



Société en commandite par actions au capital de 402.513.989 €  
Siège social : 30, Avenue Kléber, 75116 Paris  
552 150 815 RCS Paris

# DOCUMENT DE REFERENCE 2007

AUTORITÉ  
DES MARCHÉS FINANCIERS

**AMF**

En application de l'article L 621-8-1-I du code monétaire et financier et de son règlement général, notamment de l'article 212-13, l'Autorité des marchés financiers a enregistré le présent document de référence le 16 mai 2008 sous le numéro R.08-057. Ce document ne peut être utilisé à l'appui d'une opération financière que s'il est complété par une note d'opération visée par l'Autorité des marchés financiers. Il a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. L'enregistrement n'implique pas l'authentification par l'AMF des éléments comptables et financiers présentés.

<b>CHIFFRES CLES</b> .....	<b>3</b>
<b>I - RAPPORT DE GESTION</b> .....	<b>6</b>
1. STRATEGIES & PERSPECTIVES .....	7
2. ACTIVITE DE LA SOCIETE ET DE SES FILIALES .....	9
3. PATRIMOINE .....	11
4. VALORISATION DU PATRIMOINE ET ACTIF NET REEVALUE .....	21
5. CONTEXTE DU MARCHE .....	25
6. RESULTATS FINANCIERS .....	31
7. ACTIONNARIAT AU 31 DECEMBRE 2007 .....	44
8. BOURSE, DIVIDENDE ET REMUNERATION DE L'ORGANE DE DIRECTION .....	47
9. DEVELOPPEMENT DURABLE ET GESTION DES RISQUES .....	52
10. INFORMATIONS RELATIVES A LA SOCIETE ET A SES PARTICIPATIONS .....	57
<b>II - CONTROLE DE LA SOCIETE</b> .....	<b>60</b>
1. ADMINISTRATION ET DIRECTION .....	61
2. RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 14 AVRIL 2008 .....	95
3. RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE ET LE CONTROLE INTERNE.....	96
4. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LE RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LE CONTROLE INTERNE .....	108
5. COMMISSARIAT AUX COMPTES .....	110
<b>III - RENSEIGNEMENTS FINANCIERS</b> .....	<b>111</b>
1. INFORMATIONS FINANCIERES HISTORIQUES .....	112
2. COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2007 .....	113
3. ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2007 .....	118
4. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES .....	150
5. COMPTES SOCIAUX AU 31 DECEMBRE 2007 .....	152
6. ANNEXE AUX COMPTES SOCIAUX AU 31 DECEMBRE 2007 .....	155
7. RAPPORT GENERAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES .....	172
8. RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS REGLEMENTES AU 31 DECEMBRE 2007 .....	174
9. RAPPORT COMPLEMENTAIRE DU GERANT SUR L'AUGMENTATION DE CAPITAL INTERVENUE LE 19 DECEMBRE 2007 .....	177
10. RAPPORT COMPLEMENTAIRE DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'AUGMENTATION DU CAPITAL AVEC SUPPRESSION DU DROIT PREFERENTIEL DE SOUSCRIPTION, INTERVENUE LE 19 DECEMBRE 2007.....	180
11. RAPPORT SPECIAL DU GERANT SUR LA REALISATION DES OPERATIONS D'ACHAT D' ACTIONS AU COURS DE L'EXERCICE CLOS AU 31 DECEMBRE 2007 .....	182
12. RAPPORT DU GERANT SUR LA FUSION-ABSORPTION DE LA SCI ILE DE FRANCE .....	184
13. PROJET DE RESOLUTIONS SOUMISES A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 14 AVRIL 2008 .....	186
14. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LA REDUCTION DU CAPITAL SOCIAL PAR ANNULLATION D' ACTIONS (ART. L. 225-209 DU CODE DE COMMERCE) .....	191

<b>IV - INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES .....</b>	<b>192</b>
<b>1. RENSEIGNEMENTS DE CARACTERE GENERAL CONCERNANT L'EMETTEUR ET SON CAPITAL .....</b>	<b>193</b>
1.1. Renseignements généraux concernant FEL .....	193
1.2. Renseignements de caractère général concernant le capital .....	198
1.3. Répartition du capital et des droits de vote .....	203
1.4. Evolution du cours de l'action FEL .....	205
<b>2. PRESENTATION DE LA SOCIETE .....</b>	<b>207</b>
2.1. Historique .....	207
2.2. Organigramme du Groupe .....	208
2.3. Environnement réglementaire .....	209
<b>3. FACTEURS DE RISQUES .....</b>	<b>219</b>
3.1. Risques relatifs au secteur d'activité de la Société .....	219
3.2. Risques relatifs aux actifs et à la stratégie de la Société .....	220
3.3. Risques relatifs à l'exploitation des actifs .....	222
3.4. Risques liés aux réglementations applicables .....	222
3.5. Risques relatifs au régime SIIC .....	224
3.6. Risques relatifs à l'organisation et à la structure juridique de la Société .....	227
3.7. Risques relatifs à la structure financière de la Société.....	228
3.8. Faits exceptionnels et litiges.....	229
3.9. Assurances .....	229
<b>4. RESPONSABLE DU DOCUMENT .....</b>	<b>231</b>
4.1. Responsable du document .....	231
4.2. Attestation du responsable .....	231
<b>5. INFORMATION COMPLEMENTAIRE .....</b>	<b>232</b>
5.1. Expertises immobilières .....	232
<b>6. DOCUMENT D'INFORMATION ANNUEL (art 222-7 RG AMF) .....</b>	<b>233</b>
6.1. Publications au Bulletin des annonces légales obligatoires (BALO) .....	233
6.2. Publications sur le site internet de l'AMF .....	233
6.3. Publications sur le site internet de la société Foncière Europe Logistique .....	233
<b>V - TABLE DE CONCORDANCE .....</b>	<b>236</b>

## CHIFFRES CLES

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

Foncière Europe Logistique, anciennement nommée Citel SA, a fait l'objet d'une prise de contrôle en mai 2007 par Foncière des Régions qui détient au 31 décembre 2007 59,86% du capital et des droits de vote de la Société. La Société, afin d'opter au régime fiscal des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC) à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2007, a fait le choix de diviser l'année 2007 en deux exercices d'une durée exceptionnelle de 6 mois et dont les dates de clôture ont été le 30 juin 2007 et le 31 décembre 2007.

La Société a procédé à d'importantes opérations de croissance externe entre le 1<sup>er</sup> juillet 2007 et le 31 décembre 2007 afin d'initier son développement et sa politique de croissance active (cf. p.9). Compte tenu de ces opérations, les deux exercices de l'année 2007 sont difficilement comparables. Par conséquent, les informations présentées dans le présent document font référence à la situation de la Société au 31 décembre 2007. Afin de rendre possible la comparaison de deux exercices, des comptes pro forma au 31 décembre 2007 ont été présentés dans la partie « Renseignements financiers » ; leur synthèse a été présentée à la fin du présent chapitre.

### CHIFFRES CLES DE L'EXERCICE DE 6 MOIS CLOS LE 31 DECEMBRE 2007

#### Recettes locatives

	Exercice 31/12/2007 6 mois IFRS	Exercice 30/06/2007 6 mois IFRS
<b>RECETTES LOCATIVES (en K€)</b>	<b>38 275</b>	<b>48</b>
Dont France	37 083	47,9
Dont Allemagne	1 192	0

#### Patrimoine<sup>1</sup>

	Exercice 31/12/2007 6 mois IFRS	Exercice 30/06/2007 6 mois IFRS
<b>VALEUR DU PATRIMOINE (en K€)</b>	<b>1 418 328*</b>	<b>14 030</b>
Dont France	911 409	14 030
Dont Allemagne	506 919	0

#### Compte de résultat consolidé simplifié (en K€)

	Exercice 31/12/2007 6 mois IFRS	Exercice 30/06/2007 6 mois IFRS
Recettes locatives	38 275	48
Charges opérationnelles courantes	-9 981	-865
<b>Résultat opérationnel avant cession d'actifs</b>	<b>28 294</b>	<b>-817</b>
Cession d'actifs non courants	-1 271	0
Variation de juste valeur des actifs de placement	56 084	0
Autres produits et charges non récurrents	-7 945	-624
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>75 162</b>	<b>-1 441</b>
Produits et charges financières	-14 755	10
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>60 407</b>	<b>-1 432</b>
Impôt sur les résultats	-1 311	0
Impôt différés	-5 836	0
<b>Résultat net</b>	<b>53 260</b>	<b>-1 432</b>
Part revenant aux intérêts minoritaires	0	0
<b>Résultat net part du groupe</b>	<b>53 260</b>	<b>-1 432</b>

<sup>1</sup>Le montant de 1 418 328 K€ inclut 8 490 K€ de la valeur de l'actif Corbas Mérieux présenté dans les états financiers consolidés en immobilisations en cours.

## Données consolidées par action (en €)

	Exercice 31/12/2007 6 mois	Exercice 30/06/2007 6 mois
Cash-flow courant part du groupe (1)	0,40	-0,46
Résultat net part du Groupe (1)	1,73	-0,81
Actif net réévalué droits compris (2)	7,40	4,64
Dividende (2)	0,11	0,00

(1) Calculé sur le nombre moyen de titres de l'exercice

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

## Evolution du nombre d'actions

	Exercice 31/12/2007 6 mois	Exercice 30/06/2007 6 mois
Nombre d'actions à l'ouverture	3 348 254	1 600 000
Nombre d'actions créées par augmentation du capital	86 127 742	1 750 000
Diminution de capital	-28 443	-1 746
Nombre d'actions en fin de période	89 447 553	3 348 254
Nombre moyen d'actions	30 807 017	1 774 855

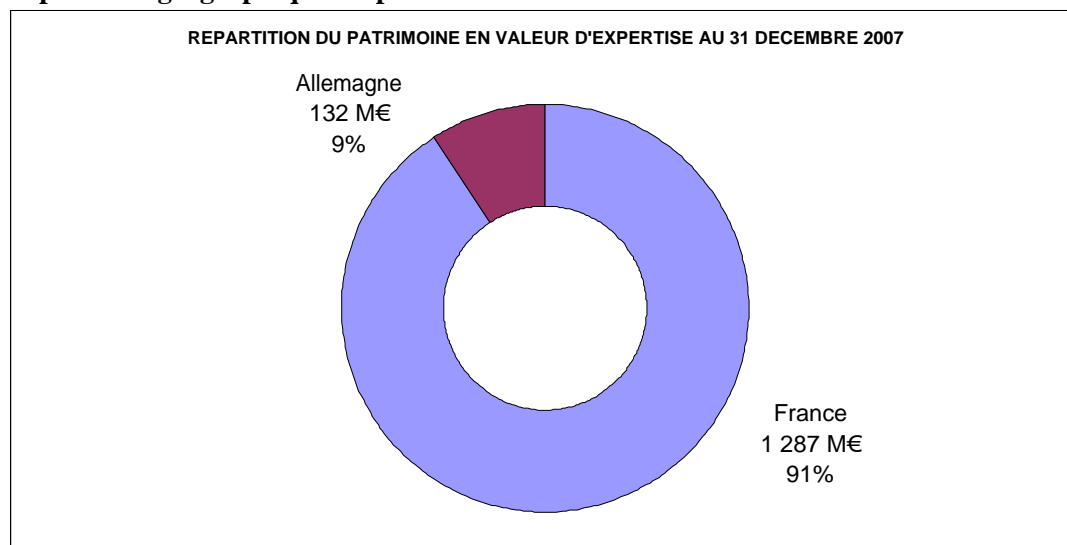
## Bilan consolidé simplifié (en K€)

ACTIF	Net	Net	PASSIF	Net	Net
	Exercice	Exercice		Exercice	Exercice
	31/12/2007	30/06/2007		31/12/2007	30/06/2007
	6 mois	6 mois		6 mois	6 mois
Actifs non courants	1 345 865	16 125	Capitaux propres	581 559	14 667
Actifs courants	48 318	387	Emprunts	791 740	693
Trésorerie	22 958	50	Autres passifs	142 431	1 202
Actifs destinés à la vente	98 589				
<b>ACTIF</b>	<b>1 515 730</b>	<b>16 562</b>	<b>PASSIF</b>	<b>1 515 730</b>	<b>16 562</b>

## Caractéristiques de la dette au 31 décembre 2007

La dette nette s'élève au 31 décembre 2007 à 811 millions d'euros avec un taux moyen de 5,21% et une maturité moyenne de 5,9 ans. A cette même date, le taux de couverture global<sup>2</sup> ressort à 89,3% et à 66,8% pour le taux de couverture ferme<sup>3</sup>.

## Répartition géographique du patrimoine



<sup>2</sup> Taux de couverture calculé comme suit : (nominal des SWAP + nominal des CAP) / dette brute

<sup>3</sup> Taux de couverture calculé comme suit : nominal des SWAP / dette brute

## CHIFFRES CLES PRO FORMA

Les tableaux suivants présentent une synthèse des informations financières consolidées pro forma au 31 décembre 2007, prenant en compte l'ensemble des opérations intervenus depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2007.

### Compte de résultat proforma

	Informations historiques non ajustées 31/12/2007 6 mois	Ajustements proforma	Informations financières proforma 31/12/2007 12 mois
Recettes locatives	38 275	59 038	97 313
Charges opérationnelles courantes	-9 981	-6 925	-16 906
<b>Résultat opérationnel avant cession d'actifs</b>	<b>28 294</b>	<b>52 113</b>	<b>80 407</b>
Cession d'actifs non courants	-1 271	0	-1 271
Variation de juste valeur des actifs de placement	56 084	0	56 084
Autres produits et charges non récurrents	-7 945	0	-7 945
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>75 162</b>	<b>52 113</b>	<b>127 275</b>
Produits et charges financières	-14 755	-24 625	-39 380
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>60 407</b>	<b>27 488</b>	<b>87 895</b>
Impôt sur les résultats	-1 311	-419	-1 730
Impôt différés	-5 836	0	-5 836
<b>Résultat net</b>	<b>53 260</b>	<b>27 069</b>	<b>80 329</b>
Part revenant aux intérêts minoritaires	0	0	0
<b>Résultat net part du groupe</b>	<b>53 260</b>	<b>27 069</b>	<b>80 329</b>

### Bilan proforma

ACTIF PRO FORMA	Informations historiques non ajustées 31/12/2007 6 mois	Ajustements proforma	Informations financières proforma 31/12/2007 12 mois
Actifs non courants	1 345 865		1 345 865
Actifs courants	48 318		48 318
Trésorerie	22 958	27 069	50 027
Actifs destinés à la vente	98 589		98 589
<b>ACTIF</b>	<b>1 515 730</b>	<b>27 069</b>	<b>1 542 799</b>
<b>PASSIF PRO FORMA</b>	<b>Informations historiques non ajustées 31/12/2007 6 mois</b>	<b>Ajustements proforma</b>	<b>Informations financières proforma 31/12/2007 12 mois</b>
Capitaux propres	581 559	27 069	608 628
Emprunts	791 740		791 740
Autres passifs	142 431		142 431
<b>PASSIF</b>	<b>1 515 730</b>	<b>27 069</b>	<b>1 542 799</b>

# **I - RAPPORT DE GESTION**

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

# 1. STRATEGIES & PERSPECTIVES

## 1.1. STRATEGIE

Foncière Europe Logistique, filiale du groupe Foncière des Régions, est une société de statut SIIC dédiée à la détention long terme d'actifs logistiques et de locaux d'activités. Créée en mai 2007, la société a constitué depuis juillet 2007 un patrimoine de plus de 1,4 milliard d'euros. Au 31 décembre 2007, la société détient 49 actifs (dont 41 situés en France et 8 en Allemagne) générant 97 M€ de loyers annualisés.

Foncière Europe Logistique est aujourd'hui le deuxième investisseur en immobilier logistique en France, et le premier propriétaire de locaux d'activités à Paris et en région parisienne. FEL a pour objet la détention et la valorisation à long terme d'actifs dans l'immobilier logistique et les locaux d'activité. FEL figure parmi les acteurs de l'immobilier en France maîtrisant les savoir-faire spécifiques indispensables pour se développer dans la logistique, activité spécifique en raison notamment d'importantes contraintes réglementaires.

Foncière Europe Logistique a fait le choix d'être un acteur à la fois sur les marchés de la logistique, de la messagerie et des locaux d'activités et d'investir sur l'ensemble de la chaîne logistique. La politique d'investissement de la société privilégie la recherche de partenariats avec ses clients utilisateurs, des investisseurs institutionnels et des promoteurs.

Afin d'accompagner son développement, Foncière Europe Logistique s'appuie sur un actionnariat institutionnel solide comprenant au 31 décembre 2007 : Foncière des Régions (59,9%), Morgan Stanley (18,7%), GE Real Estate France via sa filiale Sophia GE (12,5%) et Cardif Assurance Vie (7,5%). Foncière Europe Logistique s'est ainsi clairement positionnée comme un véhicule susceptible d'apporter une réponse aux investisseurs institutionnels qui souhaitent externaliser leur patrimoine logistique, tout en conservant une exposition indirecte au secteur.

A l'issue des opérations d'acquisition et d'apport réalisés en 2007, la stratégie de croissance de FEL s'articule désormais autour de deux axes principaux :

- **Etre une valeur de rendement pérenne en s'appuyant sur plusieurs axes complémentaires :**
  1. Une taille critique déjà atteinte et que FEL souhaite faire augmenter ;
    - ▶ Un patrimoine existant à forte rentabilité avec des implantations de premier plan
    - ▶ Une position de leader sur le marché des locaux d'activités en région parisienne
  2. Relais de croissance organique
    - ▶ L'augmentation du taux d'occupation des actifs logistiques,
    - ▶ Amélioration des valeurs locatives via un repositionnement d'actifs logistiques en messagerie ou locaux d'activité, et la poursuite de la revalorisation des loyers des locaux d'activité,
  3. L'expertise d'une équipe dédiée et expérimentée s'appuyant pour la gestion sur les plateformes locales du groupe Foncière des Régions ;
  4. Une diversification de son activité et de ses revenus entre actifs logistiques et locaux d'activités ;
  5. Une vocation européenne permettant de répondre aux besoins de ses clients.
- **Mettre en œuvre un modèle de développement offrant un potentiel de croissance important via :**
  1. La consolidation au sein de FEL des portefeuilles existants chez les acteurs multi-produits, via des opérations d'apports ou d'acquisitions
  2. Le développement de partenariats avec des utilisateurs professionnels :



- ▶ Bénéficiaire du développement des programmes d'externalisation des grands clients de FEL, en s'appuyant sur sa cotation autonome en régime SIIC (depuis le 1er juillet 2007)
  - ▶ Accompagner le développement européen des locataires majeurs déjà partenaires
3. La réalisation d'opérations de développement et de repositionnement de certains sites vers des activités à plus forte valeur ajoutée :
- ▶ Des investissements déjà prévus de 240 millions d'euros sur 2007-2012
  - ▶ Des projets de re-développement envisagés sur plusieurs sites existants (par exemple Garonor Aulnay, Pantin, et Corbas Mérieux actuellement.)

Pour réaliser cette stratégie, FEL bénéficie d'une équipe de management dédiée, avec un savoir-faire déjà démontré en matière de développement et une maîtrise intégrée des métiers de gestion et de développement d'actifs, ainsi que de la notoriété et de l'appui du groupe Foncière des Régions (en matière de *property management* et de fonctions support, ainsi qu'en ce qui concerne les plates-formes opérationnelles de Foncière des Régions en Europe).

## 1.2. PERSPECTIVES

FEL s'attachera à gérer sa croissance afin d'être en mesure de concilier sa stratégie de développement et un rendement attractif.

Son premier objectif sera de consolider sa présence européenne :

- en poursuivant sa politique de développement en France et en Allemagne au travers de la mise en place de partenariats actifs avec des grands utilisateurs, des promoteurs et des investisseurs institutionnels ;
- en établissant une présence significative dans un troisième pays européen d'ici 2009; et
- en atteignant une taille de patrimoine d'environ 3 milliards d'euros d'ici fin 2009.

Par ailleurs, elle accompagnera ce développement européen d'une offre de rendement attractive en mettant en œuvre une politique de création de valeur. Cette ambition se traduit aujourd'hui par :

- une combinaison des segments de la logistique et des locaux d'activités pour assurer une pérennité des recettes locatives,
- un rendement brut actuel des actifs de l'ordre de 7%; et
- des projets d'opérations à venir maîtrisées : à ce jour, maîtrise d'un pipeline de 240 millions d'euros avec un rendement de 8% sur les coûts de construction. Le pipeline actuel d'opération est d'ores et déjà financé et les premières livraisons interviendront au cours de l'exercice 2008.

Pour les exercices à venir, FEL entend :

- Mettre en place une politique active de distribution de dividendes, sur la base de 70 à 80% des Cash Flow courants futurs de la Société; à court terme, le cash flow récurrent 2008 par action devrait progresser de plus de 10% et le dividende représenter de l'ordre de 80% de ce cash flow.
- Disposer de nouveaux projets de développement respectant les caractéristiques suivantes :
  - Objectif stratégique de continuer à disposer en permanence de projets de développement représentant 20% du patrimoine de FEL, comme c'est le cas aujourd'hui;
  - Objectif de création de valeur sur ces projets de développement de l'ordre de 15%.
- Etablir un programme de rotation d'actifs sur la base d'un rythme annuel de l'ordre de 5 à 10%.

## **2. ACTIVITE DE LA SOCIETE ET DE SES FILIALES**

L'exercice de 6 mois qui a commencé au 1<sup>er</sup> juillet 2007, a été marqué par d'importantes opérations de croissance externe s'inscrivant dans la stratégie de développement de Foncière Europe Logistique.

### **2.1. PRESENTATION DE LA SOCIETE**

Foncière Europe Logistique a été créée en mai 2007. Sa création s'inscrivait dans le projet de Foncière des Régions de créer un acteur de référence dans le monde de la logistique et des locaux d'activité. La réalisation de ce projet a commencé en mai 2007 par la prise de contrôle par Foncière des Régions de Citel SA, qui a ensuite changé de dénomination sociale pour devenir Foncière Europe Logistique (« FEL »). Ensuite, les opérations suivantes ont été réalisées :

- l'abandon des activités industrielles de Citel,
- la réalisation d'une augmentation de capital de 10,5 millions d'euros, lors de l'assemblée générale du 12 juin 2007,
- le changement de forme sociale et l'adoption du statut de Société en Commandite par Actions, avec Conseil de Surveillance et Gérant commandité,
- l'acquisition d'un premier actif immobilier, situé à Saint Quentin Fallavier, le 15 juin 2007 auprès de GE Real Estate France pour un prix de 14 millions d'euros,
- la modification de la date de clôture de l'exercice afin de mettre la Société en mesure d'opter dès le 1er juillet 2007 pour le régime des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC).

### **2.2. OPERATIONS D'APPORT DE FONCIERE DES REGIONS ET SOPHIA GE<sup>4</sup>**

Le 24 juillet 2007, Foncière des Régions a transféré à FEL par voie d'apport partiel d'actifs, de fusions et cessions en pleine propriété, l'ensemble de ses actifs logistiques et de ses locaux d'activités (28 actifs), pour un montant total d'environ 692 millions d'euros.

Sophia GE, filiale de GE Real Estate France, a apporté le 24 juillet 2007 à FEL un ensemble immobilier pour un montant total d'environ 66,8 millions d'euros.

En outre, FEL a acquis le 24 juillet 2007, auprès de GE Real Estate France, un actif situé à Evry-les-Lisses pour un montant d'environ 18,5 millions d'euros.

Ces opérations sont plus amplement décrites dans le document visé par l'Autorité des marchés financiers le 9 juillet 2007 sous le numéro 07-249.

Enfin, FEL a acquis les 17 et 20 juillet 2007 auprès de Foncière des Régions, les parts sociales de trois sociétés civiles immobilières Bollène Logistique, Immopora et Triname. Ces sociétés ont respectivement vocation à développer deux projets de parcs logistiques en cours de lancement ou de réalisation situés à Bollène (Vaucluse) et à 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.

Par ailleurs, FEL a procédé à la vente de trois actifs le 27 juillet 2007 pour un total d'environ 18 millions d'euros, actifs pour lesquels Foncière des Régions avait préalablement signé une promesse de vente avec faculté de substitution.

### **2.3. ACQUISITION D'ACTIFS LOGISTIQUES AUPRES DE PROLOGIS EUROPEAN PROPERTIES**

Le 31 juillet 2007, FEL a acquis auprès de Prologis European Properties un portefeuille d'actifs logistiques et de locaux d'activités situés en région parisienne (parcs Garonor d'Aulnay-sous-Bois,

---

<sup>4</sup> La description détaillée des opérations d'apports de Foncière des Régions et de Sophia GE (y compris le détail du calcul de l'Actif Net apporté lors de chaque opération) a été présentée dans le prospectus qui a obtenu le visa de l'AMF n°07-249 en date du 9 juillet 2007.

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 portefeuille Garonor comprend des locaux d'activités composés de 45 bâtiments, dont une réserve foncière supérieure à 113 hectares. Les actifs du portefeuille sont situés à proximité immédiate des grands axes autoroutiers : Francilienne et autoroute A15 pour Cergy, Francilienne et autoroute A5 pour Sénart, autoroute A7 pour Vitrolles.

Les actifs situés à Aulnay-sous-Bois, dont le taux d'occupation au moment de l'acquisition a été de 89%, bénéficient d'une garantie locative d'une entité du groupe Prologis (aux termes de laquelle celle-ci s'est engagée à payer la différence entre la valeur locative estimée et le montant des loyers effectivement encaissés) équivalente à un taux d'occupation de 92,5%. Cette garantie locative, d'une durée d'un an concerne certains locaux vacants au moment de l'acquisition sur le site d'Aulnay-sous-Bois. Lors de l'acquisition cette garantie représentait un montant de 1,76 million d'euros. Au 31 décembre 2007, cette garantie a été actionnée à hauteur de 521 K€

L'acquisition du site d'Aulnay-sous-Bois a permis à FEL 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.

#### **2.4. APPORT PAR MORGAN STANLEY D'UN PORTEFEUILLE FRANCO-ALLEMAND**

Le 28 septembre 2007, FEL a signé un protocole d'accord avec un fonds d'investissement immobilier géré par Morgan Stanley, prévoyant l'apport à FEL d'un portefeuille de 10 plateformes logistiques dont huit situées en Allemagne et deux en France, représentant un total de 270 000 m<sup>2</sup> (81% des surfaces situées en Allemagne et 19% des surfaces en France) pour une valeur d'actifs de 162 millions d'euros.

Cette opération a permis à FEL de commencer à se positionner sur le marché allemand sur la base d'actifs aux revenus locatifs sécurisés par des baux fermes à moyen terme et diversifiés géographiquement. En terme d'actionariat, cette opération a permis de renforcer les fonds propres de FEL 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.

