févr-07	Résultats Annuels 2006...	Communiqués publiés au titre de l'information permanente
27-févr-07	Résumé du prospectus relatif à l'augmentation de capital et l'apport par Delfin de 752.223.500 actions Beni Stabili à Foncière des Régions...	Communiqué précisant les modalités de mise à disposition des documents préparatoires à l'Assemblée Générale
09-mars-07	Formulaire de déclaration d'action et de droits de vote...	Information mensuelle relative au nombre total de droits de vote et d'actions
04-mai-07	Descriptif du programme de rachat d'actions autorisé par l'assemblée générale mixte des actionnaires du 4 mai 2007...	Descriptif du programme de rachat d'actions propres
04-mai-07	Descriptif du programme de rachat d'actions autorisé par l'assemblée générale mixte des actionnaires du 4 mai 2007...	Descriptif du programme de rachat d'actions propres
10-mai-07	Foncière des régions a acquis 35% du capital de Beni Stabili...	Communiqués publiés au titre de l'information permanente
25-mai-07	Foncière des régions filiale son activité logistique...	Communiqués publiés au titre de l'information permanente
31-mai-07	Rapport sur le contrôle interne et le gouvernement d'entreprise...	Rapport sur le contrôle interne et le gouvernement d'entreprise
31-mai-07	Communiqué relatif aux honoraires des commissaires aux comptes...	Communiqué relatif aux honoraires des commissaires aux comptes
31-mai-07	Descriptif du programme de rachat d'actions propres...	Descriptif du programme de rachat d'actions propres
31-mai-07	Descriptif du programme de rachat d'actions propres...	Descriptif du programme de rachat d'actions propres
05-juin-07	Dépôt d'un projet de note d'information en réponse au projet d'offre publique d'achat simplifiée visant les actions de la société Foncière Europe Logistique...	Communiqué précisant les modalités de mise à disposition des documents préparatoires à l'Assemblée Générale
19-juin-07	Informations relatives aux caractéristiques de FDR...	Communiqué précisant les modalités de mise à disposition des documents préparatoires à l'Assemblée Générale
30-juin-07	Déclaration de rachat d'actions juin 2007...	Descriptif du programme de rachat d'actions propres
30-juin-07	Rapport de gestion du Directoire sur l'activité du premier semestre 2007...	Communiqués publiés au titre de l'information permanente
30-juin-07	Déclaration de rachat d'actions juin 2007...	Descriptif du programme de rachat d'actions propres
09-juil-07	"Visa AMF Document ""E"" Relatif à FEL"...	Communiqué précisant les modalités de mise à disposition des documents préparatoires à l'Assemblée Générale
10-juil-07	Bilan semestriel du contrat de liquidité Foncière des Régions contracté avec la société Exane BNP PARIBAS...	Communiqués publiés au titre de l'information permanente
17-juil-07	Succès de l'offre publique d'échange sur Beni Stabili. Foncière des Régions détient 68% du capital...	Communiqués publiés au titre de l'information permanente
23-juil-07	Descriptif du programme de rachat d'actions autorisé par l'assemblée générale mixte des actionnaires du 23 juillet 2007...	Descriptif du programme de rachat d'actions propres