#### **2.5. LANCEMENT DE PROJETS DE DEVELOPPEMENT**

Au dernier trimestre 2007, Foncière Europe Logistique a initié deux 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 m<sup>2</sup> sur un site de 70 hectares.
- Lancement du redéveloppement de l'actif de Corbas Mérieux, sur un bâtiment de 15.000m<sup>2</sup> pour le compte du futur utilisateur Geodis.
- Lancement de l'opération Dunkerque avec la construction du premier des deux bâtiments pour 22.000 m<sup>2</sup>

#### **2.6. AUGMENTAION DE CAPITAL EN NUMERAIRE DE 40 M€**

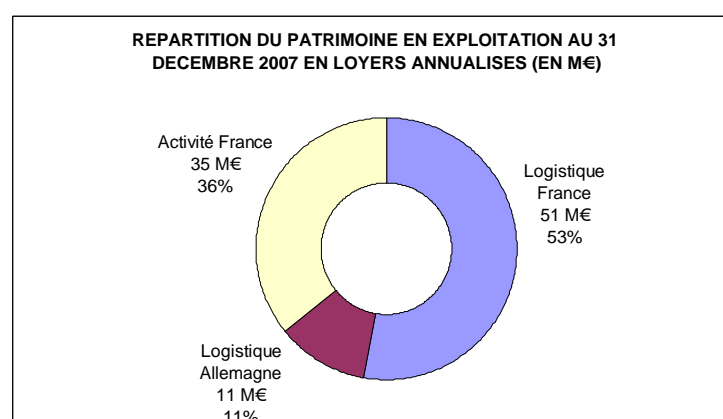
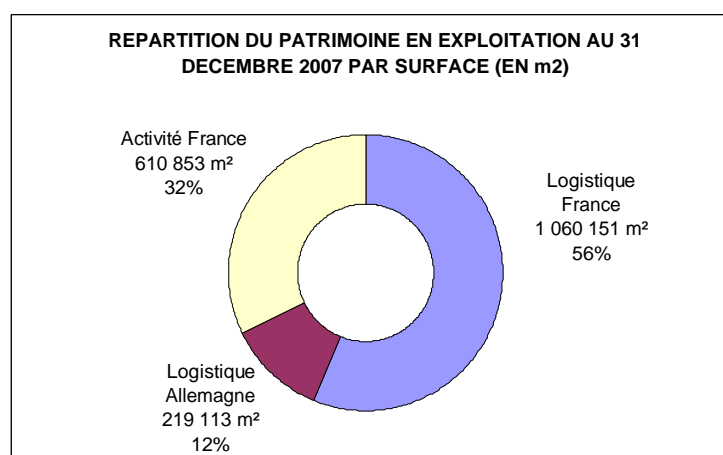
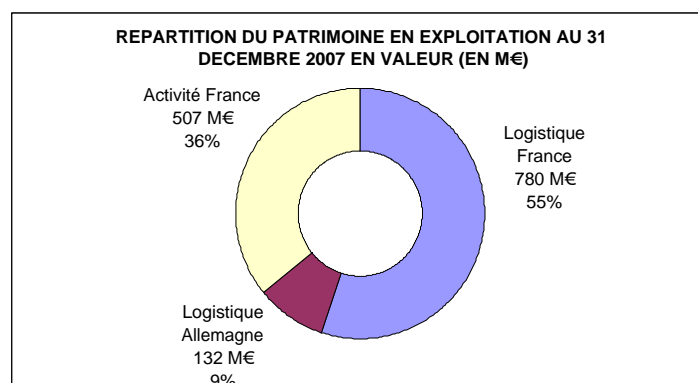
Entre le 11 et 13 décembre 2007, la Société a procédé à une augmentation de capital sans droit préférentiel de souscription. Le prix d'émission a été fixé à 5,98€ par action. 6 688 964 actions pour un total d'environ 40 M€ ont été souscrites par la branche assurance-vie de BNPP, Cardif Natio-vie. Cet engagement a été assorti d'une place au Conseil de Surveillance de FEL en 2008. A l'issue de cette opération BNP Assurance – Cardif détient 7,5 % du capital de FEL.

Cette opération a permis de renforcer le capital de FEL en remboursant une partie de son crédit-relais initial de 130 M€ mis en place pour financer l'opération Garonor.

### 3. PATRIMOINE

#### 3.1. PRESENTATION DU PORTEFEUILLE D'ACTIFS EN EXPLOITATION<sup>5</sup>

Au 31 décembre 2007, la valeur du portefeuille d'actifs en exploitation représente 1 418<sup>6</sup> millions d'euros (en valeur d'expertise au 31 décembre 2007), 1 890 117 m<sup>2</sup>, 97 millions d'euros de loyers annualisés bruts. Ce portefeuille est constitué de 49 actifs dont 36 sites logistiques en France, 8 sites logistiques en Allemagne et 5 actifs de locaux d'activités situés en France.



<sup>5</sup> Les données chiffrées fournies dans ce chapitre sont issues des rapports d'expertise réalisés sur l'ensemble des immeubles du patrimoine de la société au 31 décembre 2007 par DTZ, JLL et CBRE. Les méthodes de valorisation des actifs par les experts ont été présentées dans le chapitre I-4.1 du présent document.

<sup>6</sup> Le montant de 1 418 millions euros inclut 8,5 millions d'euros de la valeur de l'actif Corbas Mérieux présenté dans les états financiers consolidés en immobilisations en cours.

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

### 3.1.1. Portefeuille d'actifs logistiques

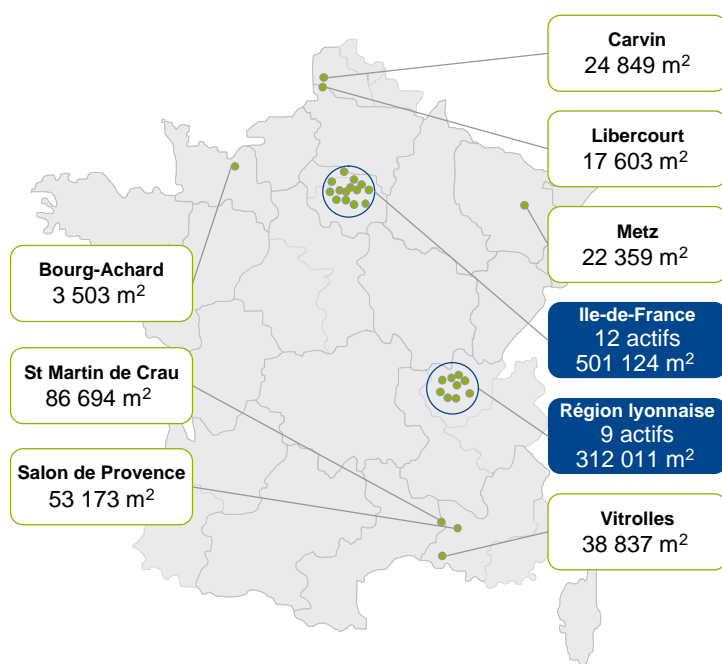
#### 3.1.1.1. Patrimoine Logistique France

##### 3.1.1.1.1. Présentation du patrimoine

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

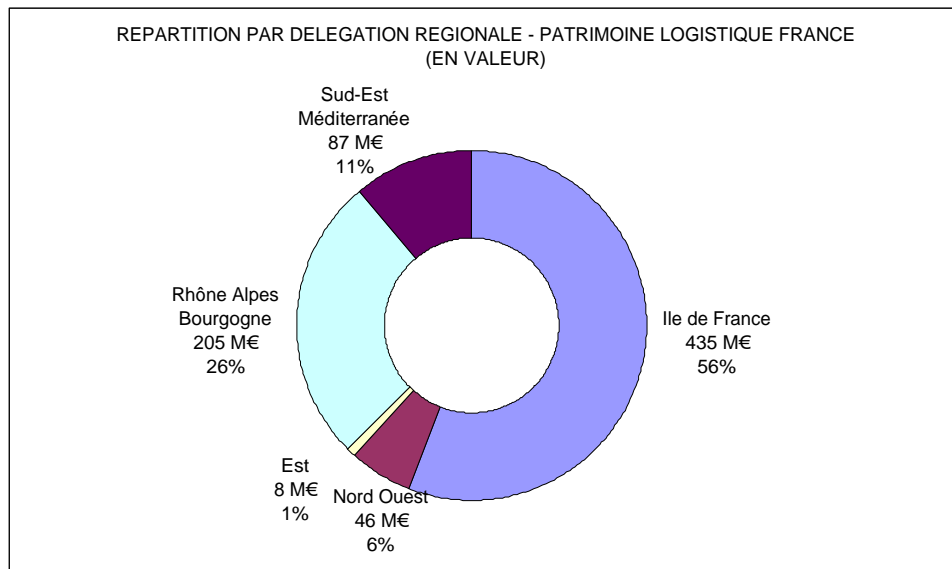
- 36 actifs, dont 71 % en valeur de classe A<sup>7</sup>
- Surface totale de 1.1 million de m<sup>2</sup>, ce qui représente 83 % du patrimoine logistique de FEL et 56 % de la surface totale de ses actifs
- Valeur des actifs : 780 M€ ce qui représente 86 % du patrimoine logistique de FEL et 55 % de son patrimoine total (en valeur d'expertise au 31 décembre 2007)
- Environ 80 locataires
- Rendement brut : 6.8%

Les actifs sont situés principalement sur la dorsale logistique Nord-Sud, principalement constituée autour des grands bassins d'emplois Lille – Paris – Lyon – Marseille.



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

<sup>7</sup> Les entrepôts sont classés en trois classes (A, B et C) selon leurs caractéristiques techniques (date de construction du bâtiment, la hauteur sous plafond, l'aire de manœuvre, le niveau de sécurité incendie, la résistance au sol), leurs accessibilités (distance de l'autoroute, non enclavement dans une zone urbaine) et leurs évolutivités (adaptation aux normes ICPE actuelles et futures et aux contraintes des assureurs). Les entrepôts de classe A sont des entrepôts de haute fonctionnalité, entrepôts dit de "nouvelle génération" ; la classe B correspond aux bâtiments répondant aux standards d'un entrepôt moderne et la classe C réunit le reste des bâtiments.



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

Commune	Adresse	Régime de propriété	Surface (m²)	Taux d'occupation
<b>LOGISTIQUE FRANCE</b>				
<b>Région Ile de France</b>				
GARONOR CERGY 95	ZAC de la Patelle, rue de la Patelle, St Ouen L'Aumone	Pleine propriété	89 967	96%
SAINT WITZ 95470	ZAC Les Guépelles	Pleine propriété	79 676	80%
GARONOR SENART 77	ZAC les Hauldres de Paris Sud, Lieusaint et Combs la Ville	Pleine propriété	77 785	100%
GENNEVILLIERS 92230	97 A 129 rue du Moulin de Cage	Pleine propriété	64 977	93%
ST OUEN L'AUMONE 95310 (SCI Marceau Bethunes)	26/28, av. du Fief et des Bethunes	Pleine propriété	42 004	100%
FLEURY MEROGIS 91700	ZI des Ciroliers / 13 rue Clément Ader	Pleine propriété	30 916	100%
LISSES 91090	2, rue Thomas edison Z.I. de la Remise	Pleine propriété	26 456	100%
BUSSY SAINT GEORGES 77600	Entrepôt Parc Gustave Eiffel n° 2 E	Pleine propriété	24 939	100%
RIS-ORANGIS 91130 (SCI Marceau Pomponne)	ZAC de l'Orme Pomponne	Pleine propriété	19 756	100%
BUSSY SAINT GEORGES 77600	rue Gutenberg et 36, avenue de l'Europe	Pleine propriété	17 443	100%
COMPANS 77290	ZAC du Parc / Rue Antoine Saint Exupéry	Pleine propriété	15 410	100%
ROISSY 95700	344 Rue de la Belle Etoile	Pleine propriété	11 795	100%
			<b>501 124</b>	<b>95%</b>
<b>Région Nord Ouest</b>				
CARVIN 62220	Rue Gay Lussac	Pleine propriété	24 848	100%
LIBERCOURT 62820	ZI Les Botiaux	Pleine propriété	17 603	100%
BOURG-ACHARD 27310	ZAC Les Vergers de Quicangrogne	Pleine propriété	3 503	100%
			<b>45 954</b>	<b>100%</b>
<b>Région Est</b>				
TREMERY 57300	ZAC de la Fontaine des Saints / 5010 rue Maginot	Pleine propriété	22 358	100%
			<b>22 358</b>	<b>100%</b>
<b>Région Rhône Alpes Bourgogne</b>				
SEVREY & ST LOUP DE VARENNE 71100	Parc Distripôle Châlon - Val de Bourgogne Secteur NE	Pleine propriété	96 537	58%
REVENTIN VAUGRIS 38121	Zone Artisanale de Reventin Vaugris	Pleine propriété	32 500	100%
GENAS 69740	1/11 Chemin de la Fonderie Rte de Geneve / Revoisson	Pleine propriété	30 183	100%
CORBAS 69960 "11 av. du 24 Août"	11 av. du 24 août 1944	Pleine propriété	28 989	72%
ST QUENTIN FALLAVIER 38290 (SCI St Quentin)	Rue de Bretagne, Parc Intl d'Activités du Chesne La Loire	Pleine propriété	22 935	100%
CORBAS 69960 "CORBEGES"	ZAC des Corbeges, Rue de la Vanoise	Pleine propriété	21 464	100%
CORBAS 69960 "MERIEUX"	4, rue Mérieux	Pleine propriété	14 943	0%
CORBAS 69960 "VENISSIEUX"	Rue Fernand Pelloutier / 1 av. du 24 aout 1944	Pleine propriété	13 657	0%
SAINTE-VULBAS	Plaine de l'Ain	Pleine propriété	50 804	100%
			<b>312 012</b>	<b>80%</b>
<b>Région Sud-Est Méditerranée</b>				
SAINTE MARTIN DE CRAU 13110	ZI Bois de Leuze, 10 rue Blaise Pascal	Pleine propriété	86 694	100%
SALON DE PROVENCE 13300	RN 113, ZAC de la Crau, 650, rue Nicolas Joseph Cugnot	Pleine propriété	53 172	86%
VITROLLES 13	Parc d'Activités des Estroublans 49 boulevard de l'Europe 13127 VITROLLES	Pleine propriété	38 837	100%
			<b>178 703</b>	<b>96%</b>
<b>TOTAL PATRIMOINE LOGISTIQUE FRANCE AU 31 DECEMBRE 2007</b>			<b>1 060 151</b>	<b>91%</b>

### 3.1.1.1.2. Baux, loyers, charges et activité locative

Le portefeuille logistique France de FEL est diversifié et représente plus de 100 baux pour près de 80 locataires, dont les plus grands acteurs de la logistique (notamment Decathlon, Castorama, Geodis, DHL, La Poste et Saint-Gobain). Dix premiers locataires représentent le tiers des loyers annualisés.

Pour les sites français, tous les baux en place sur le patrimoine en exploitation dans le domaine logistique sont des baux commerciaux. Les loyers des actifs situés en France sont tous indexés sur l'indice INSEE du coût de la construction (ICC). Au 31 décembre 2007, la durée moyenne résiduelle ferme des baux est de 2 ans et 9 mois (la durée ferme des baux est la durée pendant laquelle les locataires ne peuvent exercer une faculté de sortie des locaux).

#### Charges locatives

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

#### Activité locative

Sur la période courant de janvier à décembre 2007, un total de l'ordre de 205 230 m<sup>2</sup> de surface logistique a fait l'objet de nouvelles prises à bail et/ou renouvellements. Ces relocations représentent un montant de loyers signés de l'ordre de 10,72 millions d'euros en base annuelle, sur un total de 18 transactions. Dix d'entre elles concernent des surfaces supérieures à 10 000 m<sup>2</sup>. La taille moyenne des baux renégociés a été de 11 400 m<sup>2</sup>.

Cette activité de location et de relocation s'est concentrée sur les actifs de la région parisienne pour 57% des surfaces, les actifs de la région lyonnaise pour 40% et un actif de la région Sud Est pour 3% des surfaces.

Ces chiffres intègrent également la signature d'un bail en état futur d'achèvement (BEFA) sur le site de Corbas Mérieux avec la société Geodis pour le redéveloppement d'un site de logistique en un bâtiment de messagerie « clé en main » de plus de 14 943 m<sup>2</sup>.

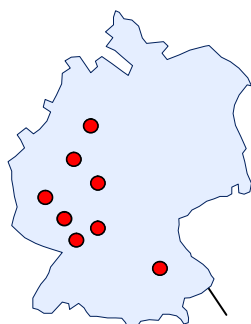
### **3.1.1.2. Patrimoine Logistique Allemagne**

#### **3.1.1.2.1. Présentation du patrimoine**

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

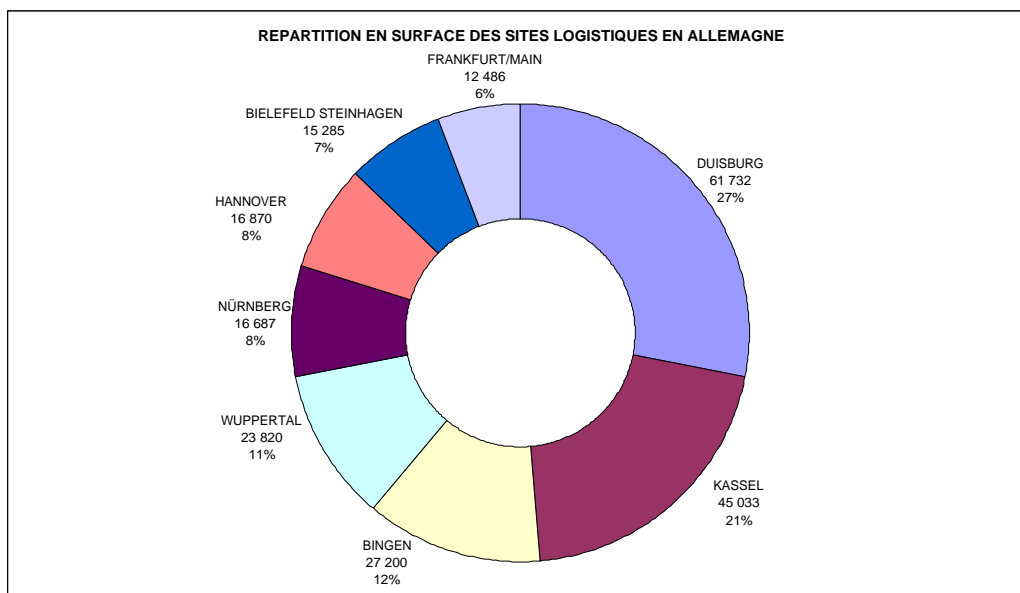
- 8 actifs situés dans les principaux pôles logistiques allemands, dont 76% en valeur de classe A,
- surface totale de 219 113 m<sup>2</sup> ce qui représente 17 % du patrimoine logistique de FEL et 12 % de la surface totale de ses actifs,
- Valeur des actifs : 131,5 M€ ce qui représente 14 % du patrimoine logistique de FEL et 9 % de son patrimoine total (en valeur d'expertise au 31 décembre 2007).
- Taux d'occupation à fin décembre: 99%
- Rendement brut : 7,4%

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



Kassel, Duisburg, Steinhagen,  
Nurnberg, Wuppertal,  
Hannover, Frankfurt, Bingen





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

Commune	Adresse	Régime de propriété	Surface (m²)	Taux d'occupation
<b>LOGISTIQUE ALLEMAGNE</b>				
DUISBOURG	Am Blumenkamshof 70-72, Duisburg	Bail à construction	61 732	100%
CASSEL	George Stephenson strasse, local district of Fuldaabrück, Kassel	Pleine propriété	45 033	100%
BINGEN	Bingen, local district of Grolsheim	Pleine propriété	27 200	100%
WUPPERTAL	Industriestrasse 80, Essener strasse 68, Wuppertal	Pleine propriété	23 820	100%
NUREMBERG	Duisburger strasse 89, Nürnberg	Bail à construction	16 687	100%
HANNOVRE	Am Grossmarkt 6, Hannover	Pleine propriété	16 870	100%
BIELEFELD STEINHAGEN	Waldbadstrasse 24-26, Steinhagen	Pleine propriété	15 285	100%
FRANCFORT	Ferdinand-Porsche Strasse 26, 60386 Frankfurt/Main	Bail à construction	12 486	89%
<b>TOTAL LOGISTIQUE ALLEMAGNE AU 31 DECEMBRE 2007</b>			<b>219 113</b>	<b>99%</b>

### 3.1.1.2.2. Baux, loyers, charges et activité locative

Le patrimoine logistique situé en Allemagne génère 10 790 K€ de loyers annualisés ce qui représente 17 % des recettes locatives générées par la logistique et 11% du total des recettes locatives de la Société.

Le portefeuille représente 11 baux pour 8 locataires, dont les plus importants sont Kuhne & Nagel Deutschland (présent sur 5 sites), Volkswagen, Walmart, Revival Expres et Schienker.

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

La durée ferme moyenne des baux est de 3,5 ans et le taux d'occupation au 31 décembre 2007 est de 99%, ce qui assure la solidité des cash flow attendus sur le portefeuille.

## 3.1.2. Patrimoine de locaux d'activité

### 3.1.2.1. Présentation du patrimoine

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

- 5 actifs situés en région parisienne dont 3 situés dans Paris et 2 dans le département de la Seine-Saint-Denis
- Surface totale de plus de 610.000m<sup>2</sup> ce qui représente 32% de la surface totale du patrimoine FEL,
- Valeur totale hors droits de 507M€, ce qui représente 36% du patrimoine de la Société (en valeur d'expertise au 31 décembre 2007).
- Plus de 500 locataires.

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

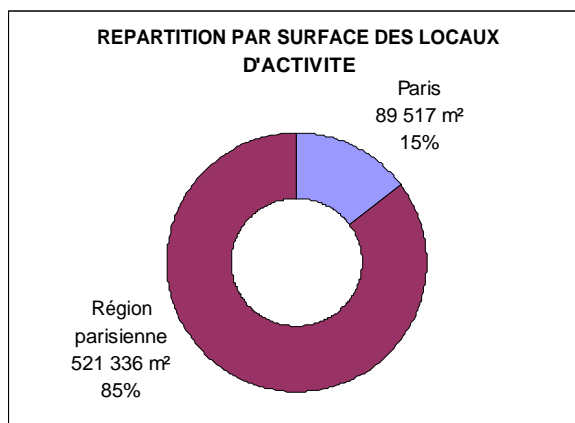
- les actifs parisiens : il s'agit de locaux d'activités développés en partenariat avec la Ville de Paris dans le cadre de baux à construction. Ces immeubles sont exploités par plusieurs locataires, sur des cellules unitaires moyennes de moins de 400 m<sup>2</sup>. Le site le plus représentatif par son échelle, la localisation et configuration des lieux à proximité de la porte d'Aubervilliers et la typologie des PME/PMI y exerçant leurs activités, est celui de Cap 18, situé dans le 18<sup>ème</sup> arrondissement de Paris, avec près de 66 000 m<sup>2</sup> utiles.
- Pantin : c'est un des actifs de référence du portefeuille, avec plus de 150 000 m<sup>2</sup> de surface utile. La taille moyenne des cellules du site est de l'ordre de 3 000 m<sup>2</sup> pour une clientèle de chargeurs et de logisticiens.
- Aulnay-sous-Bois : cet actif est issu du portefeuille Garonor acquis par la Société le 31 juillet 2007 et représente également un site majeur, d'une surface utile de près de 370 000 m<sup>2</sup> sur une superficie foncière de 73 hectares, situé stratégiquement entre Paris et l'aéroport de Roissy. La taille moyenne des cellules est de 1 500 m<sup>2</sup> à l'usage d'entreprises exerçant des activités mixtes d'entreposage, de transformation (façonnage / emballage / colisage) et transport.

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

Commune	Adresse	Régime de propriété	Surface (m <sup>2</sup> )	Taux d'occupation *
<b>ACTIVITE FRANCE</b>				
<b>Région Ile de France</b>				
PARIS 75018	CAP 18 I / 189 rue d'Aubervilliers	Bail à construction	65 991	99%
PARIS 75019	CAP 19 / ZAC Manin Jaures / 13 rue Georges Aurix	Bail à construction	10 456	99%
PARIS 75011	DORIAN I / 1 à 3 bis Passage Sonia et Robert Delaunay	Bail à construction	13 070	100%
PANTIN CITRAIL 93500 (SCI IPB)	110 Bis avenue du Général Leclerc	Pleine propriété	153 874	99%
GARONOR AULNAY 93	ZI Garonor	Pleine propriété	367 462	89%
<b>TOTAL ACTIVITE FRANCE AU 31 DECEMBRE 2007</b>			<b>610 853</b>	<b>93%</b>

\* Il s'agit du taux d'occupation réel qui n'exclut pas les surfaces visées par la garantie locative consentie par Prologis sur le site Garono Aulnay.

Les locaux d'activités exploités par FEL sont tous situés en Ile de France, avec 15% situés dans Paris même et 85% situés en proche périphérie au nord de Paris.



### 3.1.2.2. Baux, loyers, charges et activité locative

### Loyers et taux d'occupation

Les locaux d'activités génèrent 36 % du total des loyers annualisés perçu par FEL pour 32 % des surfaces du patrimoine en exploitation de la Société.

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

Les 5 sites de locaux d'activités représentent plus de 500 baux, ce qui assure une bonne dispersion du risque. En raison de la nature spécifique de l'exploitation des locaux d'activité, à usage mixte d'entreposage, de transformation (montage, façonnage, colisage) et de transport, les durées d'engagement locatif sont moins longues que pour les sites logistiques. La majorité de ces baux ont des échéances classiques (de type 3/6/9 ans), hormis sur le site de Garonor Aulnay.

- Près de 100 % des baux sur les sites de Cap 18, Cap 19, et Dorian sont des baux conclus pour des durées fermes de 3 ans (la durée ferme des baux est la durée pendant laquelle les locataires ne peuvent exercer une faculté de sortie). Environ 50% des baux en cours sur le site de Pantin sont des baux conclus pour des durées fermes de 3 ans. En 2007, 100% des baux signés sur le site de Pantin ont été conclus pour des durées fermes de 3 ans.
- Le site de Garonor Aulnay présente la particularité d'avoir des baux dits dérogatoires au statut des baux commerciaux (baux non soumis à la réglementation du décret n° 53-962 du 30 septembre 1953, telle qu'exposée au paragraphe 2.3.2 (c) de la partie « Informations complémentaires » du présent document). On dénombre, au 31 décembre 2007, 53 baux de ce type. L'ensemble de ces baux dérogatoires représente au 31 décembre 2007 un montant de recettes locatives de 1,4 million d'euros, soit près de 10% des loyers du site.

En conséquence, le meilleur indicateur de gestion pour ce type d'activité est le taux d'occupation moyen des sites.

- Cap 18, Cap 19 et Dorian : taux d'occupation historiques des sites depuis 2004<sup>8</sup> : 95%
- Pantin : taux d'occupation historique depuis 2004<sup>9</sup> de 88%
- Garonor Aulnay au 31 décembre 2007 : 89% contre 84% au 31 juillet 2007

Soit un taux d'occupation global en 2007 au 31 décembre 2007 de 85%, dont

- 99% sur les actifs parisiens<sup>10</sup>
- 82% sur les actifs de Pantin et de Garonor Aulnay

### Charges locatives

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

- Sites de Cap 18, Cap 19 et Dorian :

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

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

- Sites de Pantin et de Garonor :

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

---

<sup>8</sup> Sur le patrimoine de Foncière des Régions transféré à la Société et géré par les mêmes équipes

<sup>9</sup> Sur le patrimoine de Foncière des Régions transféré à la Société et géré par les mêmes équipes

<sup>10</sup> Sur le patrimoine de Foncière des Régions transféré à la Société et géré par les mêmes équipes

### Activité locative

Sur la période courant de janvier à décembre 2007, un total de 46 107 m<sup>2</sup> de surfaces d'activité a fait l'objet de nouvelles prises à bail et/ou renouvellements (hors site de Garonor Aulnay). Ces locations ou relocations ont porté sur des engagements locatifs de plus de 2,93 millions d'euros pour des surfaces allant de 100 à 10 000 m<sup>2</sup> pour un total de 42 transactions.

L'intégralité de ces engagements locatifs porte sur des baux d'une durée classique de 3/6/9 ans.

## **3.2. PRESENTATION DU PORTEFEUILLE D'ACTIFS EN DEVELOPPEMENT**

FEL dispose également de projets d'opérations de développement et de redéveloppement.

Le montant total de ces projets de développement représente environ 400 000 m<sup>2</sup> de surfaces à développer, pour un montant d'investissement de 240 millions d'euros et un rendement brut moyen sur l'ensemble des projets après prise en compte des coûts de construction de l'ordre de 8%.

Les dates estimées de livraison pour l'ensemble des projets se situent entre 2008 et 2012.

### **3.2.1. Opérations de développement**

Ces opérations, déjà en cours ou dont le lancement est prévu de façon certaine, portent sur la réalisation de bâtiments neufs de dernière génération.

Plusieurs projets majeurs sont en cours de lancement ou de réalisation pour un total de l'ordre de 260 000 m<sup>2</sup>:

- Bollène (84) : 208 000 m<sup>2</sup>. La livraison de 22 120 m<sup>2</sup> prévue pour avril 2008
- Dunkerque (59) : 40 000 m<sup>2</sup>. La livraison de 29 910 m<sup>2</sup> prévue pour septembre 2008
- Chalon (69) : 12 000 m<sup>2</sup>. La livraison de 11 569 m<sup>2</sup> prévue pour décembre 2008

Chacune de ces opérations de développement présente des caractéristiques similaires qui s'inscrivent dans la stratégie de développement de FEL :

- Situation sur l'axe stratégique Nord-Sud de la dorsale logistique française
- Entrepôts de classe A (entrepôts de dernière génération dont les caractéristiques répondent aux derniers critères du marché en terme notamment de hauteur libre sous poutres, dégagement suffisant pour les aires de camions)
- Opérations dont la propriété du foncier est sécurisée, la Société étant déjà propriétaire des assiettes foncières ou titulaire de promesses unilatérales de vente
- Opérations pour lesquelles les coûts de réalisation sont totalement maîtrisés et définis grâce à la mise en place de contrats de promotion immobilière avec des promoteurs et/ou des constructeurs.

#### **3.2.1.1. Bollène : un positionnement d'envergure en région Sud Est**

Le parc logistique de Bollène a été acquis auprès du Groupe Vinci Construction France et de sa filiale ADIM Lyon, aux termes d'un protocole d'accord et d'un contrat de promotion immobilière (CPI) cadre. Le parc Bollène est un parc logistique trimodal (accessible par route, voie ferrée et voie fluviale) composé de 7 bâtiments à développer. A terme, il représente une surface SHON (surface hors œuvre nette) de 208 000 m<sup>2</sup> environ. FEL est titulaire d'une promesse unilatérale de vente, dont le rythme de réalisation est en phase avec la construction des différents bâtiments. FEL bénéficie également d'une garantie locative d'une durée d'un an. Ce parc est situé sur une assiette foncière en ZAC (zone d'aménagement concertée) de 70 hectares sur la commune de Bollène, au sud du bassin d'emploi industriel du Tricastin et du futur pôle GB II, à proximité de l'autoroute A7, du port fluvial de Bollène et du canal de Donzère (Fos/Lyon). Le 1<sup>er</sup> bâtiment à construire, de 29 910 m<sup>2</sup> SHON (surface hors œuvre nette), sera livré dès le 2<sup>ème</sup> semestre 2008 (septembre 2008). Le montant d'investissement est estimé à plus de 100 M€, prix de terrain compris.

### **3.2.1.2. Dunkerque : un positionnement stratégique sur la zone portuaire de la région Nord-Pas-de-Calais**

FEL a signé le 29 janvier 2007 avec le port autonome de Dunkerque un accord relatif à l'implantation de deux entrepôts de 20 000 m<sup>2</sup>. FEL est titulaire d'un bail à construction. FEL bénéficie d'une garantie locative d'une durée de 1 an. La livraison de 22 120 m<sup>2</sup> est prévue pour avril 2008, pour un montant d'investissement de l'ordre de 11 millions d'euros.

### **3.2.1.3. Chalon : finalisation d'un programme de Parc logistique de référence**

FEL réalise la dernière tranche d'un programme initié par GE Real Estate France. Sur ce programme, FEL est propriétaire de l'assiette foncière. Cette opération est réalisée dans le cadre d'un contrat de promotion immobilière (CPI) avec le promoteur Percier Réalisation Développement. FEL bénéficie d'une garantie locative d'une durée d'un an. Le bâtiment représente une surface de 11 500 m<sup>2</sup> pour un investissement d'environ 5 millions d'euros.

## **3.2.2. Opérations de redéveloppement**

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

### **3.2.2.1. Lyon Corbas (69) : redéveloppement d'un site logistique existant en un site de messagerie**

Cette opération constitue un exemple de partenariat avec un utilisateur réalisé pour le compte du logisticien Geodis, dans une configuration de livraison « clé en main ». Ce redéveloppement a consisté en la démolition du site existant de 13 000 m<sup>2</sup> d'entrepôts logistiques ; signature du bail en état futur d'achèvement avec Geodis ; et la réalisation future d'un site de 15 000 m<sup>2</sup> de messagerie (permis de construire obtenu, travaux de démolition en cours). Cette opération représente une enveloppe totale de 16 millions d'euros, valeur de terrain comprise.

### **3.2.2.2. Pantin (93) : projet de 60 000m<sup>2</sup> aux portes de Paris**

Sur la base du site historique dit "du Citrail" de plus de 150 000 m<sup>2</sup>, FEL maîtrise également une assiette foncière supplémentaire permettant de réaliser une extension de plus de 60 000 m<sup>2</sup>. La situation de ce terrain, situé sur la commune de Pantin et en bordure du boulevard périphérique parisien, en fait un site exceptionnel en terme de proximité urbaine et de bassin d'emploi. Une exploitation mixte de locaux d'activités et de logistique « de proximité urbaine » est en cours de développement sur ce site atypique, et propose différentes alternatives de redéveloppement et de développement sur les surfaces foncières non encore utilisées. Les équipes de la Société étudient ainsi des projets de réalisation pour une surface d'environ 60 000 m<sup>2</sup> à développer d'ici à 2010.

### **3.2.2.3. Garonor Aulnay (93) : Une référence en Europe**

Acquis par FEL le 31 Juillet 2007, le site de Garonor bénéficie d'une localisation unique à 3km de l'aéroport de Roissy Charles de Gaulle et à 10 km du boulevard périphérique parisien, desservi par deux autoroutes et une route nationale. Au-delà de son importance stratégique compte tenu du gisement très important de clientèle et d'exploitation qu'il représente, ce site de 73 hectares (pour une surface utile développée aujourd'hui de 356 000 m<sup>2</sup>) offre également des opportunités tant de développement que de redéveloppement.

## **3.3. ACTIFS DISPONIBLES A LA VENTE**

Conformément à son programme de rotation d'actifs, Foncière Europe Logistique a identifié des actifs destinés à la vente pour un total de 98 589 K€.

## **4. VALORISATION DU PATRIMOINE ET ACTIF NET REEVALUE**

### **4.1. EXPERTISES**

La valeur d'expertise hors droits du patrimoine de FEL au 31 décembre 2007 ressort à 1 418 M€<sup>11</sup>. Au 31 décembre 2007 tous les actifs ont fait l'objet des travaux d'expertise.

#### **4.1.1. Méthodes de valorisation des actifs par les experts indépendants**

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

CBRE, Jones Lang Lasalle et DTZ adhèrent à travers l'AFREXIM (Association Française des Sociétés d'Expertises Immobilières) à la Charte de l'Expertise Immobilière.

Une expertise implique le cheminement suivant :

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

##### **4.1.1.1. Méthode par capitalisation du revenu locatif**

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

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

- Constater le revenu brut annuel de chaque lot à partir de l'état locatif fourni ;
- En déduire le cas échéant un pourcentage correspondant aux frais non récupérables (y compris taxes foncières et taxes sur les bureaux non récupérées) selon les informations communiquées par le propriétaire, en l'occurrence FEL ;
- Actualiser les flux de loyer jusqu'à la fin du bail actuel (en tenant compte d'éventuels loyers progressifs), sauf dans les cas où le loyer d'aujourd'hui dépasse la valeur locative du marché. Dans ce deuxième cas, une renégociation du loyer à la prochaine échéance triennale est normalement envisagée ;
- Calculer le loyer que le propriétaire pourrait percevoir à partir de la fin du bail, en tenant compte de la législation en vigueur (plafonnement des loyers commerciaux). Pour les locaux vides ou ceux qui sont libérés, il s'agit de la valeur locative du marché. Cependant, pour ceux où le départ du locataire n'est pas envisageable, il a été retenu le « loyer de renouvellement », qui est souvent inférieur à celui que l'on pourrait obtenir en cas de commercialisation des locaux vides ;
- En déduire un pourcentage au titre des frais non récupérables subis par le propriétaire ;

---

<sup>11</sup> Le montant de 1 418 millions euros inclut 8,5 millions d'euros de la valeur de l'actif Corbas Mérieux présenté dans les états financiers consolidés en immobilisations en cours.

- Capitaliser la valeur locative de renouvellement à perpétuité, à partir de la fin du bail ou de la prochaine échéance triennale, le cas échéant, avec actualisation du montant obtenu afin de le ramener à sa valeur d'aujourd'hui ;
- Additionner les deux montants ainsi obtenus (loyer d'aujourd'hui actualisé + valeur locative de renouvellement capitalisée) ;
- Déduire pour prendre en compte des frais non récurrents à envisager au titre, notamment de travaux de rénovation, transformation, ravalement, de frais de commercialisation de locaux vacants et de taxes et autres coûts liés aux périodes de vacance ;
- Arrondir le montant net ainsi obtenu afin d'obtenir une valeur vénale droits compris ;
- Déduire de la valeur droits inclus obtenue, un montant au titre des droits d'enregistrement ou au titre des frais du notaire s'il s'agit d'un bien qui est vendu sous le régime de la TVA immobilière.

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

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

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

- Déduire le montant des frais non récupérables par propriétaire auprès des locataires du revenu net provenant de chaque locataire et/ou de chaque local ;
- Actualiser ce revenu net sur une période de détention de 10 ans ;
- Envisager l'hypothèse que le loyer serait augmenté jusqu'au niveau de l'estimation faite par l'expert de la valeur locative de renouvellement lors du renouvellement des baux ;
- Déduire des loyers nets actualisés les montants d'éventuels coûts de gros travaux ou autres frais non récurrents, eux aussi actualisés ;
- Additionner les montants des revenus nets actualisés sur 10 ans ;
- Envisager de façon générale, l'hypothèse d'une vente sur la base d'une capitalisation du revenu net prévu pour la 11<sup>ème</sup> année ;
- Déterminer à partir de cette hypothèse, le prix de vente duquel sont déduits les droits d'enregistrement et autres frais annexes et actualiser le prix net obtenu ;
- Additionner le montant des revenus nets actualisés et le prix net de vente actualisé afin d'obtenir une estimation de la valeur vénale droits inclus du bien ;
- Déduire les droits d'enregistrement et frais de notaires (notamment) des valeurs vénales brutes afin d'obtenir le montant hors droits.

#### **4.1.1.3. Méthode dite par comparaison de valeurs unitaires**

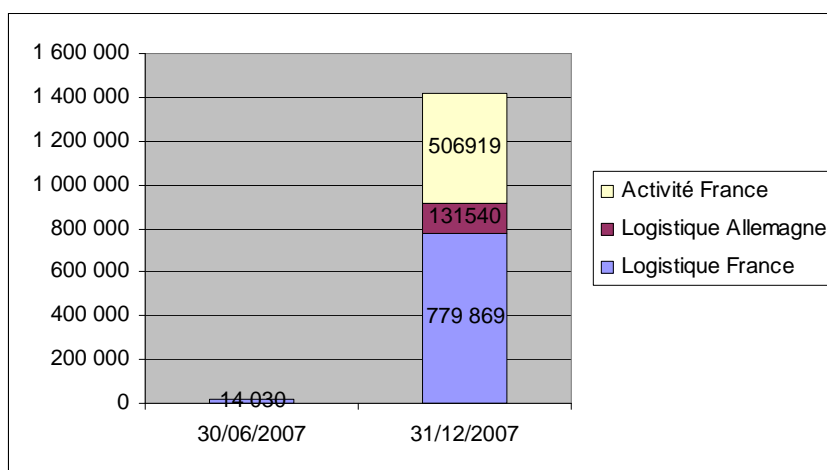
Elle consiste à se référer aux prix de vente constatés sur le marché pour les immeubles équivalents. Les éléments de comparaison utilisés proviennent notamment de bases internes de données dans lesquelles chaque référence est analysée, classée par situation et par catégorie, et exprimée à l'unité de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

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

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

#### 4.1.2. Valorisation des actifs du portefeuille

La valeur d'expertise du patrimoine FEL au 31 décembre 2007 est de 1 418 328<sup>12</sup> K€ contre 14 030 K€ au 30 juin 2007. Au vu d'importantes opérations de croissance externe réalisées sur l'exercice qui a débuté le 1<sup>er</sup> juillet 2007, l'augmentation de la valeur du portefeuille s'explique pour 1 344 100 K€ par entrée dans le portefeuille de nouveaux actifs et pour 60 198 K€ par la variation de la valeur des actifs entre la valeur d'entrée dans le portefeuille et la valeur d'expertise au 31 décembre 2007.



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

<b>VALEUR D'EXPERTISE</b> (en milliers d'euros)	<b>31/12/2007</b>	<b>Pro forma publié en</b> <b>Novembre 2007</b>
Logistique	911 409	881 793
Activité	506 919	475 782
<b>TOTAL</b>	<b>1 418 328</b>	<b>1 357 575</b>

#### 4.2. ACTIF NET REEVALUE (ANR)<sup>13</sup>

Au 31 décembre 2007, l'actif net réévalué triple net s'élève à 580 M€, soit un ANR par action de 65 €. L'actif net réévalué droits inclus s'élève quant à lui à 660 M€, soit un ANR droits inclus par action de 7,4 €.

La détermination de l'ANR au 31 décembre 2007 est la suivante :

<sup>12</sup> Le montant de 1 418 328 K€ inclut 8 490 K€ de la valeur de l'actif Corbas Mérieux présenté dans les états financiers consolidés en immobilisations en cours.

<sup>13</sup> L'actif net réévalué (ANR) est une estimation de la valeur des capitaux propres qui consiste à ajouter à la situation nette comptable les plus-values latentes sur le patrimoine immobilier résultant de la différence entre les valeurs de marché estimées par un expert et les valeurs nettes dans les comptes sociaux. Le résultat obtenu est une valeur « droits compris » de laquelle est déduit le montant des droits d'enregistrement et autres frais de transaction pour obtenir une valeur « hors droits ».

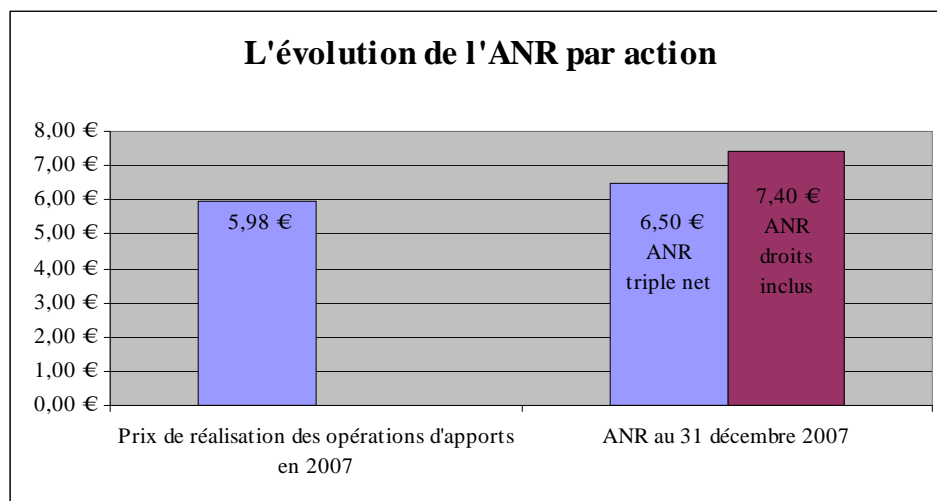


	<b>31/12/2007</b>
Capitaux propres consolidés Groupe	580 M€
Fiscalité latente allemande	7 M€
ANR consolidé hors droits	587 M€
Montant total de droits	73 M€
ANR consolidé droits inclus	660 M€
Nombre d'actions fin de période	89 447 553
ANR triple net	6,5 €
ANR hors droits / action	6,6 €
ANR droits inclus / action	7,4 €

Le tableau de passage de l'ANR droits inclus entre le 30 juin 2007 et le 31 décembre 2007 est le suivant (en millions d'euros) :

En M€	<b>Montant</b>	<b>% de contribution</b>
ANR DI au 30 juin 2007	15,5	2,35%
Variation de la juste valeur des immobilisations brutes	56,1	8,50%
<i>périmètre constant</i>	-0,4	-0,07%
<i>acquisition</i>	56,5	8,56%
Droits au 31 décembre 2007	72,4	10,97%
Juste valeur instruments financiers	3,2	0,48%
Augmentation de capital	387,3	58,67%
Primes d'émission, de fusions et d'apports	125,2	18,97%
Cash-flow non distribué	12,2	1,85%
Autres effets comptables non récurrents	-18,8	-2,85%
Fiscalité latente allemande	7,0	1,06%
ANR DI au 31 décembre 2007	660,1	100,00%

Le graphique ci-dessous montre l'évolution de l'ANR DI par action entre le prix de réalisation des opérations d'apports en 2007 et le 31 décembre 2007 (en €).



## 5. CONTEXTE DU MARCHE

### 5.1. MARCHE DE L'IMMOBILIER LOGISTIQUE EN FRANCE

#### 5.1.1. Taille et caractéristiques générales du marché

Le parc français des équipements logistiques est l'un des plus importants d'Europe et comprend à ce jour environ 91 millions de m<sup>2</sup> construits, dont 28 millions de m<sup>2</sup> (soit 31% du parc total) implantés en Ile-de France. Les grands entrepôts (bâtiments de plus de 10 000 m<sup>2</sup>) occupent une surface de 18 millions de m<sup>2</sup>, dont près de 14,5 millions implantés sur la dorsale Lille / Paris / Lyon / Marseille. Le stock restant se répartit entre les pôles secondaires des vallées de la Saône et du Rhône, du Grand Est et du Grand Ouest (*Sources : Savills Research, Eté 2007 - CB Richard Ellis, 2<sup>ème</sup> trimestre 2007*).

#### 5.1.2. Evolution de la demande placée et de l'offre disponible

Avec un volume de commercialisation d'environ 2 300 000 mètres carrés placés en 2007 (*Source : Atisreal, Les entrepôts de > 5 000 m<sup>2</sup> en France - Février 2008*), 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 (2 650 000 mètres carrés placés).

En termes de répartition géographique, la commercialisation de ces équipements logistiques a notamment été organisée autour de l'axe Lille / Paris / Lyon / Marseille, suivant le tracé des autoroutes A6 et A7. En effet, près de 86% des utilisateurs ont choisi de se positionner à proximité de cette dorsale en 2006 et plus de 67% en 2007 (*Source : Savills, European Warehousing Market's, 2007-2008*). Ce choix s'explique par la volonté des utilisateurs de bénéficier des infrastructures autoroutières existantes et des bassins de consommation et d'emploi situés le long de cet axe.

Si 2006 avait été porté par le dynamisme de l'Ile 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 :

- La part de l'Ile-de-France est tombée à 21%, alors qu'elle se situait 33% en moyenne depuis 2000.
- La région Rhône Alpes a vu progresser le niveau de transactions en 2007 avec 400 000 mètres carrés placés (320 000 mètres carrés en 2006).
- Le Nord-Pas-de-Calais, très dynamique, conserve sa deuxième place avec un volume de commercialisation qui aura doublé de 2006 à 2007 en raison du développement de nombreuses opérations clés-en-main et en compte propre, avec 330 000 mètres carrés placés en 2007 (164 000 mètres carrés en 2006).
- La région Sud-Est n'est pas en reste avec 180 000 mètres carrés placés en 2007 (105 000 mètres carrés en 2006).
- La progression des pôles logistiques naissants de l'Ouest vient également confirmer le dynamisme des régions du Centre (Orléans : 235 000 m<sup>2</sup> contre 140 000 m<sup>2</sup> en 2006) et des Pays de Loire (Le Mans, Angers, Nantes).
- Les autres régions comme la Bourgogne, la Lorraine et la Normandie restent en retrait avec des volumes de commercialisation encore relativement faibles.

En termes de produits commercialisés, la demande exprimée par les chargeurs et les logisticiens depuis le 1er janvier 2006 s'est essentiellement dirigée vers les bâtiments d'une dimension supérieure à 20 000 m<sup>2</sup>. En 2007, la surface moyenne des transactions réalisées a été de 24 000 m<sup>2</sup> contre 21 200 m<sup>2</sup> en 2006 (*source : CB Richard Ellis, Market view, Conjoncture immobilière 4<sup>ème</sup> trimestre 2007*). Cette demande pour les entrepôts de grandes dimensions s'explique notamment, dans un contexte de croissance soutenue de l'activité industrielle, par la concentration en cours du secteur de la logistique en France et en Europe ; les prestataires du secteur cherchent à réorganiser leurs activités pour optimiser les coûts et réaliser des économies d'échelle, ce qui conduit à une massification des flux logistiques et à un besoin accru de bâtiments de grandes surfaces.

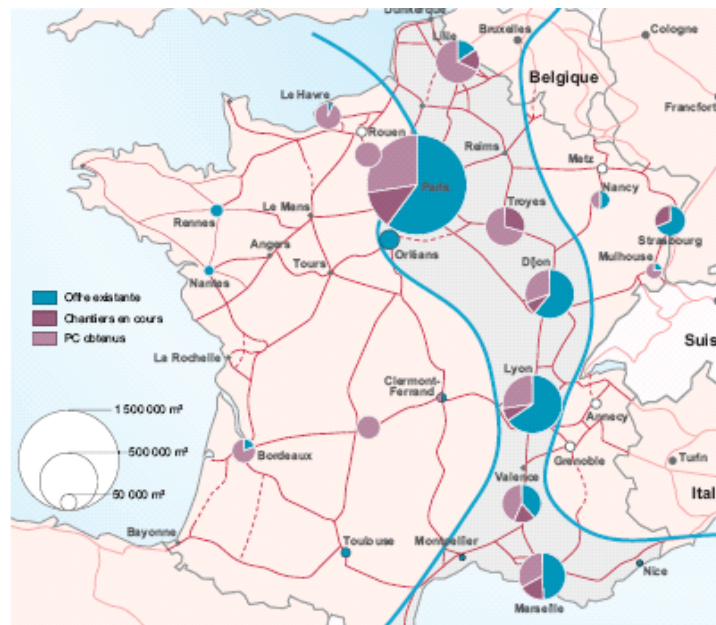
L'offre immédiatement disponible (c'est-à-dire les surfaces immédiatement disponibles à la location ou à la vente) était évaluée à environ 1,85 million de m<sup>2</sup> en France à la fin du 3<sup>ème</sup> trimestre 2007, dont 35% en Ile-de-France (Source : *European Warehousing Market's, 2007-2008*), et à 1,75 million de m<sup>2</sup> à la fin de l'année 2007 (Source : *Atisreal, Les entrepôts de > 5 000 m2 en France - Février 2008*).

L'évolution de l'offre immédiatement disponible varie en fonction des régions :

- Le stock disponible francilien reste à un niveau bas d'environ 650 000 mètres carrés (671 000 mètres carrés au 1er janvier 2007). L'offre en Ile 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, Longueil Sainte Marie.
- En Rhône Alpes, l'offre disponible a également baissé au niveau de 310 000 mètres carrés (450 000 m<sup>2</sup> en 2006).
- 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.
- Finalement, l'essentiel de l'offre d'entrepôts disponible, de dernière génération, se concentre toujours au cœur du corridor Lille/Paris/Lyon/Marseille.

L'offre future se situe à la fin de l'année 2007 à 1,42 millions de m<sup>2</sup>, dont 370 milliers de m<sup>2</sup> de chantiers en cours et 1 053 milliers de projets qui ont déjà obtenu les permis de construire (Source : *Atisreal – Les entrepôts de > 5000 m2 en France - Février 2008*). A titre d'illustration, la carte ci-dessous présente la situation de l'offre existante et future pour les entrepôts de plus de 5 000 m<sup>2</sup> en France en décembre 2007.

Offre existante et future sur le segment des entrepôts de plus de 5 000m<sup>2</sup> en France (décembre 2007)



(Source : *Atisreal – Les entrepôts de > 5000 m2 en France - Février 2008*)

### 5.1.3. Evolution des loyers

L'année 2007 se caractérise par la stabilité des loyers, quelque soient les régions. Avec des valeurs locatives comprises entre 35 euros/m<sup>2</sup>/an et 54 euros/m<sup>2</sup>/an selon la zone géographique considérée (entrepôts de plus de 5 000 m<sup>2</sup>), le marché français des entrepôts s'est imposé parmi les plus compétitifs de l'Union Européenne (*Source : Savills, European Warehousing Market's 2007-2008*).

Stables sur 2006 et 2007, les valeurs locatives ont néanmoins connu une forte baisse depuis la fin de l'année 2002 (valeurs locatives comprises entre 52 euros/m<sup>2</sup>/an et 62 euros/m<sup>2</sup>/an).(*Source : Savills research – Eté 2007*).

### **Loyers des locaux logistiques en France (en euros HT/m<sup>2</sup>/an)**

<b>Région</b>	<b>Loyer moyen Grands entrepôts (&gt; 5000 m<sup>2</sup>), classe A</b>	<b>Fourchette des loyers</b>
Ile-de-France	51 €	47/55 €
Nord-Ouest (Lille)	43 €	40/43 €
Centre (Orléans)	45 €	40/48 €
Sud (Marseille)	43 €	37/49 €
Rhône-Alpes (Lyon)	45 €	37/49 €
Reste de province	43 €	35/45 €

(Sources : CB Richard Ellis, Market view, Conjoncture immobilière 4<sup>ème</sup> trimestre 2007 ; Atisreal, Les entrepôts > 5 000 m<sup>2</sup> en France, février 2008)

#### **5.1.4. Evolution des investissements et des taux de rendement**

En 2007, le montant des investissements dans le secteur de la logistique a atteint 2,5 milliards d'euros, ce qui représente environ 8% du total des investissements en immobilier d'entreprise en France en 2007 (*source : DTZ, Le marché des entrepôts en France, Bilan 2007*). Par rapport à l'année 2006, où l'investissement a atteint 1,7 milliards d'euros, on observe une augmentation de 47%. Cette tendance à la hausse se maintient depuis l'année 2003 (0,7 milliards d'euros investis en 2003 et 2004, 1,1 milliards en 2005, 1,7 milliard en 2006).

En matière de taux de rendement, le marché des entrepôts est caractérisé par une convergence des taux initiaux « prime » autour de 6%, entre les marchés régionaux et la région parisienne. Ces taux ont connu une baisse depuis 2003, où le taux initial moyen se situait à 9,5% et taux initial « prime » à 8,4%, mais sur l'année 2007 la compression des taux s'est stabilisée (*Source : CB Richard Ellis, Market view, Conjoncture immobilière 4<sup>ème</sup> trimestre 2007 ; DTZ, Le marché des entrepôts en France, Bilan 2007*).

Cette évolution s'explique principalement par la recherche par les investisseurs de produits alternatifs aux produits « classiques » de l'immobilier (Bureaux, Logements, Commerces) et donc par une concurrence croissante entre les investisseurs recherchant de l'immobilier logistique, dans un contexte de disponibilité accrue de capitaux et de coûts de financements relativement bas.

## **5.2. MARCHE DES LOCAUX D'ACTIVITE EN FRANCE<sup>14</sup>**

### **5.2.1. Taille et caractéristiques générales du marché**

Le marché français de locaux d'activités représente approximativement 70 millions de m<sup>2</sup>. Le marché se caractérise par une forte concentration du parc dans la région d'Ile-de-France : 30 millions de m<sup>2</sup> à la fin de l'année 2007 contre 40 millions de m<sup>2</sup> localisés en province.