Date de publication	Objet de la publication	Type de publication
23-juil-07	Rapport des commissaires à la scission...	Communiqué précisant les modalités de mise à disposition des documents préparatoires à l'Assemblée Générale
23-juil-07	Rapport du Gérant de Foncière Europe Logistique...	Communiqué précisant les modalités de mise à disposition des documents préparatoires à l'Assemblée Générale
23-juil-07	Rapport du Conseil de Surveillance de foncière Europe Logistique...	Communiqué précisant les modalités de mise à disposition des documents préparatoires à l'Assemblée Générale
23-juil-07	Projet de traité d'apport partiel d'actifs conclu entre Foncière des Régions et Foncières Europe Logistique en date du 12 juin 2007...	Communiqué précisant les modalités de mise à disposition des documents préparatoires à l'Assemblée Générale
23-juil-07	Liste des fonctions des membres du Conseil de Surveillance et du Directoire accompagnée de l'indication des mandats exercés dans d'autres sociétés...	Communiqué précisant les modalités de mise à disposition des documents préparatoires à l'Assemblée Générale
23-juil-07	Rapport des Commissaires aux Comptes...	Communiqué précisant les modalités de mise à disposition des documents préparatoires à l'Assemblée Générale
23-juil-07	Rapport du Directoire...	Communiqué précisant les modalités de mise à disposition des documents préparatoires à l'Assemblée Générale
23-juil-07	Formulaire de vote unique par correspondance ou par procuration...	Communiqué précisant les modalités de mise à disposition des documents préparatoires à l'Assemblée Générale
23-juil-07	Formule de demande d'envoi des documents et renseignements visés à l'article R.225-83 du Code du Commerce...	Communiqué précisant les modalités de mise à disposition des documents préparatoires à l'Assemblée Générale
23-juil-07	Résultats de la société au cours de chacun des cinq derniers exercices...	Communiqué précisant les modalités de mise à disposition des documents préparatoires à l'Assemblée Générale
23-juil-07	Exposé sommaire...	Communiqué précisant les modalités de mise à disposition des documents préparatoires à l'Assemblée Générale
23-juil-07	Texte des projets de résolutions présentés par le Directoire...	Communiqué précisant les modalités de mise à disposition des documents préparatoires à l'Assemblée Générale
23-juil-07	Ordre du jour de l'Assemblée...	Communiqué précisant les modalités de mise à disposition des documents préparatoires à l'Assemblée Générale
23-juil-07	Descriptif du programme de rachat d'actions autorisé par l'assemblée générale mixte des actionnaires du 23 juillet 2007...	Descriptif du programme de rachat d'actions propres
26-juil-07	Résultats semestriels 2007...	Rapport financier semestriel
26-juil-07	Résultat semestriel 2007...	Communiqués publiés au titre de l'information permanente
31-juil-07	Formulaire de déclaration d'action et de droits de vote...	Information mensuelle relative au nombre total de droits de vote et d'actions
31-juil-07	Déclaration de rachat d'actions juillet 2007...	Descriptif du programme de rachat d'actions propres
31-juil-07	Déclaration de rachat d'actions juillet 2007...	Descriptif du programme de rachat d'actions propres
31-août-07	Déclaration de rachat d'actions août 2007...	Descriptif du programme de rachat d'actions propres

Date de publication	Objet de la publication	Type de publication
31-août-07	Déclaration de rachat d'actions août 2007...	Descriptif du programme de rachat d'actions propres
03-sept-07	Rapport financier semestriel 30 juin 2007 Foncière des Régions...	Rapport financier annuel
17-sept-07	Programme de rachat d'actions décidé par l'assemblée de Foncière des Régions du 23 juillet 2007...	Descriptif du programme de rachat d'actions propres
17-sept-07	Programme de rachat d'actions décidé par l'assemblée de Foncière des Régions du 23 juillet 2007...	Descriptif du programme de rachat d'actions propres
28-sept-07	Formulaire de déclaration d'action et de droits de vote...	Information mensuelle relative au nombre total de droits de vote et d'actions
30-sept-07	Déclaration de rachat d'actions septembre 2007...	Descriptif du programme de rachat d'actions propres
30-sept-07	Déclaration de rachat d'actions septembre 2007...	Descriptif du programme de rachat d'actions propres
31-oct-07	information financière semestrielle...	Rapport financier semestriel
12-nov-07	information financière 3 ^{ème} trimestre 2007...	Information trimestrielle
30-nov-07	récapitulatif mensuel des rachats d'actions propres...	Descriptif du programme de rachat d'actions propres
30-nov-07	récapitulatif mensuel des rachats d'actions propres...	Descriptif du programme de rachat d'actions propres
07-déc-07	nombre total de droits de vote et d'actions composant le capital au 30 novembre 2007...	Information mensuelle relative au nombre total de droits de vote et d'actions
11-déc-07	opérations réalisées par l'émetteur sur ces propres titres en novembre 2007...	Descriptif du programme de rachat d'actions propres
11-déc-07	opérations réalisées par l'émetteur sur ces propres titres en novembre 2007...	Descriptif du programme de rachat d'actions propres
21-déc-07	rachat par l'émetteur de ses propres titres période du 17 au 20 décembre 2007...	Descriptif du programme de rachat d'actions propres
21-déc-07	rachat par l'émetteur de ses propres titres période du 17 au 20 décembre 2007...	Descriptif du programme de rachat d'actions propres
09-janv-08	nombre total d'actions et de droits de vote composant le capital au 31 décembre 2007...	Information mensuelle relative au nombre total de droits de vote et d'actions
09-janv-08	rachat par l'émetteur de ses propres titres pour la période du 20 au 28 décembre 2007...	Descriptif du programme de rachat d'actions propres
09-janv-08	déclaration mensuelle des opérations réalisées par l'émetteur sur ses propres titres en décembre 2007...	Descriptif du programme de rachat d'actions propres
09-janv-08	rachat par l'émetteur de ses propres titres pour la période du 20 au 28 décembre 2007...	Descriptif du programme de rachat d'actions propres
09-janv-08	déclaration mensuelle des opérations réalisées par l'émetteur sur ses propres titres en décembre 2007...	Descriptif du programme de rachat d'actions propres
14-janv-08	Foncière des Régions franchit une étape majeure dans le processus de restructuration de la tour GAN - CB 21 en obtenant un agrément de la région pour construire 25 000m ² SHON en plus des 75 000m ² que compte la tour aujourd'hui...	Communiqués publiés au titre de l'information permanente
14-janv-08	Foncière des Régions accroît sa sécurité financière en signant une ligne de crédit non affectée de 450 Millions d'euros...	Communiqués publiés au titre de l'information permanente