### **5.2.2. Evolution de la demande placée et de l'offre disponible**

<sup>14</sup> Source : CB Richard Ellis – Conjoncture immobilière – 4<sup>ème</sup> trimestre 2007

Au cours de l'année 2007, 806 000 m<sup>2</sup> de locaux d'activités ont été commercialisés en Ile-de-France, ce qui représente le plus haut niveau de demande placée depuis l'année 2000 :

- la majorité de la demande placée concerne des transactions inférieures à 1000 m<sup>2</sup>
- 50 % du volume des transactions (soit environ 403 000 m<sup>2</sup>) ont porté sur les surfaces comprises entre 1000 m<sup>2</sup> et 5000 m<sup>2</sup>
- 83% des opérations ont été réalisés sur des immeubles de seconde main

Cette croissance de la demande locative est due à un moindre intérêt par les utilisateurs pour l'acquisition de leurs locaux, du fait de la remontée des taux d'intérêt sur le 1<sup>er</sup> semestre 2007, ainsi qu'au manque d'offres répondant aux besoins des entreprises.

Le rythme soutenu de commercialisation des locaux d'activités a eu pour conséquence une baisse du stock de locaux vacants, qui s'établit à 1 657 200 m<sup>2</sup> au 31 décembre 2007, contre 1 695 000 m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> janvier 2007. Le taux de vacance en région Ile-de-France a diminué, passant de 6% au 1<sup>er</sup> janvier 2007 à 5,5% au 31 décembre 2007 (*Source : CB Richard Ellis, Conjoncture immobilière, 4<sup>ème</sup> trimestre 2007*).

Toutefois, la majorité des locaux vacants reste peu adaptée aux besoins des utilisateurs (vétusté des locaux, sécurité, flexibilité, fonctionnalité). Les perspectives de modernisation du parc en région Ile-de-France reposent sur les projets de développement futurs, estimés à 591 200 m<sup>2</sup> au 31 décembre 2007, dont 170 100 m<sup>2</sup> de projets en cours et 421 100 m<sup>2</sup> de projets « en gris » qui ne seront lancés qu'après location ou vente à un utilisateur.

### 5.2.3. Evolution des loyers

Les valeurs locatives sont restées stables au cours de l'année 2007 sur ce segment d'activité. Elles varient fortement en fonction de la localisation géographique, de l'état des locaux (neuf ou ancien) et des prestations proposées. Les loyers moyens observés en 2007 se présentent comme suit :

**Loyers des locaux d'activités<sup>15</sup> en Ile-de-France  
(en euros HT/m<sup>2</sup>/an)**

Secteur géographique	Neuf		Seconde main	
	Locaux classiques	Locaux tertiaires	Locaux classiques	Locaux tertiaires
<b>Nord</b>	70 / 110 €	N/S	60 / 90 €	85 / 120 €
<b>Ouest</b>	85 / 110 €	150 / 160 €	60 / 90 €	90 / 150 €
<b>Sud</b>	65 / 85 €	75 / 110 €	50 / 65 €	60 / 75 €
<b>Est</b>	85 / 105 €	95 / 105 €	50 / 72 €	65 / 85 €

*Source : CB Richard Ellis, Conjoncture immobilière, 4<sup>ème</sup> trimestre 2007*

Le tableau ci-dessus montre une grande disparité dans l'offre et les différentes zones du marché de l'Ile-de-France. La rareté de surfaces disponibles à Paris et dans l'Ouest parisien exerce une pression à la hausse des valeurs locatives ; le Nord, de par sa grande activité et son tissu important de petites entreprises, se différencie également de la zone Sud, moins développée en termes de locaux d'activités.

## 5.3. LE MARCHE LOGISTIQUE EN ALLEMAGNE

### 5.3.1. Taille et caractéristiques générales du marché

Le marché allemand de la logistique se place en 2007 en première position en Europe, loin devant la Grande Bretagne et la France, grâce notamment à l'excellente santé du secteur industriel allemand, la solidité de la consommation des ménages et l'ouverture des marchés d'Europe de l'Est. Le secteur

<sup>15</sup> Locaux classiques: part des bureaux associée est inférieure ou égale à 35% de la surface totale.  
Locaux tertiaires : part des bureaux associée est supérieure ou égale à 35% de la surface totale.

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<sup>er</sup>), Kühne & Nagel (4<sup>e</sup>) et Schenker (6<sup>e</sup>).

### 5.3.2. Evolution de la demande placée et de l'offre disponible

En 2007, le volume de commercialisation des entrepôts en Allemagne a atteint pour la 4e année consécutive un nouveau niveau record de l'ordre de 3,92 millions de m<sup>2</sup>. L'Allemagne est considérée aujourd'hui par les sociétés industrielles, commerciales et logistiques comme stratégique dans leurs plans de développement.

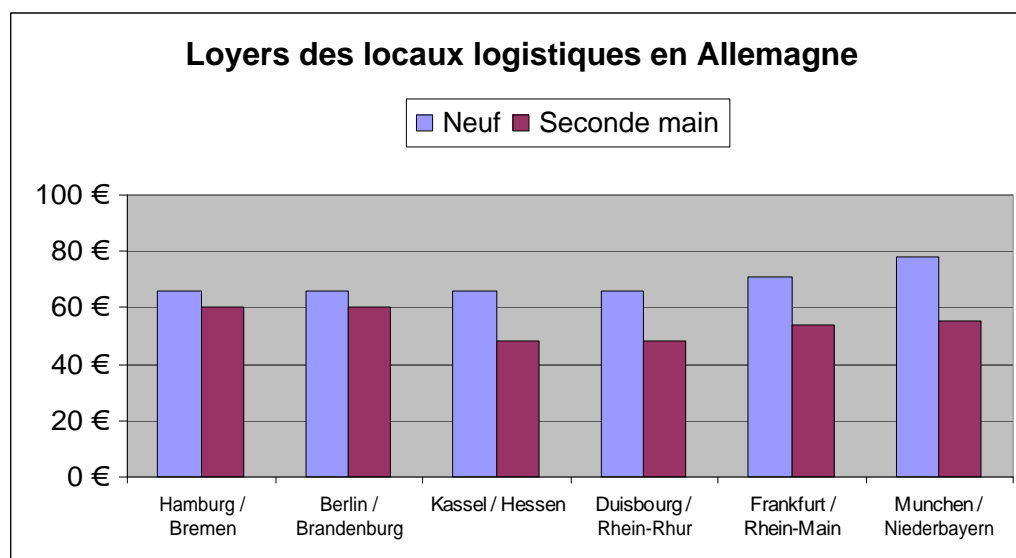
### 5.3.3. Evolution des loyers

Les loyers des locaux logistiques en Allemagne en 2007 restent stables par rapport à l'année 2006. Le loyer moyen se situe entre 42 € et 72 € par m<sup>2</sup> par an en fonction de l'état des locaux. En revanche, en fonction de l'état des locaux et de la localisation géographique, les loyers varient fortement.

**Loyers des locaux logistiques en Allemagne**  
(en euros HT/m<sup>2</sup>/an)

Région	Neuf	Seconde main
Hamburg / Bremen	66 €	60 €
Berlin / Brandenburg	66 €	60 €
Kassel / Hessen	66 €	48 €
Duisbourg / Rhein-Rhur	66 €	48 €
Frankfurt / Rhein-Main	71 €	54 €
Munche n / Niederbayern	78 €	55 €

(Source : Sawills, *European Warehousing Markets 2007-2008*)



(Source : Sawills, *European Warehousing Markets 2007-2008*)

### 5.3.4. Evolution des investissements

En 2007, le volume de transactions à la vente des entrepôts logistiques en Allemagne était estimé à 2,62 milliards d'euros, représentant une augmentation de 11 % par rapport à l'année précédente (2,35 milliards d'euros). Cette tendance à la hausse du volume des transactions se maintient depuis 2005 (1,76 milliard d'euros). En revanche, 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%.

En 2008, les investisseurs garderont un œil attentif sur le segment des entrepôts à capacité de production. Des rentabilités nettes de l'ordre de 8-10% peuvent être réalisées sur ce segment, et pourront encore s'améliorer par le biais de mesures efficaces d'asset management et de recherche de création de valeur.

#### **5.4. POSITION CONCURRENTIELLE DE FEL**

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

FEL, dont le portefeuille d'actifs est en partie issu du transfert de l'immobilier logistique et des locaux d'activités du groupe Foncière des Régions, a développé depuis sa création un portefeuille d'actifs d'une surface de 1,9 millions de m<sup>2</sup> en France et en Allemagne.

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

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

Le marché de la logistique reste très peu concentré, les grands intervenants européens, également actifs sur le marché français, disposant de parts de marché réduites en France. Ainsi, les parts de marché des principaux intervenants en France s'établissent à 1,6% pour Prologis European Properties, à près de 1,5% pour FEL, à 0,4% pour Argan et à 0,3% pour Segro (*Sources : estimation par FEL sur la base des résultats publiés sur les sites internet des sociétés, au 31 décembre 2007*).

## **6. RESULTATS FINANCIERS**

### **6.1. COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2007**

#### **6.1.1. Principes généraux**

Les comptes consolidés sont établis en conformité avec les normes comptables internationales édictées par l'IASB (*International Accounting Standards Board*) et adoptées par l'Union Européenne à la date d'arrêté. Ces normes comprennent les IFRS (*International Financial Reporting Standards*) et IAS (*International Accounting Standards*) ainsi que leurs interprétations. Ils ont été arrêtés par la Gérance le 20 février 2008.

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

La présentation et l'analyse de la situation financière et des résultats de l'activité de la Société qui suivent doivent être lues avec l'ensemble du présent document de référence et en particulier les comptes consolidés de la Société au 31 décembre 2007, établis conformément aux normes IFRS telles qu'applicables à cette date.

La Société a procédé courant le premier semestre 2007 à une réorientation de son activité dans les conditions décrites au paragraphe 2.1. « Présentation de la Société » du rapport de gestion du présent document de référence. En conséquence, la Société n'a pas d'historique opérationnel et les états financiers mis à la disposition des investisseurs sont limités et ne permettent pas la comparaison de son activité et de ses résultats sur plusieurs exercices sociaux.

#### **6.1.2. Données financières historiques**

Les données financières historiques sont exposées et détaillées dans le prospectus de FEL ayant reçu le visa n° 07-249 de l'Autorité des marchés financiers le 9 juillet 2007.

#### **6.1.3. Modifications intervenues dans la présentation des comptes**

##### **6.1.3.1. Comptes consolidés**

Les règles et méthodes comptables applicables aux comptes consolidés sont présentées de façon détaillée dans la troisième partie du présent document, dans le chapitre 3 « Annexe aux comptes consolidés ».

##### **6.1.3.2. Comptes annuels**

Les règles et méthodes comptables applicables aux comptes annuels sont présentées de façon détaillée dans la troisième partie du présent document, dans le chapitre 6 « Annexe aux comptes sociaux ».

##### **6.1.3.3. Méthodes d'évaluation**

Les méthodes d'évaluation sont présentées de façon détaillée dans la troisième partie du présent document, dans le chapitre 6 « Annexe aux comptes sociaux ».

##### **6.1.3.4. Périmètre de consolidation**

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



Le périmètre de consolidation a notablement évolué sur le deuxième semestre de l'année 2007, avec l'entrée de 20 nouvelles sociétés, portant le total à 21 sociétés au 31 décembre 2007 :

- sept filiales apportées ou acquises le 27 juillet 2007,
- cinq sociétés portant les actifs du portefeuille Garonor, acquises par FEL le 31 juillet 2007,
- cinq sociétés luxembourgeoises et une holding allemande portant les actifs du portefeuille Soviet, apportées à FEL le 20 novembre 2007,
- 2 sociétés destinées à porter des actifs apportés par Morgan Stanley, Sarl FEL Lux 1 et Soviet, constituées par FEL respectivement le 19 septembre et le 8 novembre 2007.

Le périmètre de consolidation, ainsi que les méthodes de consolidation, sont présentées de façon détaillée dans la troisième partie du présent document, dans le chapitre 3 « Annexe aux comptes consolidés ».

#### **6.1.4. Principaux facteurs ayant une incidence sur l'activité et les résultats**

Les principaux facteurs dont la Société estime qu'ils ont ou sont susceptibles d'avoir une incidence sur son activité et ses résultats sont présentés ci-dessous. Cette section doit être lue au regard des facteurs de risques décrits au paragraphe 3 de la partie « Renseignements et Gestion » du présent document de référence, ceux-ci pouvant avoir une incidence significative défavorable sur l'activité, la situation financière et les résultats de la Société.

##### **6.1.4.1. Contexte macroéconomique**

Le secteur de l'immobilier logistique et des locaux d'activités est directement influencé par la conjoncture économique générale. Les principaux indicateurs macroéconomiques susceptibles d'avoir, à plus ou moins brève échéance, une incidence sur ce marché sont la croissance du produit intérieur brut (« PIB »), le niveau des taux d'intérêts, le taux de chômage, le niveau de consommation des ménages et le niveau du coût de la construction.

Le niveau des taux d'intérêts a une incidence importante sur le marché de l'immobilier logistique et les locaux d'activités ; en effet, un niveau bas de taux d'intérêt et du coût de la construction facilite le financement des opérations d'investissements des propriétaires immobiliers en diminuant les coûts liés à la réalisation des projets.

D'autre part, l'activité logistique est liée à la consommation des ménages, qui a une influence sur le chiffre d'affaires et le développement des chargeurs (entreprises de grandes distributions, clients des prestataires logistiques) et des prestataires de services logistiques. Enfin, la croissance des activités industrielles alimente les besoins en nouvelles surfaces pour les locaux de stockage et les locaux d'activité, et, en conséquence, la valeur de cette catégorie d'actifs.

##### **6.1.4.2. Taux d'occupation**

L'évolution du taux d'occupation des actifs logistiques et des locaux d'activités de la Société a une influence directe sur ses revenus locatifs et la refacturation de charges aux locataires. En cas de départ d'un locataire, la politique de gestion locative active de la Société devrait contribuer au maintien d'un taux d'occupation à un niveau élevé.

##### **6.1.4.3. Conditions d'indexation des revenus locatifs et de renouvellement des baux**

L'évolution du chiffre d'affaires des sociétés foncières (à périmètre constant) est directement liée aux conditions d'indexation. En effet, les revenus de l'activité foncière proviennent essentiellement des loyers encaissés et sont, à ce titre, indexés en France sur l'indice national du coût de la construction (« ICC ») ou, selon le cas, sur l'indice de revalorisation des loyers, et en Allemagne sur l'indice du coût de la construction allemand (dans chaque cas, à la date d'anniversaire du bail).

##### **6.1.4.4. Développement du patrimoine immobilier**

Le développement du patrimoine immobilier de la Société représente un facteur important de progression de ses revenus locatifs d'un exercice à l'autre. Ce développement repose (i) sur

l'acquisition de nouveaux actifs immobiliers générant une source de revenus additionnels et (ii) sur la restructuration ou la rénovation d'actifs existants, source de revalorisation de loyers.

#### 6.1.4.5. Evolution du marché immobilier

L'évolution du marché immobilier, en particulier l'évolution de l'offre et de la demande, traduite par l'évolution des prix de l'immobilier à la vente ou à la location et par l'évolution des taux d'occupation des actifs logistiques et des locaux d'activités est susceptible d'influencer directement et significativement les activités de la Société. Il convient de noter que l'activité sur le marché de la logistique repose chaque année sur un nombre relativement limité d'opérations de tailles significatives, ce qui peut conduire, indépendamment du contexte économique et immobilier, à de fortes variations annuelles de l'activité et des résultats de la Société.

#### 6.1.5. Compte de résultat consolidé au 31 décembre 2007

Les comptes consolidés arrêtés au 31 décembre 2007 enregistrent un bénéfice net part du Groupe de 53,3 M€ Le tableau ci-dessous présente les principaux agrégats du compte de résultat consolidé 2007.

En K€	31/12/2007 6 mois	30/06/2007 6 mois	Variation
Chiffre d'affaires	38 275	48	38 227
Charges opérationnelle courantes	-9 981	-865	-9 116
<b>Résultat opérationnel courant avant</b>	<b>28 294</b>	<b>-817</b>	<b>29 111</b>
Cessions nets d'actifs non-courants	-1 271	0	-1 271
Variation de juste valeur d'actifs de	56 084	0	56 084
Autres produits et charges non récurrents	-7 945	-624	-7 321
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>75 162</b>	<b>-1 441</b>	<b>76 603</b>
Résultat financier	-14 755	10	-14 765
IS	-7 147	0	-7 147
<b>Résultat net part du Groupe</b>	<b>53 260</b>	<b>-1 432</b>	<b>54 692</b>

Le chiffre d'affaire consolidé du Groupe Foncière Europe Logistique, constitué par les loyers versés par les locataires au titre des baux conclus avec la Société, s'établit à 38 275 K€ pour l'exercice 2007. Le chiffre d'affaire est en progression de 38 227 K€ par rapport à l'exercice précédent sous l'effet de la prise en compte des loyers générés par les acquisitions d'actifs réalisés sur le deuxième semestre de l'année 2007.

Les charges opérationnelles courantes s'élèvent à environ 10 millions d'euros, dont 7 007 K€ d'autres achats et charges externes composés des frais de la sous-traitance pour 3 100 K€, des charges d'honoraires et de commissions de gestion pour 1 400 K€ et des charges locatives dues à un impact de la vacance pour 1 300 K€. Le total des charges opérationnelles courantes de la Société représente environ 26,08% du montant des recettes locatives enregistrées sur l'exercice.

Les charges non récurrentes sont, quant à elles, passées de 624 K€ au 30 juin 2007 à 7,9 M€ au 31 décembre 2007, et correspondent à la dépréciation des écarts d'acquisition.

La variation de juste valeur des actifs de placement correspond à une progression de 56 084 K€ des valeurs des actifs apportés ou acquis durant l'exercice (différence entre la valeur d'apport ou d'acquisition et le 31 décembre 2007).

Compte tenu des variations expliquées ci-dessus, le résultat opérationnel courant a augmenté de 76 603 K€ entre le 1<sup>er</sup> juillet 2007 et le 31 décembre 2007.

Le résultat financier qui s'élève à -14 755 K€ est composé des charges d'intérêts payés sur emprunts pour -19 719 K€, des charges financières d'actualisation pour 704 K€ et des produits financiers pour +5 668 K€, dont +3 160 K€ dus à la variation positive de juste valeur des actifs et passifs financiers. La charge nette représente environ 38,5% du montant total des recettes locatives.

Au 31 décembre 2007, le résultat net de la Société s'élève à un montant de 53 260 milliers d'euros.

### 6.1.5.1. Compte de résultat pro-forma au 31 décembre 2007

Le compte de résultat pro-forma, établi comme si les opérations de développement de l'exercice 2007 s'étaient déroulées au 1<sup>er</sup> juillet 2007, a été présenté dans la troisième partie du présent document, en paragraphe 3.3.2.3.

### 6.1.6. Bilan consolidé

Le bilan consolidé simplifié au 31 décembre 2007 se présente comme suit :

ACTIF	31/12/2007 (6 mois)	30/06/2007 (6 mois)	PASSIF	31/12/2007 (6 mois)	30/06/2007 (6 mois)
ACTIFS NON-COURANTS			CAPITAUX PROPRES		
Immobilisations corporelles	29 063		Capital émis	527 699	15 067
Immeubles de placement	1 311 239	14 030	Autres réserves	-491	1 032
Immobilisations financières	5 563	2 095	Résultat de l'exercice	53 260	-1 432
			Inérêts minoritaires	1 091	0
			<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>	<b>581 559</b>	<b>14 667</b>
<b>TOTAL ACTIFS NON-COURANTS</b>	<b>1 345 865</b>	<b>16 125</b>	PASSIFS NON COURANTS		
ACTIFS COURANTS			Emprunts et dettes financières à long terme	736 147	693
Clients et comptes rattachés	13 816	70	Impôts différés passifs	55 593	0
Autres actifs courants	34 502	317	<b>TOTAL PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>791 740</b>	<b>693</b>
Trésorerie et équivalent de trésorerie	22 958	50	PASSIFS COURANTS		
			Fournisseurs et comptes rattachés	18 766	1 138
<b>TOTAL ACTIFS COURANTS</b>	<b>71 276</b>	<b>437</b>	Emprunts à court terme	96 963	0
ACTIFS NON-COURANTS DISPONIBLES A LA VENTE	98 589		Autres passifs courants	26 702	64
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>1 515 730</b>	<b>16 562</b>	<b>TOTAL PASSIFS COURANTS</b>	<b>142 431</b>	<b>1 202</b>
			<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>1 515 730</b>	<b>16 562</b>

Le bilan consolidé au 31 décembre 2007 a significativement évolué par rapport au 30 juin 2007, puisque le total est passé de 16 M€ à 1 516 M€. Cette évolution est principalement due aux investissements et aux opérations d'apports réalisés au cours de cet exercice de 6 mois.

#### 6.1.6.1. Bilan actif

À l'actif, les immeubles de placement s'élèvent à 1 311 M€, soit une augmentation de 1 297 M€ qui correspond notamment :

- aux entrées de périmètre au cours de l'exercice frais inclus pour 685,5 M€, dont 422,4 M€ pour le portefeuille Garonor, 131,6 M€ pour le portefeuille Soviet, et 131,5 M€ au titre de l'acquisition auprès de Foncière des Régions du portefeuille IPB et des actifs Marceau Pomponne et Marceau Béthunes ;
- les opérations d'apports réalisées sur le deuxième semestre de l'année 2007 pour 652 M€, dont 560,8 M€ au titre de l'apport réalisé par Foncière des Régions, 63,8 M€ au titre des apports GE et 30,4 M€ au titre des apports Morgan Stanley. 3 actifs faisant partie de l'apport de Foncière des Régions ont été cédés sur l'exercice pour 18,4 M€;
- acquisition auprès de GE Real Estate France d'un actif situé à Evry-les-Lisses pour 18,5 M€;
- la variation positive de la juste valeur de ces actifs pour un montant global de 56,1 M€ ;

Les actifs destinés à la vente dont la valeur d'expertise au 31 décembre 2007 est de 98,6 M€ ont été présentés sur une ligne séparée du bilan.

Le total des actifs courants s'élève à 71,3 M€ au 31 décembre 2007, contre 0,4 M€ au 30 juin 2007, et comprend principalement la trésorerie disponible pour 22,9 M€, les créances clients pour 13,8 M€ (dont 6 M€ de contentieux correspondant aux créances de loyers échues non recouvrées au 31 décembre 2007 et 6 M€ de charges à régulariser) et les autres créances pour 34,3 M€, dont notamment 11,1 M€ de créances FEL et IPB constituées essentiellement de loyers dus par FDR à FEL.

#### 6.1.6.2. Bilan passif

Les capitaux propres consolidés Groupe sont passés de 14,7 M€ au 30 juin 2007 à 580,5 M€ au 31 décembre 2007, soit une augmentation de 565,8 M€ qui s'explique principalement par :

- + 474,8 M€ d'augmentation de capital social par voie d'apports dont 308 M€ d'apports de Foncière des Régions, 66,8 M€ d'apports de General Electric, 100 M€ d'apports de Morgan Stanley ;
- + 40 M€ d'augmentation de capital en numéraire, réalisé en décembre 2007, et souscrite par Cardif Assurance Vie, branche assurance de BNPP ;
- + 53,3 M€ du résultat consolidé de l'exercice, part du Groupe ;
- - 0,2 M€ correspondant à l'acquisition par FEL de ses propres actions ;

Les provisions pour risques et charges s'élèvent à 5,3 M€ et se décomposent de la manière suivante :

- 3,4 M€ aux provisions pour litiges, repartis sur IPB à hauteur de 1,4 M€ (dû principalement à un litige avec le gestionnaire Adyal et pour le solde à des locataires défaillants) et sur FEL à hauteur de 2 M€ (dû majoritairement à l'écart entre le loyer plafonné et le loyer pratiqué sur le Dorian) et pour le solde pour les charges impayées sur des immeubles gérés par des prestataires extérieurs
- Provisions pour travaux de remise aux normes du site IPB estimé à 1,4 K€
- Autres provisions constatées sur Soviet pour 0,4 K€

Les emprunts auprès des établissements de crédit représentent au 31 décembre 2007 le montant de 834 M€ dont 741,7 M€ à long terme et 92,6 M€ à court terme. Le taux moyen est de 5,25% et la maturité moyenne, de 5,9 ans. Le taux de couverture global ressort à 89,3% et à 66,8% pour le taux de couverture ferme.

Les dettes fournisseurs ont progressé entre le 30 juin 2007 et 31 décembre 2007 de 17,6 M€, et correspondent pour 15,8 M€ aux factures non parvenues constituées essentiellement chez la société mère.

Les autres dettes pour 6,8 M€ sont principalement constituées des dettes fiscales pour 2,5 M€ qui correspond principalement à la TVA sur FEL et Garonor France III (respectivement de 1,3 M€ et 0,7 M€), et de dettes diverses pour 4 256 K€ essentiellement imputées à Soviet (3 200 K€) et FEL (800 K€).

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

## 6.1.7. Endettement de la Société au 31 décembre 2007

### 6.1.7.1. Endettement financier net de la Société au 31 décembre 2007

L'endettement financier net du Groupe FEL au 31 décembre 2007 est présenté dans le tableau ci-après.

Endettement financier net du Groupe FEL au 31 décembre 2007 <i>en milliers d'euros</i>	31-déc-07
A. Trésorerie	14 020
B. Equivalents de trésorerie (Certificats de dépôt négociables et autres)	
C. Titres de placement (SICAV)	8 938
<b>D. Liquidités (A) + (B) + (C)</b>	<b>22 958</b>
<b>E. Créances financières à court terme</b>	
F. Dettes bancaires à court terme (y compris banques créditrices)	92 618
G. Part à moins d'un an des dettes à moyen et long termes	
H. Autres dettes financières à court terme	
<b>I. Dettes financières courantes à court terme (F) + (G) + (H)</b>	<b>92 618</b>
<b>J. Endettement financier net à court terme (I) - (D)</b>	<b>69 660</b>
K. Emprunts bancaires à plus d'un an	741 688
L. Obligations émises	
M. Autres emprunts à plus d'un an	
<b>N. Endettement financier net à moyen et long termes (K) + (L) + (M)</b>	<b>741 688</b>
<b>O. Endettement financier net (J) + (N) - (O)</b>	<b>811 348</b>

### 6.1.7.2. Crédits souscrits par la Société

A la date du 31 décembre 2007, les dettes bancaires de la Société se décomposent de la manière suivante:

- Dette « Roma » : dette prise en charge par FEL dans le cadre des apports d'actifs réalisés par Foncière des Régions le 24 juillet 2007 (420 millions d'euros),
- Dette « George » : crédit d'acquisition des actifs du portefeuille Garonor acquis auprès de Prologis le 31 juillet 2007 (254 millions d'euros) auquel s'ajoute un crédit relais de 92,4 millions d'euros,
- Dette « Soviet » : crédit d'acquisition du portefeuille Morgan Stanley de 68 millions d'euros.

Les caractéristiques de ces crédits sont résumées dans le tableau ci-dessous :

	Dettes "Roma"	Dettes "George"	Dettes "Soviet"
<b>Montant initial</b>	Tranche refinancement revolver égale à 453M€ Tranche TVA égale à 20 M€ Tranche travaux égale à 200 M€	Crédit acquisition de 254 M€ Crédit relais de 132,4 M€	Tranche de refinancement revolver de 84 M€
<b>CRD au 31/12/2007</b>	420 M€	Crédit d'acquisition : 254 M€ Crédit relais : 92,4 M€	68 M€
<b>Taux</b>	Variable - Euribor 3 mois	Variable - Euribor 3 mois	Variable - Euribor 3 mois
<b>Maturité</b>	7 ans soit avril 2014	7 ans soit juillet 2014 1 an pour le crédit relais soit 1 août 2008	7 ans soit Novembre 2014
<b>Marge</b>	Comprise entre 50 et 70 bps en fonction du ratio LTV Périmètre 80 bps pour la tranche travaux	Comprise entre 50 et 68 bps pour le crédit acquisition 95 bps pour le crédit relais	Comprise entre 85 et 110 bps en fonction du ratio LTV Périmètre
<b>Remboursement</b>	In fine, LTV max de 65% à compter de l'année 5	In fine, LTV max de 65% à compter de l'année 5	In fine, LTV max de 65% à compter de l'année 5
<b>Sûretés</b>	Hypot. formalisées incrites à hauteur de 5%	Hypot. formalisées incrites à hauteur de 10% Caution FEL pour le crédit acquisition Caution FDR pour le crédit-relais	Hypot. formalisées incrites à hauteur de 10% Caution FEL
<b>Ratios</b>	LTV Conso < 70% puis 65% à partir année 5 ICR Conso > 1,25 LTV Périmètre < 70% puis 65% à partir année 5 ICR Périmètre > 1,5 RCSH > 1,1	LTV Conso < 70% puis 65% à partir année 5 ICR Conso > 1,25 LTV Périmètre < 70% puis 65% à partir année 5 ICR Périmètre > 1,5	LTV Conso < 70% puis 65% à partir année 2 ICR Conso > 1,5 LTV Périmètre < 60% puis 55% à partir année 5 ICR Périmètre > 1,75
<b>Arrangeurs</b>	HSBC, Natixis, ING et BECM	Calyon et ING	Calyon et ING

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

ICR : « Ratio de couverture d'intérêt minimum »

RCSH : « Ratio de couverture des sûretés hypothécaires »

La maturité moyenne des dettes est de 5,9 ans. Le taux de couverture globale<sup>16</sup> est de 89,3% (dont ferme<sup>17</sup> : 66,8%). La maturité moyenne de la couverture est de 8,4 années.

<sup>16</sup> Taux de couverture calculé comme suit : (nominal des SWAP + nominal des CAP) / dette brute

<b>Loan To Value</b> (en milliers d'euros)	<b>Période close le</b> <b>31/12/2007</b>
Emprunts portant intérêts long terme	92 618
Emprunts et dettes financières	741 688
Trésorerie et équivalent trésorerie	-22 958
<b>Dettes nettes (1)</b>	<b>811 348</b>
Juste valeur des actifs immobilisés (*)	1 418 328
<b>LTV</b>	<b>57,2%</b>
Exit Tax Garonor (2)	42 206
Dettes nettes (1) + (2)	853 554
<b>Loan To Value (y compris Exit Tax)</b>	<b>60,2%</b>

(\*) Le montant de 1 418 328 K€ inclut 8 490 K€ de la valeur de l'actif Corbas Mérioux présenté dans les états financiers consolidés en immobilisations en cours.

Ainsi, le niveau de dette Exit Tax Garonor incluse atteint 853,5 millions d'euros, soit une LTV (*Loan to Value*) consolidée de 60,2 %.

### 6.1.7.3. Covenants et ratios prudentiels de FEL

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

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

En terme de stratégie d'endettement et de financement, la Société a également établi des ratios prudentiels, présenté au Conseil de surveillance de la société le 25 Septembre 2007.

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

- Loan To Value cible pour FEL de 60%
- Interest Coverage Ratio minimum cible pour FEL de 2.0
- Risque de taux couvert à 100%, d'une durée minimale de 5 ans alignée sur la durée de la dette

### 6.1.7.4. Sources de financement disponibles

Afin de pouvoir honorer ses engagements relatifs aux travaux de développement et de redéveloppement engagés pour la plupart en 2007, la société dispose au 31 décembre 2007 d'une ligne de crédit de 184 M€ auprès de la banque Natixis à laquelle s'ajoute une ligne de crédit de 20 M€ destinée à payer la TVA des travaux financés par la tranche de 184 M€. Le tirage des montants correspondants est conditionné par différents critères sur les opérations à financer.

La croissance de la société et / ou éventuellement le refinancement de sa dette seront financés par :

- Soldes disponibles des lignes de crédit contractées auprès de Natixis lors de l'opération « Roma » (33 M€ au 31 décembre 2007) et auprès de Calyon lors de l'opération « Soviet » (16 M€ au 31 décembre 2007),
- Produits de cession des actifs (dans la cadre de la gestion active de son patrimoine, la société prévoit une cession d'actifs pour 98,6 M€),
- Trésorerie disponible dont le montant au 31 décembre 2007 est de 10 M€
- Futures augmentations de capital,

Au 31 décembre 2007, il n'existe aucun engagement ferme des organes de direction concernant des investissements à réaliser sur 2008.

## 6.1.8. Cash-flow

### 6.1.8.1. Détermination du cash-flow

<sup>17</sup> Taux de couverture calculé comme suit : nominal des SWAP / dette brute

Le tableau ci-dessus détaille le calcul du cash-flow de l'exercice à partir du résultat avant impôts qui s'élève à 60,4 M€ au 31 décembre 2007:

		<b>31/12/2007</b>
		<b>6 mois</b>
<b>RESULTAT AVANT IMPOTS (en K€)</b>		<b>60 407</b>
Neutralisation MEE	-	0
Amortissements immobilisations Exploitation	+	56
Provisions actif circulant Exploitation	+	1 262
Provisions risques et charges	+	332
Variation de Juste Valeur d' Actif de Placements	-	56 084
Charges nettes de dotations financières	+	0
Charges financières d'actualisation	+	704
Variation négative de Juste valeur actifs et passifs fin	+	0
Positive de juste valeur des actifs et passifs fin	-	3 161
Produits financiers d'actualisation	-	1 328
Correction autres prod et ch opérationnelles	+	7 945
Cessions nettes d'actifs n/courants	-	-1 271
Prix cession MdB	-	0
VNC cession MdB	+	0
Commissions sur ventes	+	0
Coût amorti sur emprunts	+	0
Charges non récurrentes	+	783
<b>CASH FLOW RECURRENT</b>		<b>12 187</b>

#### 6.1.8.2. Cash-flow récurrent par action

Sur la base du cash-flow global déterminé ci-dessus, le calcul du cash-flow par action, compte tenu des opérations sur capital réalisées entre le 1<sup>er</sup> juillet 2007 et le 31 décembre 2007, est le suivant :

		<b>31/12/2007</b>
		<b>6 mois</b>
<b>CASH-FLOW RECURRENT (en K€)</b>		<b>12 187</b>
Nombre de titres à l'ouverture (au 30 juin 2007)		3 348 254
Nombre moyen de titres nouveaux dans l'exercice		27 458 763
Nombre moyen de titres		30 807 017
Cash-flow par action		0,40

Calculé sur la base du nombre moyen de titres de l'année 2007, le cash-flow par action s'élève à 0,40 € en 2007.

## **6.2. COMPTES SOCIAUX AU 31 DECEMBRE 2007**

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2007 ont été principalement marqués par :

- évolution du patrimoine : suite à plusieurs opérations qui se sont déroulées tout au long de l'exercice, le patrimoine immobilier de FEL a atteint 661 485 K€(en valeur brute).
- évolution du capital : entre le 1<sup>er</sup> juillet 2007 et le 31 décembre 2007, la Société a procédé à 3 augmentations de capital, qui ont porté le capital social de 15 067 143 € au 30 juin 2007 à 402 513 988,50 € au 31 décembre 2007. Au terme de ces augmentations le capital de Foncière Europe Logistique est détenu principalement par 4 actionnaires : Foncière des Régions (59,86%), Morgan Stanley via sa filiale MSRESS III Investment Management SARL (18,70%), Sophia GE (12,48%) et BNP via Cardif Assurance Vie (7,48%).
- option au régime des SIIC : le 1<sup>er</sup> juillet 2007, FEL a opté pour le régime SIIC (Sociétés Immobilières d'Investissement Cotées) prévu par la Loi de Finances 2003.

### **6.2.1. Affectation du résultat**

La résolution suivante sera soumise à l'Assemblée générale des actionnaires du 14 avril 2008 :

« L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, ayant constaté l'existence d'une perte d'un montant de 12 397 141,01 € au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2007 ainsi que d'un report à nouveau négatif antérieur de 700 041,52 €, décide, sur proposition du gérant, d'imputer la totalité de la perte de l'exercice clos le 31 décembre 2007, ainsi que la totalité du solde du compte report à nouveau négatif, soit 13 097 182,53 € sur le compte « Prime d'émission ». Le solde du compte « Prime d'émission » sera ainsi ramené de 110 127 816,03 € à 97 030 633,50 €.

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, décide, sur proposition du gérant, de procéder à la distribution d'un dividende de 0,11 € par action aux 89 447 553 actions de la Société composant le capital social prélevé sur le compte « Primes de fusion ».

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, demeureront affectés au compte « Prime d'émission ».

Le dividende de 0,11 € par action sera mis en paiement à compter du 21 avril 2008.

Sur la base de l'intégralité des actions composant le capital à ce jour 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 global de 9 839 230,83 € ouvrant droit à un abattement de 40% lorsque les bénéficiaires sont des personnes physiques assujetties à l'impôt sur le revenu, conformément à l'article 158-3-2° du Code Général des Impôts et n'ouvre pas droit à cet abattement dans les autres cas.

Le dividende prélevé sur le compte « Primes de fusion, » exonéré d'impôt sur les sociétés en application de l'article 208 C du Code Général des Impôts s'élève à 8 042 612 €.

Conformément à la loi, l'assemblée générale constate qu'il n'a été distribué aucun dividende au titre des trois exercices précédents. »

### **6.2.2. Evolution du compte de résultat des exercices 30 juin 2007 et 31 décembre 2007**

Les principaux éléments constitutifs des comptes de résultat au 30 juin 2007 et 31 décembre 2007 sont les suivants :



(en K€)	31-déc-07	30-juin-07	Ecart
	6 mois	6 mois	
Recettes de loyers	23 551		23 551
Prestation de service et autres produits	0		0
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES</b>	<b>23 551</b>	<b>0</b>	<b>23 551</b>
Reprise sur provision et transfert de charges	904	691	212
Charges d'exploitation	-19 774	-1 013	-18 761
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>4 680</b>	<b>-322</b>	<b>5 002</b>
Produits financiers	3 674	6	3 669
Charges financières	-19 579	-490	-19 089
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>-15 905</b>	<b>-484</b>	<b>-15 420</b>
<b>RESULTAT COURANT</b>	<b>-11 225</b>	<b>-806</b>	<b>-10 419</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>-1 172</b>	<b>106</b>	<b>-1 278</b>
IS	0	0	0
<b>PERTE</b>	<b>-12 397</b>	<b>-700</b>	<b>-11 697</b>

La forte progression du chiffre d'affaire de la société, qui est passé de zéro euro au 30 juin 2007 à 23 551 K€ au 31 décembre 2007, est due aux investissements importants réalisés entre le 1<sup>er</sup> juillet 2007 et le 31 décembre 2007. Le chiffre d'affaires au 31 décembre 2007 est composé de 20 049 K€ de loyers, de 2 510 K€ de charges refacturées, dont 2 322 K€ de taxes foncières refacturées aux locataires, et de 992 K€ de produits annexes qui correspondent aux refacturation des honoraires Asset aux filiales de FEL.

Les reprises de provisions d'un montant de 904 K€ inclut notamment 614 K€ correspondant aux droits d'enregistrements des titres de participation.

Les charges d'exploitation qui s'élèvent à 19 774 K€ contre 1 013 K€ au 30 juin 2007, comprennent essentiellement :

- les honoraires versés à FdR et FEL Gestion pour 2 497 K€ (facturation des honoraires Property par Foncière des Régions pour 620 K€ et de l'Asset par FEL Gestion pour 1 877 K€),
- d'autres honoraires pour 896 K€, et notamment 143 K€ d'honoraires sur opération, 388 K€ d'honoraires CAC, 140 K€ d'honoraires sur le développement durable, 150 K€ d'honoraires de communication financière, 75 K€ d'honoraires d'expertise immobilière,
- les loyers et charges locatives non refacturés pour 1 209 K€
- la taxe foncière pour 2 604 K€
- les droits d'enregistrement de la SCI Ile de France pour 614 K€

Le résultat d'exploitation passe de -322 K€ au 30 juin 2007 à 4 680 K€ au 31 décembre 2007 sous l'effet positif d'importantes opérations de développement réalisées au cours de cet exercice.

Le résultat financier est négatif de -15 905 K€ et se compose de :

- produits financiers pour 3 674 K€, dont 1 617 K€ des produits d'intérêts sur prêts accordés aux filiales, 867 K€ de produits de placements (VMP), 275 K€ des produits sur le SWAP, et 733 K€ de produits financiers sur comptes courants,
- charges financières pour 19 579 K€ dont 13 607 K€ de charges d'intérêts correspondant aux divers emprunts utilisés pour le financement des différentes opérations de développement (10 227 K€ sur les apports de FDR du 24 juillet, 3 212 K€ sur le prêt relais lié au portefeuille Garonor, 157 K€ sur l'acquisition de la SCI Ile-de-France), et à 5 671 K€ de provisions financières sur titres de participation.

Le résultat exceptionnel de -1 172 K€ correspond à hauteur de -587 K€ aux dotations aux amortissements dérogatoires des frais d'acquisition de titres, et pour - 586 K€ à la perte constatée lors de la sortie des composants remplacés suite à la réalisation de travaux de réhabilitation. La cession de 3 actifs, réalisée le 26 juillet, n'a dégagé aucune plus ou moins value, le prix de vente de 18 400 K€ étant identique à la valeur d'apport de ces biens.

#### ***Dépenses non déductibles fiscalement***

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

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

Au présent document 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.

en €	2004 12 mois	2005 12 mois	2006 12 mois	30/06/2007 6 mois	31/12/2007 6 mois
<b>CAPITAL EN FIN D'EXERCICE</b>					
1- Capital Social	2 560 000	2 560 000	2 560 000	15 067 143	402 513 989
2- Nbre des actions ordinaires existantes	1 600 000	1 600 000	1 600 000	3 348 254	89 447 553
3- Nbre d'obligations convertibles en actions	-	-	-	-	-
<b>OPERATIONS ET RESULTATS DE L'EXERCICE</b>					
1- Chiffre d'affaires hors taxes	1 147 933	1 039 372	1 184 343	-	23 550 615
2- Résultat avant impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	(155 248)	98 937	(80 924)	(204 373)	4 729 789
3- Impôts sur les bénéfices	6 160	59 753	107 725		
4- Participation des salariés					
5- Résultat après impôts, participations des salariés et dotations aux amortissements et provisions	(213 525)	(258 413)	(6 681 874)	(700 042)	(12 397 141)
6- Résultat distribué	-	-	-	-	-
<b>RESULTAT PAR ACTION</b>					
1- Résultat après impôts, participation des salariés mais avant dotations aux amortis. et provisions	(0,10)	0,02	(0,12)	(0,06)	0,05
2- Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	(0,13)	(0,16)	(4,18)	(0,21)	(0,14)
3- Dividende net attribué à chaque action	-	-	-	-	0,11
<b>PERSONNEL</b>					
1- Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	9	7	7	-	-
2- Montant de la masse salariale de l'exercice	451 208	438 584	477 376	-	-
3- Montant des sommes versés aux titres des avantages sociaux de l'exercice	178 093	176 575	191 041	-	-

Entre la clôture au 31 décembre 2006 et le 30 juin 2007, la société a changé d'activité (cf. troisième partie du présent document, paragraphes 6.1.1 et 6.1.3).

### 6.2.4. Evolution des principaux postes du bilan

Le bilan de FEL se présente comme suit :

ACTIF	31/12/2007 6 mois	30/06/2007 6 mois	PASSIF	31/12/2007 6 mois	30/06/2007 6 mois
ACTIF IMMOBILISE			CAPITAUX PROPRES		
Immobiliations incorporelles	0	0	Capital social	402 514	15 067
Immobiliations corporelles	652 079	0	Primes d'émission	124 381	40
Immobiliations financières	301 422	13 428	Réserve légale	256	256
<b>TOTAL ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>953 501</b>	<b>13 428</b>	Réport à nouveau	-700	
			Résultat de l'exercice	-12 397	-700
			Provisions réglementées	592	6
ACTIF CIRCULANT			<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>	<b>514 646</b>	<b>14 669</b>
Créances	111 614	422			
Trésorerie et équivalent de trésorerie	14 615	2 142	Provisions pour risques	1 922	0
Comptes de régularisation	53	0	<b>TOTAL PROVISIONS</b>	<b>1 922</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL ACTIF CIRCULANT</b>	<b>126 282</b>	<b>2 564</b>	Dettes financières	546 324	0
			Dettes d'exploitation	17 096	1077
Frais d'émission d'emprunts à évaluer	5 637	0	Autres dettes	5 433	245
			<b>TOTAL DETTES</b>	<b>568 853</b>	<b>1 322</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>1 085 421</b>	<b>15 992</b>	<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>1 085 421</b>	<b>15 992</b>

L'actif immobilisé passe de 13 428 K€ au 30 juin 2007 à 953 501 K€ au 31 décembre 2006, du fait des opérations réalisées en 2007.

Les immobilisations corporelles au 31 décembre 2007 ont augmenté de 652 079 K€ par rapport au 30 juin 2007 (variation nette de dotations aux amortissements). Cette augmentation correspond à :

- Les apports de Foncière des Régions le 24 juillet pour 446 500 K€
- La fusion avec les sociétés SMCL et Parc St Witz pour 114 310 K€
- Les apports et la cession de Sophia GE le 24 juillet pour 82 264 K€
- Les apports de Morgan Stanley le 22 novembre pour 30 392 K€
- La cession, le 26 juillet, de 3 actifs apportés par Foncière des Régions et sous promesse de vente ont été cédés pour 18 400 K€

Au 31 décembre 2007, les immobilisations corporelles sont amorties ou dépréciées à hauteur de 9 406 K€

Les immobilisations encours correspondent pour l'essentiel à l'apport par Sophia GE de 2 cellules à construire dans le bâtiment B à Chalon pour 2 984 K€ à la construction d'un nouvel entrepôt sur le site de Corbas Mérieux pour 626 K€ à des travaux de réhabilitation répartis sur 8 d'actifs pour 704 K€ 724 K€ ont été mis en service au cours du second semestre 2007.

Les immobilisations financières correspondent notamment à :

- prêts accordés par FEL dans le cadre du refinancement de certains apports de Foncière des Régions à trois de ces filiales, dont le montant total est de 76 201 K€ dont 1 617 K€ d'intérêts à recevoir,
- titres de participations correspondant aux apports de Foncière des Régions, Morgan Stanley et à l'acquisition du portefeuille de Garonor pour 225 220 K€

L'actif circulant s'élève à 126 282 K€ au 31 décembre 2007 contre 2 563 K€ au 30 juin 2007, cette variation provenant pour l'essentiel d'une augmentation de créances clients pour 8 071 K€ d'autres créances pour 103 121 K€ (dont 90 115 K€ d'augmentation de créances en compte courant), et de la trésorerie pour 12 474 K€

Les capitaux propres de la société, avant distribution, s'élèvent au 31 décembre 2007 à 514 646 K€ contre 14 669 K€ au 30 juin 2007, l'essentiel de cette progression provenant de 3 augmentations de capital :

- Augmentation de capital consécutive à l'Assemblée Générale Mixte du 24 juillet 2007 par émission de 62 678 188 actions, dans le cadre de l'opération d'apports en nature réalisés par Foncière des Régions et Sophia GE. Le montant total de cette augmentation de capital a été de 374 815 K€
- Augmentation de capital consécutive à l'Assemblée Générale Mixte du 20 novembre 2007 par émission de 16 722 406 actions, en numéraire au nominal de 4,50 euros, assorti d'une prime d'émission d'un montant de 24 749 K€ soit un total de 100 000 K€, réservée à Morgan Stanley.
- Augmentation de capital consécutive une décision du Gérant le 14 décembre 2007 par émission de 6 698 705 actions, en numéraire au nominal de 4,50 euros, assorti d'une prime d'émission d'un montant de 9 914 K€ soit un total de 40 058 K€ réservée à Cardif Assurance Vie

Les augmentations ont permis de fournir à la société les moyens financiers nécessaires aux différentes opérations d'investissements.

Les provisions constituées au 31 décembre 2007 pour un montant de 1 922 K€ correspondent essentiellement à 1 088 K€ de provision constituée au titre de surloyer à payer sur le bail à construction de l'immeuble Le Dorian, actif également apporté par Foncière des Régions dont 1 040 K€ provisionné antérieurement, 386 K€ correspondent à des charges récupérables impayées sur des immeubles gérés par un prestataire extérieur, et deux contentieux, le premier sur l'immeuble de Salon de Provence pour 250 K€ et le deuxième suite à des infiltrations et troubles entre deux clients sur CAP 18 3e tranche pour 198 K€

Sous l'effet des investissements réalisés durant le deuxième semestre de l'année 2007 et des emprunts levés pour les financer partiellement, les dettes de la société augmentent de 567 531 K€ pour atteindre 568 853 K€ au 31 décembre 2007, dont 537 756 K€ d'emprunts et dettes auprès des

établissements de crédit, 18 516 K€ de dettes fournisseurs (correspondant pour 9 982 K€ aux factures non parvenues au titre des honoraires Asset et Property), et 12 580 K€ d'autres dettes.

Les emprunts suivants contractés auprès des établissements de crédit ont été mis en place afin de financer les opérations de développement et d'investissement qui ont eu lieu au cours du 2e semestre 2007 :

- Une ligne de crédit souscrite auprès de Natixis, de BECM, de HSBC et de ING, par Foncière des Régions le 24 avril 2007 et transmise à Foncière Europe Logistique lors de l'apport de sa branche activité logistique le 24 juillet 2007 pour financer cette restructuration. Au 31 décembre 2007, la dette correspondant à cet emprunt est de 420 000 K€
- Un emprunt auprès de Calyon et ING souscrit le 31 juillet 2007 en 2 volets : un « Prêt Relais FEL » d'un montant de 132 381 K€ remboursable au 31 juillet 2008 mis en place afin de financer l'acquisition des sociétés Garonor et un « Prêts IdF FEL » consenti à FEL pour payer le prix d'acquisition des parts sociales de la société Ile de France, montant total de 7 111 K€ remboursable le 31 juillet 2014. FEL a remboursé le 19 décembre, 40 058 K€ de « Prêt relais FEL », le solde de l'emprunt n'est plus que de 92 323 K€ à la fin de l'année 2007.
- Un emprunt auprès de Calyon et ING souscrit le 22 novembre 2007 afin de refinancer l'endettement des actifs apportés par Morgan Stanley de la Plaine de l'Ain. Ces prêts sont remboursables au 22 novembre 2014.

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

## 7. ACTIONNARIAT AU 31 DECEMBRE 2007

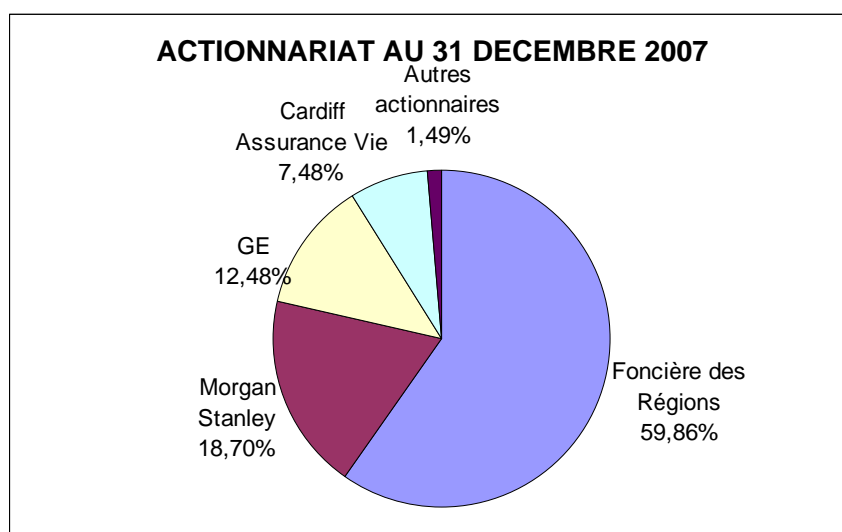
Afin d'accompagner son développement, Foncière Europe Logistique s'appuie sur un actionnariat institutionnel solide comprenant au 31 décembre 2007 : Foncière des Régions (59,86%), Morgan Stanley via son fonds MSRESS III Investment Management Sarl (18,70%), GE Real Estate France via sa filiale Sophia GE (12,48%) et Cardif Assurance Vie, la branche assurance-vie de BNPP (7,48%).

Les opérations sur le capital de Foncière Europe Logistique réalisées en 2007 ont été présentées dans le tableau ci-dessous :

	12/06/2007 Augmentation de capital	24/07/2007 Apports d'actifs ROMA et GE	20/11/2007 Apports d'actifs Morgan Stanley	14/12/2007 Augmentation de capital en numéraire
Foncière des Régions	3 348 254			
	<b>3 348 254</b>			
Foncière des Régions		50 154 226		
Sophia GE		11 164 566		
Autres actionnaires		1 359 395		
		<b>62 678 187</b>		
Morgan Stanley			16 722 406	
			<b>16 722 406</b>	
Cardif Assurance Vie				6 688 964
Foncière des Régions				38 185
Autres actionnaires				-28 443
				<b>6 698 706</b>
				<b>89 447 553</b>

Au 31 décembre 2007, le capital social de la Société s'élève à 402 513 988,50 euros divisé en 89 447 553 actions de 4,50 euros de nominal entièrement libérées et toutes de même rang. Le capital est reparti comme suit :

	Au 31/12/2007	% cap
Foncière des Régions	53 540 665	59,86%
Morgan Stanley	16 722 406	18,70%
Sophia GE	11 164 566	12,48%
Cardif Assurance Vie	6 688 964	7,48%
Autres actionnaires	1 330 952	1,49%
	<b>89 447 553</b>	<b>100,00%</b>



### 7.1. PROGRAMME DE RACHAT D' ACTIONS

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

Le prix d'achat ne devra pas être supérieur à 40 euros par action, et le montant maximum des achats de titres réalisés au titre de la présente autorisation ne devra pas excéder 65 millions d'euros.

Les actions pourront être acquises, en une ou plusieurs fois, par tous moyens, y compris le cas échéant de gré à gré, par cession de blocs ou par l'utilisation de produits dérivés, en vue notamment :

- de leur attribution aux salariés ;
- de la mise en oeuvre d'un contrat de liquidité dans le cadre des pratiques de marché admises par les autorités de marché ;
- de leur conservation ou de leur transfert, par tous moyens, notamment par échange de titres et en particulier dans le cadre d'opérations financières telles que de croissance ou à l'occasion d'émissions de titres donnant directement ou indirectement accès au capital.

La mise en oeuvre de ce programme de rachat d'actions pourra survenir même en période d'offre publique.

L'assemblée générale a conféré tous pouvoirs au gérant à l'effet de passer tous ordres de bourse, d'opérer par rachat de blocs et cession par tous moyens des actions ainsi acquises et, d'une manière générale, faire tout ce qui sera nécessaire et utile pour l'exécution des décisions qui seront prises dans le cadre de cette autorisation.

Dans le cadre de la réalisation du deuxième objectif visé ci-dessus, motivé par la volonté d'éviter une trop forte volatilité du titre, Foncière Europe Logistique a confié à Exane BNP Paribas la mise en oeuvre d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie de l'AFEI, d'une durée d'une année civile reconductible par tacite reconduction. Pour la mise en oeuvre effective de ce contrat, prévue à compter de la mise en oeuvre du présent programme, Foncière Europe Logistique a affecté une somme de 400 000 euros au compte de liquidité. Aucune annulation d'actions de Foncière Europe Logistique n'est autorisée ou envisagée à ce jour.