Date de publication	Objet de la publication	Type de publication
16-janv-08	Foncière des Régions développe son patrimoine de bureaux en France - Eiffage poursuit l'externalisation de ses immeubles d'exploitation...	Communiqués publiés au titre de l'information permanente
17-janv-08	Projet de quartier d'affaires Cœur d'Orly : Aéroports de Paris en négociation exclusive avec le groupement Altarea / Foncière des Régions...	Communiqués publiés au titre de l'information permanente
23-janv-08	rachats d'actions propres pour la période du 15 au 21 janvier 2008...	Descriptif du programme de rachat d'actions propres
23-janv-08	rachats d'actions propres pour la période du 15 au 21 janvier 2008...	Descriptif du programme de rachat d'actions propres
24-janv-08	transactions sur actions propres réalisées entre du 4 au 14 janvier 2008...	Descriptif du programme de rachat d'actions propres
24-janv-08	transactions sur actions propres réalisées entre du 4 au 14 janvier 2008...	Descriptif du programme de rachat d'actions propres
29-janv-08	déclaration des transactions sur actions propres réalisées entre le 22 et le 28 janvier 2008...	Descriptif du programme de rachat d'actions propres
29-janv-08	déclaration des transactions sur actions propres réalisées entre le 22 et le 28 janvier 2008...	Descriptif du programme de rachat d'actions propres
06-févr-08	déclaration mensuelle des opérations réalisées par Foncière des Régions sur ses propres titres en janvier 2008...	Descriptif du programme de rachat d'actions propres
06-févr-08	déclaration mensuelle des opérations réalisées par Foncière des Régions sur ses propres titres en janvier 2008...	Descriptif du programme de rachat d'actions propres
19-févr-08	nombre total d'actions et de droits de vote au 31 janvier 2008...	Information mensuelle relative au nombre total de droits de vote et d'actions
21-févr-08	Nouvelle progression des résultats en 2007...	Rapport financier annuel
10-mars-08	nombre de droits de vote et d'actions composant le capital au 29 février 2008...	Information mensuelle relative au nombre total de droits de vote et d'actions
17-avr-08	Modalités de mise à disposition des documents préparatoires (Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire du 16 mai 2008)...	Communiqué précisant les modalités de mise à disposition des documents préparatoires à l'Assemblée Générale