Dans le cadre du contrat de liquidité, les opérations réalisées sur les titres ont débuté le 15 novembre 2007.

La moyenne des échanges mensuels s'établit comme suit :

2007	Achat		Vente	
	Nombre d'actions	Prix moyen par action en €	Nombre d'actions	Prix moyen par action en €
Novembre	39 464	5,641	104	5,741
Décembre	1 108	5,250	383	5,446

Foncière Europe Logistique détenait ainsi au 31 décembre 2007, à la clôture de l'exercice social, 40 085 de ses propres actions qui représentent 0,04% du capital de la société. La valeur nominale d'actions propres est de 4,5 €, et leur valeur au cours d'achat du jour de clôture de 5,45 €.

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

Néant.

## **7.3. OPERATIONS REALISEES PAR LES MANDATAIRES SOCIAUX SUR**

## LES TITRES DE LA SOCIETE

Mandataires sociaux	Achats de titres			Ventes de titres		
	Date des achats	Nombre de titres	Valeur du titre (en euros)	Date des ventes	Nombre de titres	Valeur du titre (en euros)
M. Kullmann	22-août-07	1	7 (cours du jour)			
M. Ruggieri	22-août-07	1	7 (cours du jour)			
Foncière des Régions	25 mai 2007 (1)	72 777	5,98			
	28 juin 2007 (2)	708 274	5,98			
	29 juin 2007 (2)	189 505	5,98			
	2 juillet 2007 (2)	249 303	5,98			
					22 août 2007	2
	6 décembre 2007	38 187	5,40			
M. Trausch	9 octobre 2007	1	6,30 (cours du jour)			
M. Dornier	25 septembre 2007	50	6,33			
Pascal Duhamel		-				
Cédric Guilleminot	19 février 2008	1	4,60 (cours du jour)			
Jean-Claude Halb	21 novembre 2007	100	5,65			

(1) Acquisition du bloc de contrôle de la Société

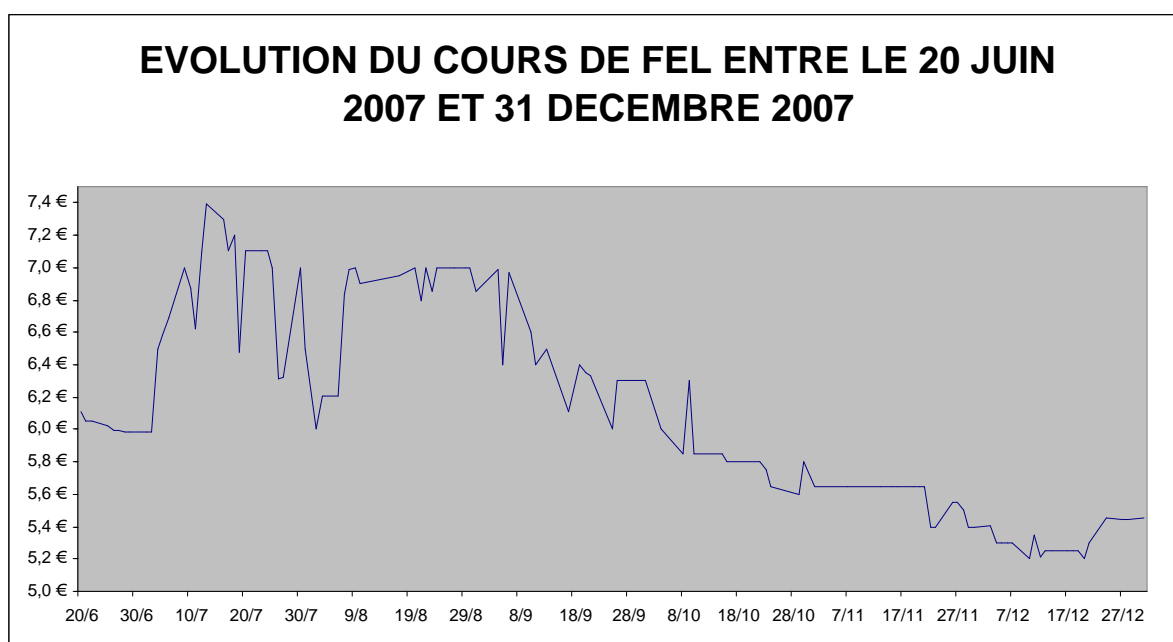
(2) Acquisition réalisée dans le cadre de l'offre publique simplifiée

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

### 8.1. COURS DE BOURSE AU 31 DECEMBRE 2007

Les actions de Foncière Europe Logistique sont admises aux négociations sur le marché Eurolist d'Euronext Paris. Le dernier cours coté de l'exercice s'établit à 5,45 € par action portant la capitalisation boursière à 487 M€ au 31 décembre 2007.

Compte tenu de la conclusion d'un protocole d'accord entre Foncière des Régions et les actionnaires de Citel sur la prise de contrôle de la Société, la cotation du titre a été suspendue du 21 décembre 2006 au 19 juin 2007 (inclus). Le graphique ci-dessous présente l'évolution du titre FEL entre les dates du 20 juin et le 31 décembre 2007.



Le cours moyen du titre sur la période a été de 6,14 €, le cours le plus haut de 7,39 € (13 juillet 2007) et le cours le plus bas de 5,2 € (20 décembre).

### 8.2. DISTRIBUTION DE DIVIDENDES

La Société n'a distribué aucun dividende depuis le mois de septembre 2002. Cependant, concernant les prochains exercices, FEL entend mener une politique active de distribution sur la base de 70% à 80% de ses Cash Flow courants futurs générés au cours de l'exercice.

Il est ainsi proposé à l'assemblée générale mixte du 14 avril 2008 la distribution d'un dividende de 0,11€ par action en circulation. Ce dividende représente un montant global de 9,8 M€ soit 81% du cash flow courant récurrent.

### 8.3. TABLEAU DES DELEGATIONS EN COURS

#### 8.3.1. Délégations consenties par l'assemblée générale (au 31 décembre 2007)

Objet de la délégation	Plafond	Validité de la délégation	Utilisation de la délégation
------------------------	---------	---------------------------	------------------------------



1. Délégation de compétence en vue d'augmenter le capital par émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, avec possibilité en cas de demandes excédentaires, d'augmenter le montant de l'émission dans la limite de 15 %	Augmentations de capital réalisées immédiatement ou à terme : 500 000 000 euros	26 mois (à compter du 24 juillet 2007)	Néant
	Emissions de valeurs mobilières représentatives de créances : 1 000 000 000 euros		
2. Délégation de compétence à l'effet de procéder à l'émission de bons de souscription d'actions de la Société, donnant droit chacune à la souscription d'une action de la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit d'une partie ou de l'ensemble des établissements financiers composant le syndicat de placement dans le cadre de l'augmentation de capital envisagée par la Société	Dans la limite de 15 % du nombre total d'actions offertes à l'occasion de l'augmentation de capital envisagée par la Société*	18 mois (à compter du 20 novembre 2007)	Néant
3. Délégation de compétence en vue d'augmenter le capital par émission d'actions de la Société (autres que des actions de préférence) et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital (autres que celles donnant droit à des actions de préférence), avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires et avec possibilité en cas de demandes excédentaires, d'augmenter le montant de l'émission dans la limite de 15 %	Augmentations de capital réalisées immédiatement ou à terme : 200 000 000 euros*	26 mois (à compter du 24 juillet 2007)	A hauteur de 30 144 172,50 €
	Emissions de valeurs mobilières représentatives de créances : 400 000 000 euros**		
4. Délégation de compétence à l'effet de procéder à des augmentations de capital de la Société, par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital (autres que des actions de préférence) en faveur des adhérents à un plan d'épargne d'entreprise, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires	Augmentations de capital réalisées immédiatement ou à terme : 2 400 000 euros	26 mois (à compter du 20 novembre 2007)	Néant
* Les émissions s'imputant sur le plafond global de 500 000 000 euros fixé au point 1, ci-dessus. ** Les émissions s'imputant sur le plafond global de 1 000 000 000 euros fixé au point, ci-dessus.			

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

Néant.

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

Néant.

## 8.4. DIRECTION DE FEL

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

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

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

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

Toutes les décisions prises pendant les Assemblées Générales par les actionnaires commanditaires, doivent être également approuvées par l'associé gérant commandité.

## **8.5. REMUNERATION DE L'ORGANE DE DIRECTION**

### **8.5.1. Rémunérations des mandataires sociaux**

L'Assemblée générale de FEL tenue le 20 novembre 2007 avait fixé le montant global annuel des jetons de présence à allouer aux membres du Conseil de surveillance à 40 000 € au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2007.

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

#### 1) Au titre du Conseil de Surveillance

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

#### 2) Au titre des Comités

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

et a décidé d'appliquer ces mêmes règles de répartition au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2007, en ramenant la somme fixe annuelle au prorata d'un exercice d'une durée de six mois.

Le tableau suivant donne le détail du montant, en euros, des jetons de présence à verser au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2007 aux membres du Conseil de Surveillance :

	<b>Montant des jetons de présence versés au titre de l'exercice de 6 mois clos le 31 décembre 2007 (en euros)</b>
<b>Membres</b>	
M. Christophe Kullmann	3 900
M. Charles Ruggieri	1 950
Foncière des Régions représentée par Olivier Estève	3 150
M. François Trausch	1 550
M. Pierre-Philippe Dornier	1 550
Pascal Duhamel	750
Cédric Guilleminot	1 150
Jean-Claude Halb	1 150
<b>TOTAL</b>	<b>15 150</b>

La liste des fonctions et mandats exercés par chacun des membres du conseil de surveillance ci-dessus est communiquée dans la deuxième partie du présent document de référence.

### **8.5.2. Rémunération 2007 versée par Foncière des Régions aux mandataires sociaux exerçant un mandat dans FEL**

(en euros)	Eléments fixes	Eléments variables	Avantages en nature	Total
M. Christophe Kullmann	280 042	291 592	8 556	580 190
M. Charles Ruggieri	0	0	0	0
Olivier Estève	177 801	78 379	4 737	260 917
M. François Trausch	0	0	0	0
M. Pierre-Philippe Dornier	0	0	0	0
Pascal Duhamel	0	0	0	0
Cédric Guilleminot	0	0	0	0
Jean-Claude Halb	0	0	0	0
Marc Henrion (*)	135 128	750	2 725	138 603
<b>Total</b>	<b>592 971</b>	<b>370 721</b>	<b>16 018</b>	<b>979 710</b>

(\*) Rémunération en qualité de Président de FEL Gestion

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

### **8.5.3. Rémunération du Gérant et de l'Associé Commandité**

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

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

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

Par ailleurs, une somme égale à 500 000 (cinq cent mille) euros est versée au commandité ès-qualité sur le bénéfice distribuable de chaque exercice, à compter de l'exercice 2008.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2007, FEL Gestion a perçu une rémunération de 7 725 K€

## **8.6. EFFECTIFS DE FEL**

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

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

## **9. DEVELOPPEMENT DURABLE ET GESTION DES RISQUES**

### **9.1. ENVIRONNEMENT**

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

#### **9.1.1. Suivi environnemental des sites logistiques**

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

Sont soumises à la réglementation ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement), toutes les installations dont l'exploitation peut, en cas de sinistre, présenter un risque pour l'environnement ou la sécurité des personnes et des biens.

Des réunions périodiques, au cours desquelles les données environnementales des sites logistiques de Foncière Europe Logistique sont recensées et analysées, sont également organisées afin d'optimiser la gestion courante et le suivi réglementaire de ces actifs. Une attention particulière est accordée au suivi des dossiers ICPE, notamment les entrepôts de stockage assujettis à la rubrique 1510 de la nomenclature des ICPE.

#### **9.1.2. Renforcer la sécurité des sites logistiques**

Afin d'aller au-delà de la seule application réglementaire, Foncière Europe Logistique a entrepris de réaliser un audit quant au niveau de sécurité de certains de ses sites. En 2007, Foncière Europe Logistique a pour cela missionné un bureau d'études spécialisé chargé d'analyser l'organisation de la sécurité, tant interne qu'externe, de 11 sites logistiques dont elle est exploitante.

Cette mission d'expertise porte sur l'organisation globale de la sécurité des sites : rôle et implication des intervenants (gardien, locataire, propriétaire), procédures et plans d'intervention, astreintes, système de surveillance...

Cette étude, débutée en août 2007, se terminera courant 2008. Elle donnera lieu à des préconisations ayant comme objectifs d'améliorer la sécurité, de réduire les risques et de s'assurer du bon respect des prescriptions des arrêtés préfectoraux, notamment par les locataires.

#### **9.1.3. Vers une logistique toujours plus éco responsable**

En tant qu'acteur de référence en matière de logistique, Foncière Europe Logistique s'investit aux côtés d'associations et de groupes de réflexions qui œuvrent notamment pour une meilleure prise en compte des problématiques liées au développement durable par les entreprises.

Dans cette optique, Foncière Europe Logistique est membre d'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](http://www.afilog.org)).

## **9.2. LES RESSOURCES HUMAINES**

### **9.2.1. Les effectifs**

En 2007, les effectifs consacrés à cette activité étaient portés par la société Foncière des Régions. En 2008, ils seront transférés au sein de la nouvelle société FEL Gestion.

### **9.2.2. Des valeurs à partager et à faire vivre**

La reconnaissance et la pérennité de Foncière des Régions et de ses filiales 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 du groupe 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.
- Professionnalisme : 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.

### **9.2.3. 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, le groupe 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.

## **9.3. GESTION DES RISQUES**

Une description détaillée des risques auxquels est exposée Foncière Europe Logistique a été présentée dans la partie « Informations complémentaires » du présent document, dans son chapitre 3 intitulé « Facteurs de risques ». Les risques financiers, quant à eux, ont fait l'objet d'une présentation détaillée dans l'annexe aux comptes consolidés qui se trouve dans la troisième partie du présent document.

### **9.3.1. Description des principaux risques et incertitudes**

#### **9.3.1.1. Risques relatifs au secteur d'activité de la Société**

Foncière Europe Logistique est exposée à l'évolution des conditions macro-économiques et du marché de l'immobilier qui peuvent avoir un impact défavorable significatif tant sur la politique d'investissement et d'arbitrage de la Société, que sur celle de développement de nouveaux actifs et, plus généralement, sur ses activités, sa situation financière, ses résultats et ses perspectives.

En particulier, les variations à la baisse de l'indice INSEE du coût de la construction (ICC) sur lequel sont indexés les loyers des actifs immobiliers français de la Société pourraient également limiter la croissance des revenus locatifs de la Société. FEL estime qu'une variation à la baisse de l'ICC de 1% entraînerait une baisse de près de un (1) million d'euros des loyers annuels de la Société.

FEL est confrontée à de nombreux acteurs et doit faire face à une forte concurrence tant dans le cadre de son activité logistique que dans le cadre des locaux d'activité. Comptant parmi les leaders de la logistique en France, FEL devra ainsi réussir à conforter et consolider sa position et ses atouts concurrentiels sur un marché qui s'est ouvert de plus en plus à la concurrence internationale.

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

### **9.3.1.2. Risques relatifs aux actifs et à la stratégie de la Société**

La stratégie de développement de la Société repose sur l'acquisition d'immeubles et l'expose dans ce cadre à un certain nombre de risques, relatifs notamment aux objectifs de rendement ou au risque de survalorisation lors de l'évaluation d'un immeuble. La croissance par des acquisitions impose à la Société de mobiliser des ressources importantes et d'avoir recours à des financements externes, dont les conditions financières ne dépendent pas de la Société.

FEL est également exposé au risque que les expertises de son portefeuille d'immeubles peuvent ne pas refléter la valeur de marché des immeubles à tout moment. En effet, les valorisations retenues par les experts indépendants reposent sur plusieurs hypothèses qui pourraient changer ou ne pas se réaliser et dépendent également des évolutions du marché de l'immobilier d'entreprise.

Foncière Europe Logistique est exposée aux risques de concentration de son patrimoine, aussi bien sectorielle que géographique. Afin de diminuer ces risques, FEL s'est couvert en :

- en constituant son patrimoine de sites logistiques et de locaux d'activités qui sont complémentaires en termes de dispersion du risque locatif (concentré sur quelques locataires en logistique et sur de nombreux baux en activité) et qui répondent à des besoins industriels différents,
- en diversifiant l'implantation géographique de ses actifs immobiliers en France,
- en s'implantant notamment à l'étranger (en Allemagne en novembre 2007)

### **9.3.1.3. Risques relatifs à l'exploitation des actifs**

Le risque le plus significatif est lié à la dégradation de la demande de locaux « logistique » et « activités », qui est susceptible d'affecter le taux d'occupation des immeubles dans la mesure où la Société pourrait avoir des difficultés à louer des espaces vacants ou pourrait se voir contrainte de relouer certains locaux à des locataires présentant plus de risques ou à des conditions moins favorables. La Société estime qu'une variation à la baisse du taux d'occupation de 1% entraînerait une baisse de près de 1 million d'euros des loyers annualisés.

Les actifs détenus par FEL bénéficiant de couvertures d'assurance, FEL est exposée aux risques liés à leurs coûts. Les polices d'assurances afférentes aux actifs immobiliers de la Société et à sa responsabilité civile sont souscrites dans le cadre du programme d'assurances du Groupe Foncière des Régions. A ce jour, tous les actifs de la Société bénéficient de couvertures d'assurance. Cependant, il ne peut être exclu que la Société soit contrainte d'accepter des primes d'assurance plus élevées.

### **9.3.1.4. Risques liés aux réglementations applicables**

L'activité de Foncière Europe Logistique est soumise à de nombreuses réglementations dont certaines sont très contraignantes et qui pourraient être renforcées à l'avenir.

« Compte tenu de ses activités de détention et gestion d'actifs immobiliers commerciaux, la Société est soumise à de nombreuses dispositions légales et réglementaires relatives notamment :

- au régime fiscal SIIC,
- à la construction de bâtiments (notamment articles L. 421-1 et suivants et R 421-1 du Code de l'urbanisme),
- à la santé publique (notamment réglementation relative à la prévention des risques pour la santé liés à la présence d'amiante définie aux articles L 1334-13, R.1334-1 à R.1334-36 et R.1336-2 à R.1336-5 du Code de la santé publique),
- à l'environnement (certaines installations exploitées par la Société relèvent du régime des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE),
- aux baux commerciaux (décret n° 53-962 du 30 septembre codifié aux articles L.145-1 et suivants et R.145-1 et suivants du Code de commerce),
- aux baux à construction (baux régis essentiellement par les dispositions des articles L. 251-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation).

L'environnement réglementaire de la société a été décrit dans la quatrième partie du présent document (chapitre 9.3, page 209)

Des évolutions dans la nature, l'interprétation ou l'application de ces réglementations pourraient remettre en cause certaines pratiques de la Société dans la gestion de son patrimoine, limiter sa capacité à vendre des actifs ou à mettre en œuvre ses programmes d'investissements. Par ailleurs, compte tenu de la complexité de la réglementation applicable à la Société, notamment en matière d'autorisations administratives nécessaires à la Société pour exercer son activité, il est possible que l'interprétation de ces réglementations par la Société soit contestée par les locataires ou les autorités.

#### **9.3.1.5. Risques relatifs au régime SIIC**

La Société a opté le 1er juillet 2007 pour le bénéfice du régime fiscal des SIIC. Bien que les avantages du régime SIIC soient importants, le régime est complexe et comporte un certain nombre de risques pour la Société et ses actionnaires :

- la Société doit respecter certaines conditions, notamment l'obligation de redistribuer une part importante de ses résultats (ce qui pourrait affecter sa capacité financière et sa liquidité), et l'obligation de conserver pendant cinq ans les actifs acquis ayant permis de placer les opérations d'apports ou de cessions sous le régime de l'article 210-E du Code général des impôts (au 31 décembre 2007, seuls 4 actifs d'une valeur de 121,3 millions d'euros sont concernés),
- la perte du bénéfice du régime fiscal applicable à une SIIC et de l'économie d'impôt correspondante ou d'éventuelles modifications substantielles des dispositions applicables aux SIIC seraient susceptibles d'affecter les résultats et la situation financière de la Société et son cours de bourse,
- le Prélèvement de 20% relevant du régime des SIIC est nouveau et l'interprétation des dispositions le concernant par les autorités fiscales et comptables est incertaine
- les critères d'éligibilité au régime SIIC et l'exonération d'imposition liée à ce régime sont susceptibles d'être modifiés par le législateur ou par l'interprétation des autorités fiscales

#### **9.3.1.6. Risques relatifs à l'organisation et à la structure juridique de la Société**

Foncière Europe Logistique est exposée aux risques liés au caractère récent de ses activités et à l'absence d'historique comptable. Les informations historiques de la Société ne permettent pas en effet d'évaluer ses perspectives futures compte tenu du changement de contrôle de la Société intervenu en mai 2007, du changement d'activité et des développements en cours.

La gestion des actifs de FEL étant assurée par les équipes de FEL Gestion pour ce qui concerne l'*Asset Management*, et par la filiale spécialisée de Foncière des Régions « GFR Property » pour ce qui concerne le *Property Management*, FEL est dépendante des équipes de son gérant commandité FEL Gestion et des équipes support de Foncière des Régions pour son activité.

Foncière Europe Logistique est également dépendante de Foncière des Régions, qui avec 59,86 % du capital et des droits de vote est l'actionnaire majoritaire de FEL. En conséquence, Foncière des Régions aura, tant qu'elle demeurera l'actionnaire majoritaire de la Société, une influence



significative lors des assemblées générales de la Société. Par ailleurs, Foncière des Régions est l'unique actionnaire de FEL Gestion, qui est elle-même l'unique associé commandité et gérant de la Société.

### **9.3.2. Risques financiers et risques de marché**

Les activités opérationnelles et financières du groupe l'exposent aux risques suivants :

#### **9.3.2.1. Les risques de marché**

La détention d'actifs immobiliers destinés à la location expose le groupe au risque de fluctuation de la valeur des actifs immobiliers et des loyers. Toutefois, cette exposition est limitée dans la mesure où les loyers facturés sont issus d'engagements de location dont la durée et la dispersion lissent l'effet des fluctuations du marché locatif. Sur la base du patrimoine au 31/12/07, si les expertises augmentent/baissent de 2 %, alors leurs valeurs augmenteraient/baisseraient de 28 M€.

#### **9.3.2.2. Le risque de contrepartie**

Bénéficiant d'un portefeuille de clients de premier rang, le groupe n'est pas exposé à des risques significatifs. Par ailleurs, les instruments dérivés ne sont également négociés qu'avec des contreparties de premier rang.

#### **9.3.2.3. 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.

#### **9.3.2.4. Le risque de concentration de crédit**

Le groupe n'est pas exposé à un risque de concentration de risques de crédit, compte tenu de la diversité de ses activités et de ses clients.

#### **9.3.2.5. Le risque de taux d'intérêt**

L'acquisition des actifs est généralement financée par de la dette, majoritairement à taux variable ce qui expose FEL au risque de hausse des taux d'intérêt dans le temps. 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. L'encours de la dette à taux variable au 31 décembre 2007 est de 90,4 millions d'euros et correspond principalement au crédit relais contracté lors de l'acquisition du portefeuille Garonor.

#### **9.3.2.6. Risque de change**

Foncière Europe Logistique réalise la totalité de son chiffre d'affaires dans la zone Euro et paye la totalité de ses dépenses (charges et dépenses d'investissement) en euros et estime ainsi ne pas être exposée au risque de change.

#### **9.3.2.7. Risque sur actions**

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

# 10. INFORMATIONS RELATIVES A LA SOCIETE ET A SES PARTICIPATIONS

## 10.1. FILIALES ET PARTICIPATIONS

Situation au 31 décembre 2007 (Article L. 233-15 du Code de Commerce)

Sociétés ou groupes des sociétés (en K€)	Siège social	RCS	Capital	Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats	Quote part de capital détenu	Valeur comptable des titres détenus		Prêts et avances consentis par la société et non remboursés	Montant des cautions et avales données par la Société	Chiffre d'affaires HT du dernier exercice écoulé	Bénéfice ou perte du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la Société au cours de l'exercice
						Brute	Nette					
<b>I. RENSEIGNEMENTS DETAILLES</b>												
Filiales (50 % au moins du capital détenu par la société)												
<b>Activités immobilières locatives</b>						<b>231 381</b>	<b>225 219</b>					
SCI Percier - St Quentin	Paris	410 231 427	1 983	3 425	100,00%	14 545	14 184			1 298	958	
SCI Immopora	Paris	493 744 601	1	0	100,00%	1	1			0	1	
SCI Triname	Paris	493 180 939	1	0	100,00%	1	1			0	-1 132	
SCI Bollène Logistique	Paris	494 239 619	1	0	100,00%	1	0			0	-1	
SCI Ile de France	Paris	347 732 349	5	-427	100,00%	13 318	13 318			1 631	557	
SARL Garonor France VII	Paris	501 593 339	13	-10	100,00%	6 390	5 625			0	-10	
SARL Garonor France II	Paris	501 593 214	10 232	-3 008	100,00%	72 957	72 957			0	-1 737	
SARL Garonor France XXXI	Paris	501 592 471	13	25	100,00%	12 160	10 044			0	0	
SARL Garonor France XIV	Paris	501 593 503	13	23	100,00%	10 395	8 103			0	-21	
SARL Garonor France XIX	Paris	501 592 471	13	9	100,00%	8 424	7 797			0	0	
IPB SI Pantin Bobigny	Paris	312 246 945	750	12	100,00%	30 915	30 915	46 216		9 884	0	
SCI Marceau Béthunes	Paris	429 106 511	1	2 794	100,00%	15 273	15 273	19 011		1 817	-296	
SCI Marceau Pomponne	Paris	420 369 613	2	1 720	100,00%	7 247	7 247	9 358		1 118	242	
FEL LUX I	Luxembourg		13	0	100,00%	13	13				0	
SOVIET	Paris	500 975 529	1	1	100,00%	2	2				0	
GSS III partners SNFH	Luxembourg		3 172	-758	94,90%	4 937	4 937				340	
GSS III partners Wuppertal	Luxembourg		13	348	94,90%	7 004	7 004				260	
GSS III partners SN	Luxembourg		2 892	158	94,90%	7 221	7 221				629	
GSS III partners Duisberg	Luxembourg		2 072	-140	100,00%	18 499	18 499				-111	
GSS III partners Duisberg GP	Luxembourg		78	-39	100,00%	35	35				-12	
GSS III Holding GmbH	Allemagne		25	6 462	100,00%	2 044	2 044				371	
Participation (de 10% à 50 % du capital détenu par la société)												
<b>Activités immobilières locatives</b>												
<b>II. RENSEIGNEMENTS GLOBAUX</b>												
Filiales non reprises au paragraphe I												
a) filiales françaises (ensemble)												
b) filiales étrangères (ensemble)												
Participations non reprises dans le paragraphe I												
a) dans les sociétés françaises (ensemble)												
b) dans les sociétés étrangères (ensemble)												

Entre le 1 juillet 2007 et le 31 décembre 2007, Foncière Europe Logistique a pris contrôle dans des sociétés françaises suivantes :

- SCI Immopora – 100%
- SCI Triname – 100%
- SCI Bollène Logistique – 100%
- SCI Ile de France – 100%
- SARL Garonor France VII – 100%
- SARL Garonor France II – 100%
- SARL Garonor France XXXI – 100%
- SARL Garonor France XIV – 100%
- SARL Garonor France XIX – 100%
- IPB SI Pantin Bobigny – 100%
- SCI Marceau Béthunes – 100%

Au 31 décembre 2007, toutes ces sociétés sont détenues à 100%.

## 10.2. ACTIVITES DE RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT DE LA SOCIETE ET DE SES FILIALES

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

## 10.3. EVENEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE

Néant.

## **10.4. INFORMATION SUR LES TENDANCES**

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

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

Cette évolution devrait rendre de plus en plus concurrentielles les opportunités d'investissements et conduire à une poursuite de la compression sur le rendement des opérations.

Mais à terme, une consolidation de ces patrimoines constitués par une grande diversité d'acteurs peut être attendue, au profit des spécialistes du secteur ayant la taille critique nécessaire à une gestion plus long terme des risques des entrepôts et des parcs logistiques.

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

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

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

## **10.5. OPERATIONS AVEC LES APPARENTES**

### **10.5.1. Rémunération du Gérant**

En application de l'article 13 des Statuts de la Société, FEL Gestion (filiale à 100 % de Foncière des Régions) perçoit une rémunération au titre de ses fonctions de gérant de la Société égale à 0,30 % (HT) de la valeur d'expertise au 31 décembre des actifs détenus directement et indirectement par la Société. Au titre de cette rémunération, FEL Gestion a facturé à FEL 1 693 K€

Le gérant perçoit une rémunération complémentaire lors de la réalisation d'opérations d'acquisition, de construction, d'extension, rénovation, restructuration ou arbitrage d'immeuble. La rémunération du gérant est intégralement décrite au paragraphe 4.2 de la section « Informations complémentaires » du présent document de référence.

Au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2007, FEL Gestion a facturé à Foncière Europe Logistique une rémunération complémentaire correspondant aux commissions d'apporteur d'affaires qui se détaille comme suit :

- 5 849 K€ d'honoraires pour la réussite de différentes opérations d'apport,
- 184 K€ au titre des opérations de cession.

### **10.5.2. Transactions avec les sociétés du Groupe Foncière des Régions**

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

En ce qui concerne les actifs situés en Allemagne, leur administration a été confiée à la Société Immeo Wohnen Services, détenue indirectement à environ 32 % par Foncière des Régions (via la

holding Batisica). Une convention d'administration des biens à été mise en place à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2008. Cette convention d'une durée de 5 ans prévoit une rémunération égale à 2,5% HT du montant des loyers annuels HT quittancés de FEL, ainsi que 4,5 % HT du montant des travaux suivis par le prestataire.

Dans le cadre de ces conventions d'administrations des biens, et au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2007, Foncière Europe Logistique a versé 1 189 K€ à Foncière des Régions. Aucune rémunération n'a été versée à Immeo Wohnen Services, la convention d'administration des biens entrant en application au 1er janvier 2008.

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

### **10.5.3. Liens entre les entités**

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

## **II - CONTROLE DE LA SOCIETE**

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

## 1. ADMINISTRATION ET DIRECTION

La Société était, jusqu'à l'assemblée générale mixte du 12 juin 2007, constituée sous forme de société anonyme à conseil d'administration. Elle a été transformée à cette date en société en commandite par actions et est administrée selon les modalités figurant ci-après.

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

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

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

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

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

#### 1.1.1. Composition du Conseil de surveillance de FEL au 31 décembre 2007

Le Conseil de surveillance est composé de 8 membres, personnes physiques ou morales, choisis parmi les actionnaires.

<b>NOM et PRENOM ou DENOMINATION</b>	<b>TITRE</b>	<b>DATE NOMINATION</b>	<b>EXPIRATION du MANDAT à l'AGO tenue en *</b>	<b>REPRESENTANT PERMANENT</b>
M. Christophe KULLMANN	Président du Conseil	12.06.2007	2010	
M. Charles RUGGIERI	Membre du Conseil	12.06.2007	2010	
FONCIERE DES REGIONS	Membre du Conseil	12.06.2007	2010	Olivier ESTEVE
M. François TRAUSCH	Membre du Conseil	24.07.2007	2010	
M. Pierre-Philippe DORNIER	Membre du Conseil	24.07.2007	2010	
M. Pascal DUHAMEL	Membre du Conseil	20.11.2007	2010	
M. Cédric GUILLEMINOT	Membre du Conseil	20.11.2007	2010	
M. Jean-Claude HALB	Membre du Conseil	20.11.2007	2010	

#### 1.1.2. Curriculum Vitae des mandataires sociaux

*Président*

*Christophe KULLMANN*

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

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

#### *Membres*

##### ***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 retraite en France, le groupe Korian.

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

##### ***Olivier ESTEVE***

Olivier Esteve est né le 18 septembre 1964. Diplômé de l'Ecole Supérieure des Travaux Publics (ESTP), il occupe des fonctions de direction générale en matière de développement immobilier 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.

### ***François TRAUSCH***

François Trausch a rejoint GE Real Estate en 1996 et a été nommé Président de GE Real Estate France en 2003. Jusqu'en 2003, il était responsable des engagements- Risk Management Europe, une fonction liée à l'autorisation des investissements et des transactions. François Trausch était également responsable des opérations de gestion de portefeuille de GE Real Estate en Europe. Il a participé à plusieurs acquisitions y compris le rachat d'UIS et UIC. Avant de rejoindre GE, François Trausch a travaillé chez Goldman Sachs à Londres et chez Tishman Speyer Properties à New York et Berlin. François est diplômé de l'Ecole Supérieure de Commerce de Paris (ESCP) et a obtenu un MBA de Harvard Business School.

### ***Pierre-Philippe DORNIER***

Philippe-Pierre Dornier est professeur au département logistique, production et service de l'ESSEC. Il a été successivement directeur du Mastère Spécialisé en Management et Ingénierie Logistique, directeur des 3<sup>èmes</sup> cycles et directeur de l'ESSEC-Management Education, établissement de formation permanente du Groupe ESSEC.

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

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

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

Philippe-Pierre Dornier est marié et père de trois enfants.

### ***Pascal DUHAMEL***

Diplômé HEC en 1985, Pascal Duhamel a acquis une solide connaissance du domaine de l'immobilier au sein du Groupe Bouygues puis chez Archon, une filiale de Goldman Sachs.

Il a intégré en 1998 la Banque Morgan Stanley à Paris, où il a été Managing Director pour les fonds immobiliers en France, Espagne et Bénélux. Pascal Duhamel a aussi été Directeur Général du Morgan Stanley Eurozone Office Fund (fonds commun de placement luxembourgeois). Il a également eu la responsabilité globale des Fonds Européens à profil de risque modéré.

Pascal Duhamel a rejoint le groupe Carrefour, en qualité de directeur exécutif immobilier après avoir démissionné de ses fonctions de membre du Conseil de Surveillance de Foncière Europe Logistique en février 2008.



### ***Cédric GUILLEMINOT***

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

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

### ***Jean-Claude HALB***

Agé de 63 ans, Jean-Claude Halb est diplômé de l'Institut d'Etudes Politiques de Strasbourg et de l'Institut de Contrôle de Gestion. Il entre dans la profession bancaire en 1966. Vice-président du groupe des Banques Populaires jusqu'en 2002, il a occupé au sein de ce groupe les fonctions de directeurs, dont notamment Directeur Général de la Banque Populaire Provençale et Corse puis de la Banque Populaire Lorraine Champagne. Il apporte à la Société son expérience de l'immobilier et de la finance.

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

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 exercées par chacun des mandataires sociaux au 31 décembre 2007, au cours des 5 dernières années.

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

### ***Christophe KULLMANN***

<b>2007</b>	Président du Directoire	FONCIERE DES REGIONS SA
	Président du Conseil d'Administration	BENI STABILI SpA (société de droit italien)
	Président du Conseil de Surveillance	FONCIERE DES MURS SCA FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS (SCA) FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE (SCA)
	Président	FDR 1 (SAS) FDR 2 (SAS) FDR 3 (SAS)
	Administrateur délégué	IMMOBILIERE BATIBAIL BENELUX SA (société de droit belge)
	Gérant	GFR KLEBER (SARL) FDR 5 (EURL)

	Administrateur	BATIPART SA PARCS GFR SA ALTAPAR (SAS) ALTAREA (SA)
	Représentant permanent de FONCIERE DES REGIONS, Administrateur	PRIMABAIL (SA)
	Représentant permanent de PARCS GFR, Administrateur	BP 3000 SA
	Représentant légal de FONCIERE DES REGIONS, Président	GFR EXTERNALISATION SAS GFR BLERLOT SAS SAS BOSSUET SAS COETLOSQUET SAS BILEZY SAS BIRENA SAS QUAI DE DION BOUTON TECHNICAL SAS
	Représentant légal de FONCIERE DES REGIONS, Gérant	SCI ESPLANADE BELVEDERE II SCI ESPLANADE BELVEDERE III SCI MAREVILLE SCI RAPHAEL SCI DU 32/50 RUE PARMENTIER SCI LE PONANT 1986 SCI OMEGA A SCI OMEGA C SCI RUHL COTE D'AZUR SCI TOSTEL SCI TOULOUSE BLAGNAC
	Représentant légal de FONCIERE DES REGIONS, elle-même représentant de GFR BLERLOT, Gérant	SCI DU 20 AVENUE F. MISTRAL SCI 15 RUE DES CUIRASSIERS SCI 288 RUE DUGUESCLIN SCI DU 1 RUE DE VERDUN
	Représentant permanent de FONCIERE DES REGIONS, Administrateur	FSIF (syndicat professionnel)
<b>2006</b>	Président du Directoire	FONCIERE DES REGIONS SA
	Président	GFR SERVICES SAS
	Président du Conseil d'Administration	IMMOBILIERE BATIBAIL BENELUX SA BAIL INVESTISSEMENT FONCIERE (jusqu'au 23/10/2006)
	Président du Conseil de surveillance	FONCIERE DES MURS SCA
	Membre du Conseil de surveillance	FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS SCA
	Gérant	FDR DEUTSCHLAND SARL GFR KLEBER SARL

	Administrateur	BATIPART SA PARCS GFR SA ALTAPART ALTAREA
	Représentant légal de FONCIERE DES REGIONS, Président	GFR EXTERNALISATION SAS GFR BLERLOT SAS GFR SERVICES MANAGEMENT SAS SAS BOSSUET SAS COETLOSQUET BILEZY SAS BIRENA SAS PARC SAINT WITZ SAS SAS QUAI DE DION BOUTON SAINT MARTIN DE CRAU LOGISTIQUE TECHNICAL SAS
	Représentant légal de FONCIERE DES REGIONS, Gérant	GESPAR SC PARKING DE LA COMEDIE SNC PARKING DE LA GARE CHARLES DE GAULLE SNC SCI ESPLANADE BELVEDERE II SCI ESPLANADE BELVEDERE III SCI MAREVILLE SCI RAPHAEL SCI DU 32/50 RUEPARMENTIER IMMOPORA SC SCI LE PONANT 1986 SCI MARCEAU BETHUNES SCI MARCEAU POMPONNE SCI OMEGA A SCI OMEGA C SCI RUHL COTE D'AZUR SCI TOSTEL SCI TOULOUSE BLAGNAC SCI TRINAME SCI PORTOSTEL SCI 9 RUE DU PECH
	Représentant légal de FONCIERE DES REGIONS, Administrateur	PRIMABAIL SA
	Représentant légal de PARCS GFR, Administrateur	BP 3000 SA
	Représentant légal de FONCIERE DES REGIONS, elle-même représentant de GFR BLERLOT, Gérant	SCI DU 20 AVENUE F. MISTRAL SCI 15 RUE DES CUIRASSIERS SCI 288 RUE DUGUESCLIN SCI DU 1 RUE DE VERDUN
	Représentant légal de FONCIERE DES REGIONS, elle-même représentant de GFR SERVICES MANAGEMENT, Président	ADDVIM ASSET MANAGEMENT ADDVIM CREDIT BAIL MANAGEMENT

	Représentant légal de FONCIERE DES REGIONS, elle-même représentant de GFR SERVICES MANAGEMENT, Gérant	SOCIETE IMMOBILIERE PANTIN BOBIGNY
	Représentant permanent de FONCIERE DES REGIONS, Administrateur	FSIF (Syndicat professionnel)
<b>2005</b>	Président du Directoire	FONCIERE DES REGIONS SA
	Président du Conseil d'Administration	IMMOBILIERE BATIBAIL BENELUX SA BATISICA SA SOVAKLE SA
	Membre du Conseil de surveillance	FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENTS
	Président du Conseil de surveillance	FONCIÈRE DES MURS SCA
	Administrateur	BATIPART SA
	Représentant légal de FONCIERE DES REGIONS, Président	GFR SERVICES SAS GFR EXTERNALISATION SAS PARCS GFR SAS GFR BLERIoT SAS ADDVIM SERVICES MANAGEMENT SAS BOSSUET SAS COËTLOSQUET FDL GESTION
	Représentant légal de FONCIERE DES REGIONS, Président de FDL GESTION, Gérant Commandité	FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENTS,
	Représentant légal de FONCIERE DES REGIONS, Gérant	SCI MAREVILLE SCI ESPLANADE BELVEDERE II SCI ESPLANADE BELVEDERE III PARKING DE LA GARE CHARLES DE GAULLE SNC PARKING DE LA COMEDIE SNC GESPAR SCI FONMUR SCI RAPHAËL
	Représentant légal de FONCIERE DES REGIONS, elle-même représentant de GFR BLERIoT SAS, Gérant	SCI DU 288 RUE DUGUESCLIN SCI DU 20 AVENUE F. MISTRAL SCI DU 15 RUE DES CUIRASSIERS SCI DU 1 RUE DE VERDUN
Représentant légal de FONCIERE DES REGIONS, elle-même représentant d'ADDVIM SERVICES MANAGEMENT, Président	ADDVIM ASSET MANAGEMENT ADDVIM CREDIT-BAIL MANAGEMENT	

	Représentant légal de FONCIERE DES REGIONS, Administrateur	BAIL INVESTISSEMENT FONCIÈRE PRIMABAIL
	Gérant	FDR DEUTSCHLAND
<b>2004</b>	Président du Directoire	FONCIERE DES REGIONS SA
	Président du Conseil d'Administration	IMMOBILIERE BATIBAIL BENELUX SA BATISICA SA SOVAKLE SA
	Administrateur	BATIPART SA SOVAKLÉ
	Membre du Conseil de surveillance	FONCIÈRE DES MURS SCA
	Représentant légal de FONCIERE DES REGIONS, Président	GFR SERVICES SAS GFR EXTERNALISATION SAS PARCS GFR SAS GFR BLÉRIOT SAS GFR DIVERSIFICATION SAS
	Représentant légal de FONCIERE DES REGIONS, Gérant	SCI MAREVILLE SCI ESPLANADE BELVEDERE II SCI ESPLANADE BELVEDRE III PARKING DE LA GARE CHARLES DE GAULLE SNC PARKING DE LA COMEDIE SC GESPAR SCI FONMUR SCI FONCIAGE
	Représentant de FONCIERE DES REGIONS, elle-même représentant de GFR BLÉRIOT SAS, Gérant	SCI DU 288 RUE DUGUESCLIN SCI DU 20 AVENUE F. MISTRAL SCI DU 15 RUE DES CUIRASSIERS SCI DU 1 RUE DE VERDUN
	Représentant de FONCIERE DES REGIONS, elle-même représentant de FONCIAGE, Gérant	SCI LES MIMOSAS SCI KERINOU IMMOBILIER SCI PRESTIGE HOTEL FREJUS SCI PRESTIGE HOTEL LE CHESNAY SCI PRESTIGE HOTEL MARCQ EN BAROEUL
<b>2003</b>	Président du Directoire	FONCIERE DES REGIONS SA
	Président du Conseil d'Administration	IMMOBILIERE BATIBAIL BENELUX SA BATISICA SA
	Administrateur	SOVAKLÉ SA BATIPART SA
	Représentant légal de FONCIERE DES REGIONS, Président	GFR SERVICES SAS GFR EXTERNALISATION SAS PARCS GFR SAS GFR BLÉRIOT SAS GFR DIVERSIFICATION SAS
	Représentant de FONCIERE DES REGIONS, elle-même représentant de GFR BLÉRIOT SAS, Gérant	SCI DU 288 RUE DUGUESCLIN SCI DU 20 AVENUE F. MISTRAL SCI DU 15 RUE DES CUIRASSIERS SCI DU 1 RUE DE VERDUN

	Représentant légal de FONCIERE DES REGIONS, Gérant	SCI MAREVILLE SCI ESPLANADE BELVEDERE II SCI ESPLANADE BELVEDERE III PARKING DE LA GARE CHARLES DE GAULLE SNC PARKING DE LA COMEDIE SNC
	Représentant permanent de BATIPART, administrateur	SUREN

**M. Charles RUGGIERI**

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

		USINE D'ELECTRICITE DE METZ (régie municipale)
	Administrateur délégué	CILGERE LORRAINE (association)
	Administrateur représentant les Associés Collecteurs	ANPEEC (EPIC)
	Administrateur représentant CILGERE LORRAINE	APALOF UESL (SA à coopérative variable)
	Représentant légal de BATIPART, Président	BATIPART PARTICIPATIONS ANTHEMIS NOVAE PROVAL BTP 1
	Représentant légal de BATIPART, Gérant	SCI 28 RUE DUMONT D'URVILLE
<b>2005</b>	Président du Conseil de surveillance	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
<b>2004</b>	Membre du Conseil de surveillance	Foncière des Murs
	Président d'honneur	Batigère SAS
	Président	Batipart SA
	Administrateur	Gecina SA Finagest SA Sovaklé SA CIAL Sa Suren
	Représentant légal de Batipart, Président	Novae SAS du 46 avenue Foch

	Administrateur	L'Arsenal (Association) Cilgère Lorraine (association) Foncière Logements (association) Usine d'électricité de Metz (Régie municipale) ANPEEC (EPIC)
	Administrateur représentant Cilgère Lorraine	UESL
	Administrateur représentant le GIE Cilgère Lorraine	APALOF
<b>2003</b>	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. Olivier ESTEVE***

<b>2007</b>	Président Directeur Général	PARCS GFR (SA)
	Président	BGA (SAS) BP 3000 (SA) URBIS PARK (SAS) FDR 8 (SAS)
	Membre du Directoire	FONCIERE DES REGIONS (SA)
	Administrateur	ULYSSE TREFONDS SA (société de droit belge)
	Administrateur délégué	IMMOBILIERE BATIBAIL BENELUX SA (société de droit belge)
	Représentant permanent de FONCIERE DES REGIONS, Administrateur	ALTAPAR (SAS) ALTAREA (SA)
	Représentant permanent de FONCIERE DES REGIONS, Membre du conseil de Surveillance	FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE (SCA)
	Représentant légal de la société PARCS GFR, Président	SOCIETE DU PARC TRINITE D'ESTIENNE D'ORVES (SAS)



Gérant	EUROMARSEILLE INVEST (EURL) SCI EUROMARSEILLE 1 SCI EUROMARSEILLE 2 FDR 4 (EURL) FDR 6 (EURL) FDR 7 (EURL) FDR LOGEMENTS BGA TRANSACTIONS (SARL) BIONNE (SARL) FR IMMO (SARL) FEDERATION (EURL) FONCIERE ELECTIMMO (SARL) FONCIERE MARGAUX (SARL) SARL DU 24 AVENUE DE LA MARNE SARL DU 23/37 RUE DIDEROT SARL DU 96 AVENUE DE PRADES SARL DU 174 AVENUE DE LA REPUBLIQUE SARL DU 25-27 QUAI FELIX FAURE SARL DU 2 RUE SAINT CHARLES SARL DU 106-110 RUE DES TROENES SARL DU 11 RUE VICTOR LEROY TELIMOB EST SARL TELIMOB NORD SARL TELIMOB OUEST SARL TELIMOB PACA SARL TELIMOB PARIS SARL TELIMOB PIVOT SARL TELIMOB RHONE ALPES SARL TELIMOB SUD OUEST SARL
Représentant légal de la société FEDERATION, Gérant	FEDERIMMO (SCI)
Représentant légal de la société TELIMOB EST SARL, Gérant	TELIMOB EST SNC
Représentant légal de la société TELIMOB NORD SARL, Gérant	TELIMOB NORD SNC
Représentant légal de la société TELIMOB OUEST SARL, Gérant	TELIMOB OUEST SNC
Représentant légal de la société TELIMOB PACA SARL, Gérant	TELIMOB PACA SNC
Représentant légal de la société TELIMOB PARIS SARL, Gérant	TELIMOB PARIS SNC TELIMOB TRANSACTIONS SNC
Représentant légal de la société TELIMOB RHONE ALPES SARL, Gérant	TELIMOB RHONE ALPES SNC
Représentant légal de la société TELIMOB SUD OUEST SARL, Gérant	TELIMOB SUD OUEST SNC

	Représentant légal de la société FONCIERE ELECTIMMO, Gérant	<p>SCI du 10bis et 11 à 13 allée des Tanneurs  SCI du 125 avenue du Brancolar  SCI du 23/31 avenue Chantemerle  SCI du 1630 avenue de la Croix Rouge  SCI du 45/53 avenue Paul Doumer  SCI du 32 avenue P. Grenier  SCI du 20 avenue Victor Hugo  SCI du 19B avenue de la Révolution  SCI du 11 avenue de Sully  SCI du 47 avenue Saint Mesmin  SCI du 2 boulevard Docteur Cattenoz  SCI du 46 boulevard Saint Antoine  SCI du 682 cours de la Libération  SCI du 3 place A. Chaussy  SCI du 8/10 promenade du Fort  SCI la Pucelle  SCI du 57 rue Bersot  SCI du 8 rue de Bouteville  SCI du 3 à 5 quai de Dion Bouton  SCI du 1 rue de Chateaudun  SCI du 57/59 rue du Commandant R. Mouchotte  SCI du 21 rue de la Croix d'Auyot  SCI du 9 rue des Cuirassiers  SCI du 2/14 rue E. Guoin  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</p>
	Représentant légal de la société SCI EUROMARSEILLE 2, Gérant	<p>SCI EUROMARSEILLE PK  SCI EUROMARSEILLE M  SCI EUROMARSEILLE H</p>
	Représentant légal de la société SCI EUROMARSEILLE 1, Gérant	<p>SCI EUROMARSEILLE BL  SCI EUROMARSEILLE BI  SCI EUROMARSEILLE BH</p>
	Représentant légal de la société PARCS GFR, Gérant	<p>GESPAR (SC)  PARKING DE LA COMEDIE (SNC)  PARKING DE LA GARE CHARLES DE GAULLE (SNC)</p>
<b>2006</b>	Président Directeur Général	Parcs GFR
	Président	<p>BGA  BP 3000  URBIS PARK</p>
	Membre du Directoire	Foncière des Régions
	Représentant Permanent de Foncière des Régions, Administrateur	Bail Investissement Foncière (jusqu'au 23.10.06) Altapart Altarea

Administrateur	GFR Services Management Immobilière Batibail Benelux
Directeur Général	Addvim Asset Management
Représentant légal de la société Parcs GFR, Président	Société du Parc Trinité d'Estienne d'Orves
Gérant	BGA Transactions Bionne FR Immo Fédération Foncière Electimmo Foncière Margaux SARL du 24 avenue de la Marne SARL du 96 avenue de Prades SARL du 174 Avenue de la République SARL du 25-27 quai Félix Faure SARL du 2 rue Saint Charles SARL du 106/110 rue des Troènes SARL du 11 rue Victor Leroy Telimob Est SARL Telimob Nord SARL Telimob Ouest SARL Telimob PACA SARL Telimob Paris SARL Telimob Rhône-Alpes Telimob Sud-Ouest Télimob Pivot SARL
Représentant légal de Fédération, Gérant	Féderimmo
Représentant légal de Telimob Est SARL, Gérant	Telimob Est SNC
Représentant légal de Telimob Nord SARL, Gérant	Telimob Nord SNC
Représentant légal de Telimob Ouest SARL, Gérant	Telimob Ouest SNC
Représentant légal de Telimob PacaL SARL, Gérant	Telimob Paca SNC
Représentant légal de Telimob Paris SARL, Gérant	Telimob Paris SNC Telimob Transactions SNC
Représentant légal de Telimob Rhône Alpes SARL, Gérant	Telimob Rhône Alpes SNC
Représentant légal de Telimob Sud Ouest SARL, Gérant	Telimob Sud Ouest SNC
Représentant légal de Foncière Electimmo, Gérant	SCI du 10 bis et 11 à 13 Allée des Tanneurs SCI du 125 avenue du Brancolar SCI du 23/31 avenue Chantemerle SCI du 1630 avenue de la Croix Rouge SCI du 45/53 avenue Paul Doumer SCI du 32, avenue P. Grenier SCI du 20 avenue Victor Hugo SCI du 19B avenue de la Révolution SCI du 11 avenue de Sully SCI du 47 avenue Saint Mesmin

		SCI du boulevard Docteur Cattenoz SCI du 46 boulevard Saint Antoine SCI du 682 cours de la Libération SCI du 3 place A. Chaussy SCI du 8/10 promenade du Fort SCI la Pucelle SCI du 57 rue Bersot SCI du 8 rue de Bouteville SCI du 3 à 5 quai de Dion Bouton SCI du 1, rue de Chateaudun SCI du 57/59 rue du Commandant R. Mouchotte SCI du 21 rue de la Croix d'Ayout SCI du 9, rue des Cuirassiers SCI du 2/14 rue E. Gouin SCI du 35/37 rue Louis Guérin SCI du 2 rue de l'III SCI du 83 rue Koechlin SCI du 2, rue Lamartine SCI du 10 rue des Malines SCI du 13 rue J. Monod SCI du 4 rue Isaac Newton SCI du 8, rue M. Paul SCI du 40, rue Jean Jacques Rousseau SCI du 70, rue Jean Jacques Rousseau SCI du 45, rue Stendhal SCI du 2, rue de Verdun
<b>2005</b>	Directeur Général	Addvim Asset Management
	Administrateur	Sovaklé Addvim Asset Management
	Président	BGA
	Gérant	BGA Transactions Bionne FR Immo Fédération Palmer Immo Foncière Electimmo Foncière Margaux SARL du 24 avenue de la Marne SARL du 96 avenue de Prades SARL du 174 Avenue de la République SARL du 25-27 quai Félix Faure SARL du 2 rue Saint Charles SARL du 106/110 rue des Troènes SARL du 11 rue Victor Leroy Telimob Est SARL Telimob Nord SARL Telimob Ouest SARL Telimob PACA SARL Telimob Paris SARL Telimob Rhône-Alpes Telimob Sud-Ouest Télimob Pivot SARL
	Représentant légal de Fédération, Gérant	Féderimmo
	Représentant légal de Télimob Est SARL, Gérant	Telimob Est SNC
	Représentant légal de Télimob Nord SARL, Gérant	Telimob Nord SNC

	Représentant légal de Télimob Ouest SARL, Gérant	Telimob Ouest SNC
	Représentant légal de Télimob Paca SARL, Gérant	Telimob Paca SNC
	Représentant légal de Télimob Paris,SARL, Gérant	Telimob Paris SNC Telimob Transactions SNC
	Représentant légal de Télimob Rhône Alpes SARL, Gérant	Telimob Rhône Alpes SNC
	Représentant légal de Télimob Sud Ouest SARL, Gérant	Telimob Sud Ouest SNC
	Représentant légal de Foncière Electimmo, Gérant	SCI du 10 bis et 11 à 13 Allée des Tanneurs SCI du 125 avenue du Brancolar SCI du 23/31 avenue Chantemerle SCI du 1630 avenue de la Croix Rouge SCI du 45/53 avenue Paul Doumer SCI du 32, avenue P. Grenier SCI du 20 avenue Victor Hugo SCI du 19B avenue de la Révolution SCI du 11 avenue de Sully SCI du 47 avenue Saint Mesmin SCI du boulevard Docteur Cattenoz SCI du 46 boulevard Saint Antoine SCI du 682 cours de la Libération SCI du 3 place A. Chaussy SCI du 8/10 promenade du Fort SCI la Pucelle SCI du 57 rue Bersot SCI du 8 rue de Bouteville SCI du 3 à 5 quai de Dion Bouton SCI du 1, rue de Chateaudun SCI du 57/59 rue du Commandant R. Mouchotte SCI du 21 rue de la Croix d'Auyot SCI du 9, rue des Cuirassiers SCI du 2/14 rue E. Guoin 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
<b>2004</b>	Directeur Général	Addvim Asset Management
	Administrateur	Sovaklé Addvim Asset Management
	Président	BGA