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	§4.9
II. Déclaration des personnes responsables	§4.9
2. Contrôleurs légaux	
I. Noms et adresses	§4.9
3. Informations financières sélectionnées	
I. Présentation des informations financières historiques sélectionnées	§1.4 & §3.1
4. Facteurs de risque	
I. Risques financiers	§4.7.4
II. Risques juridiques	§4.7.2
III. Risques environnementaux	§4.7.5
IV. Assurances et couverture des risques	§4.7.6
5. Informations concernant l'émetteur	
I. Histoire de la société	§4.3
II. Investissements	§1.2
6. Aperçu des activités	
I. Principales activités	§1.1
II. Principaux marchés	§1.6
III. Événements exceptionnels	N/A
IV. Dépendance	N/A
V. Position concurrentielle	N/A
7. Organigramme	§4.6
8. Propriétés immobilières	
I. Immobilisations corporelles importantes	§3.2.3.2
II. Questions environnementales	§1.13.2
9. Renseignements de caractère général	
I. Situation financière	§1.12
II. Résultat d'exploitation	§3.2.5
10. Trésorerie et capitaux	
I. Capitaux de l'émetteur	§4.1.2
II. Flux de trésorerie	§3.1
III. Conditions d'emprunts et structure de financement de l'émetteur	3.2.4.8.1
IV. Restriction à l'utilisation des capitaux	N/A
V. Sources de financement nécessaires pour honorer les engagements relatifs aux décisions d'investissement	§3.2.4.8.3
11. Recherche et développement, brevets et licences	§1.12.2.6
12. Information sur les tendances	
I. Principales tendances	§1.6
II. Événements	
13. Prévisions ou estimations du bénéfice	§1.5
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	§2.2.1
II. Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la direction générale	§2.2.1.3
15. Rémunération et avantages	
I. Rémunérations et avantages versés	§2.1.2.4 & §1.12.2.1
II. Montants provisionnés	N/A
16. Fonctionnement des organes d'administration et de direction	
I. Date d'expiration du mandat	§2.2.1.1
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	§1.14
III. Informations sur le Comité d'Audit et le Comité de rémunération de l'émetteur	§2.3.2.1
IV. Conformité de l'émetteur au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur	§2.3

17. Salariés	
I. Nombre de salariés à la fin de la période couverte par les informations financières historiques	§1.13.1
II. Participations et stock-options	§1.13.1
III. Accord de participation des salariés dans le capital de l'émetteur	§1.13.1
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	§4.1.3.4
II. Principaux actionnaires de l'émetteur disposant de droits de vote différents	§4.1.3.6
III. Contrôle	§4.1.3.1
IV. Accord entraînant un changement de contrôle	N/A
19. Opérations avec des apparentés	§1.14
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	§4.8.2
V. Date des dernières informations financières	§3.1
VI. Informations financières intermédiaires et autres	§4.8.3
VII. Politique de distribution de dividende	§1.15
VIII. Procédures judiciaires et d'arbitrage	§2.1.2.4
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	§1.9
24. Documents accessibles au public	§4.8.3
25. Informations sur les participations	§3.2.8

TABLE DE RAPPROCHEMENT AVEC LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL⁽¹⁾

Nature de l'information	Parties concernées
1 – Comptes annuels	§3.1
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	§3.3

⁽¹⁾ conformément aux articles L.451-1-2 du Code monétaire et financier et 222-3 du Règlement général de l'AMF

Réalisation et impression : RR Donnelley – 01. 53. 45. 19. 00

Ce document a été imprimé sur du papier « Condat Silk » et « Color copy », certification ISO 9001, label FSC.
Ce label de certification soumet la gestion forestière à des exigences de gestion durable.



Siège social

46, avenue Foch
57000 Metz
Tél. : 00 33 (0) 3 87 39 55 00
Fax : 00 33 (0) 3 87 39 55 01
contactsiegemetzgr@gfr.fr

Foncière des Régions à Paris

30, avenue Kléber
75208 Paris Cedex 16
Tél. : 00 33 (0) 1 58 97 50 00
Fax : 00 33 (0) 1 58 97 50 01
contactsiegeparisgr@gfr.fr

www.foncieredesregions.fr