Gérant	BGA Transactions Bionne FR Immo Fédération Palmer Immo Foncière Electimmo Foncière Margaux SARL du 24 avenue de la Marne SARL du 96 avenue de Prades SARL du 174 Avenue de la République SARL du 25-27 quai Félix Faure SARL du 2 rue Saint Charles SARL du 106/110 rue des Troènes SARL du 11 rue Victor Leroy Telimob Est SARL Telimob Nord SARL Telimob Ouest SARL Telimob PACA SARL Telimob Paris SARL Telimob Rhône-Alpes Telimob Sud-Ouest Télimob Pivot SARL
Représentant légal de Fédération, Gérant	Féderimmo
Représentant légal de Télimob Est SARL, Gérant	Telimob Est SNC
Représentant légal de Télimob Nord SARL, Gérant	Telimob Nord SNC
Représentant légal de Télimob Ouest SARL, Gérant	Telimob Ouest SNC
Représentant légal de Télimob Paca SARL, Gérant	Telimob Paca SNC
Représentant légal de Télimob Paris, SARL, Gérant	Telimob Paris SNC Telimob Transactions SNC
Représentant légal de Télimob Rhône Alpes SARL, Gérant	Telimob Rhône Alpes SNC
Représentant légal de Télimob Sud Ouest SARL, Gérant	Telimob Sud Ouest SNC

	Représentant légal de Foncière Electimmo, Gérant	<p>SCI du 10 bis et 11 à 13 Allée des Tanneurs</p> <p>SCI du 125 avenue du Brancolar</p> <p>SCI du 23/31 avenue Chantemerle</p> <p>SCI du 1630 avenue de la Croix Rouge</p> <p>SCI du 45/53 avenue Paul Doumer</p> <p>SCI du 32, avenue P. Grenier</p> <p>SCI du 20 avenue Victor Hugo</p> <p>SCI du 19B avenue de la Révolution</p> <p>SCI du 11 avenue de Sully</p> <p>SCI du 47 avenue Saint Mesmin</p> <p>SCI du boulevard Docteur Cattenoz</p> <p>SCI du 46 boulevard Saint Antoine</p> <p>SCI du 682 cours de la Libération</p> <p>SCI du 3 place A. Chaussy</p> <p>SCI du 8/10 promenade du Fort</p> <p>SCI la Pucelle</p> <p>SCI du 57 rue Bersot</p> <p>SCI du 8 rue de Bouteville</p> <p>SCI du 3 à 5 quai de Dion Bouton</p> <p>SCI du 1, rue de Chateaudun</p> <p>SCI du 57/59 rue du Commandant R. Mouchotte</p> <p>SCI du 21 rue de la Croix d'Auyot</p> <p>SCI du 9, rue des Cuirassiers</p> <p>SCI du 2/14 rue E. Gouin</p> <p>SCI du 35/37 rue Louis Guérin</p> <p>SCI du 2 rue de l'III</p> <p>SCI du 83 rue Koechlin</p> <p>SCI du 2, rue Lamartine</p> <p>SCI du 10 rue des Malines</p> <p>SCI du 13 rue J. Monod</p> <p>SCI du 4 rue Isaac Newton</p> <p>SCI du 8, rue M. Paul</p> <p>SCI du 40, rue Jean Jacques Rousseau</p> <p>SCI du 70, rue Jean Jacques Rousseau</p> <p>SCI du 45, rue Stendhal</p> <p>SCI du 2, rue de Verdun</p>
<b>2003</b>	Président	BGA
	Gérant	<p>BGA Transactions</p> <p>SARL du 23/37 rue Diderot</p> <p>Foncière Margaux</p> <p>SARL du 106/110 rue des Troènes</p> <p>SARL du 11 rue Victor Leroy</p> <p>SARL du 25-27 quai Félix Faure</p> <p>SARL du 24 avenue de la Marne</p> <p>SARL du 2 rue Saint Charles</p> <p>SARL du 96 avenue de Prades</p> <p>SARL du 174 avenue de la République</p> <p>Telimob Est SARL</p> <p>Telimob Nord SARL</p> <p>Telimob Ouest SARL</p> <p>Telimob PACA SARL</p> <p>Telimob Paris SARL</p> <p>Telimob Rhône-Alpes SARL</p> <p>Telimob Sud-Ouest SARL</p> <p>Télimob Pivot SARL</p>
	Représentant légal de	Telimob Est SNC

Télimob Est SARL, Gérant	
Représentant légal de Télimob Nord SARL, Gérant	Telimob Nord SNC
Représentant légal de Télimob Ouest SARL, Gérant	Telimob Ouest SNC
Représentant légal de Télimob Paca SARL, Gérant	Telimob Paca SNC
Représentant légal de Télimob Paris SARL, Gérant	Telimob Paris SNC Telimob Transactions SNC
Représentant légal de Télimob Rhône Alpes SARL, Gérant	Telimob Rhône Alpes SNC
Représentant légal de Télimob Sud Ouest SARL, Gérant	Telimob Sud Ouest SNC
Représentant légal de Foncière Electimmo, Gérant	SCI du 10 bis et 11 à 13 Allée des Tanneurs SCI du 125 avenue du Brancolar SCI du 23/31 avenue Chantemerle SCI du 1630 avenue de la Croix Rouge SCI du 45/53 avenue Paul Doumer SCI du 32, avenue P. Grenier SCI du 20 avenue Victor Hugo SCI du 19B avenue de la Révolution SCI du 11 avenue de Sully SCI du 47 avenue Saint Mesmin SCI du boulevard Docteur Cattenoz SCI du 46 boulevard Saint Antoine SCI du 682 cours de la Libération SCI du 3 place A. Chaussy SCI du 8/10 promenade du Fort SCI la Pucelle SCI du 57 rue Bersot SCI du 8 rue de Bouteville SCI du 3 à 5 quai de Dion Bouton SCI du 1, rue de Chateaudun SCI du 57/59 rue du Commandant R. Mouchotte SCI du 21 rue de la Croix d'Auyot SCI du 9, rue des Cuirassiers SCI du 2/14 rue E. Guoin SCI du 35/37 rue Louis Guérin SCI du 2 rue de l'III SCI du 83 rue Koechlin SCI du 2, rue Lamartine SCI du 10 rue des Malines SCI du 13 rue J. Monod SCI du 4 rue Isaac Newton SCI du 8, rue M. Paul SCI du 40, rue Jean Jacques Rousseau SCI du 70, rue Jean Jacques Rousseau



		SCI du 45, rue Stendhal SCI du 2, rue de Verdun
--	--	--

**M. François TRAUSCH**

<b>2007</b>	Président Directeur Général	Sophia GE (SA) IPBM (SA)
	Membre du conseil de surveillance	FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE (SCA)
	Président	GE Real Estate Partners (SAS) FONCIERE ARIANE (SAS) GEREF Investment Management (SAS) Sophia GE Investment Management (SAS)
	Président du conseil de surveillance	LINCOLN MESSINE INVESTISSEMENTS (SAS) MARSHALL(SAS)
	Administrateur	GE Capital Financements Immobiliers d'Entreprise (SAS)
	Gérant	GE Real Estate France (SARL) BUA (SARL) BUB (SARL) BUC (SARL) BUD (SARL) GIG (SARL) GII (SARL) GIJ (SARL) GIK (SARL) GIL (SARL) GIQ (SARL) GIR (SARL) GIT (SARL) GIW (SARL) GIX (SARL) GIZ (SARL) Donat (EURL) Le Millenium(EURL)
	Cogérant	GE Real Estate Développements (SARL) COMONA (SARL) Percier Gestion Participations (EURL)
	Représentant de GE Real Estate France, Président	GE Real Estate Funding Europe (SAS) Cofra-GE (SAS) Matignon Trappes Elancourt (SAS) GE Capital Investissements Immobiliers (SAS) GECOMURS (SAS) MORNY (SAS) GE Real Estate Funding France (SAS)
	Représentant de GE Real Estate France, Gérant	37 SCI
	Représentant de MORNY, Président	Morny Investissements (SAS) Foncière Morny (SAS)
	Représentant de FONCIERE MORNY, Gérant	PARIS 12/20 CURIAL CAMBA GEC (SCI)
	Représentant de COMONA, Gérant	COMONA La Défense Tour A (SCI)
Représentant de GE Real Estate Développements, Président	GE Real Estate Holding Développements (SAS)	

	Représentant de SOPHIA GE, Président	SOPHIA GE FUNDING (SAS)
	Représentant de SOPHIA GE, Gérant	12 SCI
	Président et membre du collège des directeurs	CGW (SAS)
	Membre du Conseil des dirigeants	General Electric Capital (SAS)
	Membre du Comité Directeur	AIRE (SAS)
	Member of the Supervisory Board	IMLY BV
	Managing Director	GE Capital Investments Holding (BV)
<b>2006</b>	Président Directeur Général	Sophia GE SA
	Président	GE Real Estate Partners SAS Foncière Ariane SAS
	Président du Conseil d'Administration	Fine –GE SA IPBM SA
	Président du Conseil de surveillance	Lincoln Messine Investissements SAS Marshall SAS
	Administrateur	GE Capital Financements Immobiliers d'Entreprise SAS
	Gérant	GE Real Estate France Comona Percier Gestion Participations BUA, BUB, BUC, BUD, GIG, GII, GIJ, GIK, GIL, GIQ, GIR, GIT, GIW, GIX, GIZ Donet Le Millénium
	Représentant de GE Real Estate France, Président	Cofra-GE SAS Matignon Trappes Elancourt SAS Camba Gec 029 Paris Hamelin SAS GE Capital Investissements Immobiliers SAS Gecomurs SAS Morny SAS GE Real Estate Funding France SAS
	Représentant de GE Real Estate France, Gérant	47 SCI
	Représentant de Morny, Président	Morny Investissements SAS Foncière Morny SAS
	Représentant de Foncière Morny, Gérant	Paris 12/20 Curial Camba Gec
	Représentant de Comona, Président	Comona Rouen Champ Briand SAS
	Représentant de Comona, Gérant	Comona La Défense Tour A
	Représentant de Sophia GE, Président	Sophia GE Funding SAS
	Représentant de Sophia GE, Gérant	17 SCI
	Membre du Collège des Directeurs	CGW SAS
Membre du Conseil des Dirigeants	General Electric Capital SAS	
Membre du Comité Directeur	AIRE SAS	

	Member of the Supervisory Board	IMLY BV (société de droit hollandais)
	Managing Director	GE Capital Investments Holding
<b>2005</b>	Président Directeur Général	Sophia GE SA
	Président du Conseil d'Administration	Fine-GE SA
	Administrateur	Bail Investissement Foncière GE Capital Financements Immobiliers d'entreprise SAS
	Gérant	GE Real Estate France Comona EURL PGP EURL
	Président	Foncière Ariane SAS
	Président du Conseil de surveillance	Lincoln Messine Investissements SAS Marshall SAS
	Représentant légal de Sophia GE, Président	Sophia GE Funding SAS
	Représentant de Morny, Président	SAS Morny Investissements SAS Foncière Morny
	Représentant de FONCIERE MORNY, Gérant	Paris 12/20 Curial Camba GEC
	Représentant de GE Real Estate France, Gérant	49 SCI SNC Avoriaz Falaise
	Représentant de GE Real Estate France, Président	SAS Cofra-GE SAS Matignon Trappes Elancourt SAS Camba Gec 029 Paris Hamelin SAS Gecomurs SAS Morny SAS GE Real Estate Funding France SAS GE Capital Investissements Immobiliers
	Représentant de Comona, Gérant	SCI Comona la Défense Tour A
	Représentant de Comona, Président	SAS Rouen Champ Briand
	Représentant de GECC au Conseil Exécutif	ISM SAS
	Membre du Collège des Directeur	CGW SAS
	Membre du Comité Directeur	AIRE SAS
	Membre du « Supervisory Board »	IMLY BV (société de droit hollandais)
Managing Director	GE Capital Investments Holding BV	
<b>2004</b>	Président Directeur Général	Fine-GE
	Administrateur	Bail Investissement Foncière Sophia
	Gérant	GE Real Estate France SARL Gomona EURL T3MDB EURL P.G.P. EURL
	Membre du « Supervisory Board »	IMLY BV (société de droit hollandais)
	Représentant légal de Morny, Président	SAS Morny Investissements SAS Foncière Morny

	Représentant légal de GE Real Estate France, Gérant	65 SCI SNC Avoriaz Falaise
	Représentant légal de GE Real Estate France, Président	SAS Cofra-GE SAS Matignon Trappes Elancourt SAS Camba Gec 029 Paris Hamelin SAS Gecomurs SAS Morny SAS GE Real Estate Funding France SAS GE Capital Investissements Immobiliers
	Représentant légal de CGW, Président	SAS CGW IMMO SAS CGW MDB SAS B HOLDING SAS SURENE SAS SURENE 2 SAS TECHNICAL
	Représentant légal de CGW, Gérant	SCI Albert Durand SCI Lénine Arcueil Louis-Philippe Neuilly
	Représentant légal de Comona, Gérant	SCI Comona la Défense Tour A
	Représentant légal de Comona, Président	SAS Rouen Champ Briand
<b>2003</b>	Président Directeur Général	GE Real Estate France SA Finergie SA
	Administrateur	Cavabail SA Cofracomi SA GECFIE SAS
	Co-gérant	P.G.P. Comona
	Représentant de GE Real Estate France, Président	Toutes les SAS
	Représentant de Morny, Président	Morny Investissements Foncière Morny SAS
	Représentant de GE Real Estate France, Gérant	Toutes les SCI Avoriaz Falaise SNC
	Représentant de Comona, Gérant	Comona La Défense Tour A
	Représentant de Comona, Président	Comona Rouen Champ Briand SAS
Managing Director	GE Real Estate France SA	
Gérant	Duomo Holdings	

***M. Pierre-Philippe DORNIER***

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

<b>2004</b>	Président Directeur Général	NEWTON-VAUREAL & COMPAGNY(SA)
	Gérant	GINGKO FINANCE (EURL)
<b>2003</b>	Président Directeur Général	NEWTON-VAUREAL & COMPAGNY(SA)

*Pascal DUHAMEL*

<b>2007</b>	Administrateur	Compagnie la Lucette (formerly MdL) ALTEREA ICADE EUROSIC
	Cogérant	AKAMA SARL
	Représentant d'AKAMA SARL, Gérant	SNC LATE SNC CORTONE SNC LATECOERE SNC CAUDRON
	Membre du Conseil de Surveillance	FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS
<b>2006</b>	Administrateur	Compagnie la Lucette (formerly MdL) ALTEREA ICADE EUROSIC
	Cogérant	AKAMA SARL
	Représentant d'AKAMA SARL, Gérant	SNC LATE SNC CORTONE SNC LATECOERE SNC CAUDRON
<b>2005</b>	Président	MORGAN STANLEY PROPERTIES France SAS Mines de la Lucette
	Gérant	SNC Late AKAMA SARL SNC Cortone SNC Latecoere Zone d'Evolution Urbaine de la Seine (Z.E.U.S SARL) SNC Vaillant Peupliers MSGV SARL
	Représentant de Bercy Restauration, associé	Z.E.U.S SARL
	Gérant non associé	MSIV SNC
	Représentant d'AKAMA SARL, Président	SAS CAUDRON
	Représentant de Z.E.U.S, Gérant	Z.E.U.S Paris Bercy SCS
	Représentant de Z.E.U.S 1, associé commanditaire	Z.E.U.S Paris Bercy SCS
	Représentant de Z.E.U.S, associé commandité	Z.E.U.S Paris Bercy SCS
	Représentant de Z.E.U.S, Président et actionnaire	Z.E.U.S 1 SAS
	Représentant de Z.E.U.S Paris Bercy, actionnaire	Z.E.U.S 1 SAS
	Représentant de Z.E.U.S, Président et actionnaire	Z.E.U.S 4 SAS Z.E.U.S 7 SAS
	Représentant de Z.E.U.S, associé unique	BERCY Animation SARL BERCY Restauration SARL

		MSCG Vincennes SARL BERCY SERVICE
	Représentant de Z.E.U.S, Président et associé de la société Z.E.U.S 7, associé	MSIV SNC
	Représentant et Gérant de Bercy Restauration, associé	MSIV SNC
	Représentant de Z.E.U.S, elle-même représentante de Z.E.U.S 2, associé et gérant	SNC MS Carre Pleyel
	Représentant et Gérant de Bercy Restauration, associé	SNC MS Carre Pleyel
	Représentant de Z.E.U.S, associé	MSCG Rives de Seine SARL MSCG Château des Rentiers SARL
	Représentant de Z.E.U.S, elle-même représentante de Z.E.U.S 1, associé	MSCG Rives de Seine SARL MSCG Château des Rentiers SARL
	Membre du Conseil de Surveillance	FONCIERE DES REGIONS
	Administrateur	ALTAREA SUREN MSSEOF Holding SARL MSEOF Manager SARL CORE ON SRL LAR SOL MS SL Carena Inversiones Siglo XXI, SL Oraculo de Inversiones Siglo XXI, SL
	Cogérant	TEPIA
<b>2004</b>	Président	MORGAN STANLEY PROPERTIES France SAS
	Gérant	SNC Late AKAMA SARL SNC Cortone SNC Latecoere SNC Velizy Latecoere Zone d'Evolution Urbaine de la Seine (Z.E.U.S SARL) BERCY Animation SARL BERCY Restauration SARL MSGV SARL
	Représentant de Bercy Restauration, associé	Z.E.U.S SARL
	Représentant d'AKAMA SARL, Président	SAS CAUDRON SNC MEUDON
	Représentant de Z.E.U.S, Gérant	Z.E.U.S Paris Bercy SCS
	Représentant de Z.E.U.S 1, associé commanditaire	Z.E.U.S Paris Bercy SCS
	Représentant de Z.E.U.S, associé commandité	Z.E.U.S Paris Bercy SCS
	Représentant de Z.E.U.S, Président et actionnaire	Z.E.U.S 1 SAS
	Représentant de Z.E.U.S Paris Bercy, actionnaire	Z.E.U.S 1 SAS

	Représentant de Z.E.U.S, Président	Z.E.U.S 4 SAS Z.E.U.S 7 SAS
	Représentant de Z.E.U.S, associé unique	BERCY Animation SARL BERCY Restauration SARL MSCG Vincennes SARL
	Président et associé de la société Z.E.U.S 7, associé	MSIV SNC
	Représentant et Gérant de Bercy Restauration, associé	MSIV SNC
	Représentant de Z.E.U.S, elle-même représentante de Z.E.U.S 2, associé et gérant	SNC MS Carre Pleyel
	Représentant et Gérant de Bercy Restauration, associé	SNC MS Carre Pleyel
	Représentant de Z.E.U.S, associé	MSCG Rives de Seine SARL MSCG Château des Rentiers SARL
	Représentant de Z.E.U.S, elle-même représentante de Z.E.U.S 1, associé	MSCG Rives de Seine SARL MSCG Château des Rentiers SARL
	Représentant de Z.E.U.S, associé unique	MSCG Vincennes SARL BERCY Service
	Gérant non associé	MSIV SNC
	Membre du Conseil de Surveillance	FONCIERE DES REGIONS
2003	Gérant	SNC Late AKAMA SARL SNC Cortone SNC Latecoere SNC Velizy Latecoere Zone d'Evolution Urbaine de la Seine (Z.E.U.S SARL) BERCY Animation SARL BERCY Restauration SARL
	Représentant de Z.E.U.S, associé unique	BERCY Animation SARL BERCY Service MSCG Vincennes SARL
	Représentant d'AKAMA SARL, Président	SAS CAUDRON SNC MEUDON
	Représentant de Z.E.U.S, elle-même représentante de Z.E.U.S 1, associé	MSCG Rives de Seine SARL MSCG Château des Rentiers SARL
	Représentant de Z.E.U.S, Président et actionnaire	Z.E.U.S 4 SAS Z.E.U.S 7 SAS
	Représentant de Z.E.U.S Paris Bercy, Président et actionnaire	Z.E.U.S 1 SAS
	Représentant de Z.E.U.S, Gérant	Z.E.U.S Paris Bercy SCS
	Représentant de Z.E.U.S 1, associé commanditaire	Z.E.U.S Paris Bercy SCS
	Représentant de Z.E.U.S, associé commandité	Z.E.U.S Paris Bercy SCS
	Représentant de Z.E.U.S,	MSCG Rives de Seine SARL

	associé de Z.E.U.S 1, associé	MSCG Château des Rentiers SARL
	Représentant de Z.E.U.S, associé et gérant	SNC MS Carre Pleyel
	Gérant non associé	MSIV SNC
	Président et associé de la société Z.E.U.S 7, associé	MSIV SNC

***Cédric GUILLEMINOT***

<b>2007</b>	Membre du Conseil de surveillance	FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE (SCA)
<b>2006</b> <b>2005</b> <b>2004</b> <b>2003</b>	Aucun mandat	

***Jean-Claude HALB***

<b>2007</b>	Vice-président	Finances Méditerranée
	Administrateur	COFIGEST COFILIT
	Membre du Conseil de surveillance	FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE (SCA)
<b>2006</b>	Vice-président	Finances Méditerranée
	Administrateur	BICEC COFIGEST COFILIT
<b>2005</b>	Vice-président	Finances Méditerranée
	Administrateur	BICEC COFIGEST COFILIT
	Membre du Conseil de surveillance	Foncière des Régions
<b>2004</b>	Vice-président	Finances Méditerranée
	Administrateur	BICEC Tenthorey COFIGEST COFILIT
	Membre du Conseil de surveillance	Foncière des Régions
<b>2003</b>	Vice-président	Finances Méditerranée
	Administrateur	BICEC Tenthorey
	Membre du Conseil de surveillance	Foncière des Régions

**1.1.4. Fonctionnement du Conseil de surveillance**

**1.1.4.1. Pouvoirs du conseil (article 16 des statuts)**

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

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



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

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

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

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

- lors de la réunion du Conseil de surveillance tenue durant le deuxième trimestre d'un exercice, le projet de bilan consolidé, de compte de résultat consolidé, le projet de tableau des flux financiers consolidés, le rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés ;

- lors de la réunion du Conseil de surveillance tenue durant le quatrième trimestre de chaque exercice, un budget annuel consolidé, un compte de résultat prévisionnel, les prévisions annuelles de trésorerie de la Société, ainsi que la trésorerie consolidée de la Société et de ses filiales et une estimation du résultat de l'année en cours ;

- lors de chacune des réunions trimestrielles, un rapport d'activité, comprenant l'ensemble des éléments définis par le Conseil de surveillance ; et

- lors de chacune des réunions trimestrielles, un descriptif des événements majeurs survenus au cours du trimestre écoulé.

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

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

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

Dans le cas où, à deux reprises successives à l'intérieur d'une période de deux mois, le Conseil de surveillance aurait refusé cet accord pour deux candidats successifs, alors que la Société est dépourvue de gérant et que la gérance est exercée provisoirement par les commandités, l'accord pourra être donné par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires statuant à la majorité, convoquée par le ou les commandités lui soumettant un seul de ces deux candidats.

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

#### **1.1.4.2. Réunions du conseil (article 15 des statuts)**

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

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

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

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

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

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

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

## **1.2. DIRECTION DE LA SOCIETE**

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

<b>Nom</b>	<b>titre</b>	<b>date de 1<sup>ère</sup> nomination</b>	<b>expiration du mandat à l'AGO tenue en *</b>
FEL Gestion, représentée par Monsieur Marc Henrion	Gérant commandité	12 juin 2007	2013

### **1.2.1. Curriculum vitae de Monsieur Marc Henrion**

Agé de 58 ans, MBA INSEAD, IEP Paris, DESS de droit, Master Urbanisme IEP Paris, Marc Henrion a été, de 1990 à 2000, successivement Directeur Général et Président des sociétés de crédit-bail immobilier Cofracomi et Cofrabail (groupe GFF), Sicomi Rhône Alpes, Bail Immo Nord (groupe Crédit Mutuel Nord Europe) et Sicomi Grand Sud Ouest.

Il a intégré en 2001 le groupe General Electric à Paris, où il a occupé des postes de directions immobilières chez GE Real Estate France en tant que Directeur du crédit-bail immobilier et des actifs financiers puis Directeur des acquisitions corporate et des participations. A ce titre, il a été Président d'ISM, de GECFIE, Directeur Général et administrateur d'IPBM SA, société cotée de statut SIIC, administrateur de Sophia GE, Sophia Bail et membre du conseil de surveillance de Foncière des Régions.

Marc Henrion a rejoint le groupe Foncière des Régions en mars 2007, pour y prendre la direction de la branche d'activité dédiée à la logistique. Il est notamment Président de FEL Gestion, gérant commandité de Foncière Europe Logistique. Il est membre du Comité de Direction et de l'European Board de Foncière des Régions.

Il fait profiter la Société de ses compétences et de son expérience de l'immobilier d'entreprise.

### 1.2.2. Mandats exercés par Marc Henrion au cours des 5 dernières années

2007	Président	FEL GESTION (SAS) GFR SERVICES (SAS)
	Représentant légal de FEL GESTION, gérant commandité	FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE
	Gérant	GARONOR FRANCE II (EURL) GARONOR FRANCE IV (EURL) GARONOR FRANCE VII (EURL) GARONOR FRANCE XI (EURL) GARONOR FRANCE XIV (EURL) GARONOR FRANCE XVI (EURL) GARONOR FRANCE XIX (EURL) GARONOR FRANCE XXVII (EURL) GARONOR FRANCE XXXI (EURL) SOVIET (EURL)
	Représentant légal de FEL GESTION, gérant commandité de FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE, elle-même président	GARONOR FRANCE III (SAS)
	Représentant légal de FEL GESTION, gérant commandité de FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE, elle-même gérant	SNC GARONOR MELUN 7 SCI MAGASINS GENERAUX DE VITROLLES SCI ILE DE FRANCE PERCIER UIS 062 ST QUENTIN FALLAVIER (SCI) SOCIETE IMMOBILIERE PANTIN BOBINY - IPB (SCI) SCI MARCEAU POMPONNE SCI MARCEAU BETHUNES SCI TRINAME IMMOPORA (SCI) SCI BOLLENE LOGISTIQUE
	Gérant (sociétés de droit luxembourgeois)	FEL LUX 1 S.à.r.l. GSS III Partners Duisberg S.à.r.l. GSS III Partners (Duisberg GP) S.à.r.l. GSS III Partners SNFH S.à.r.l. GSS III Partners Wuppertal S.à.r.l. GSS III Partners SN S.à.r.l.
	Gérant (sociétés de droit allemand)	GSS III (Duisberg GP) Sarl & Co Verwaltungs KG FEL Holding GmbH FEL Bingen GmbH FEL Kassel GmbH FEL Holding GmbH & Co Verwaltungs KG
2006	Président	GEFCIE (SAS) ISM (SAS) Sophia Conseil (SAS)
	Président du Conseil de surveillance	Société Foncière les Mercuriales SAS
	Directeur Général Administrateur	IPBM (SA)
	Administrateur	Fine-GE (SA) Sophia GE (SA) Sophia BAIL (SA)

	Gérant	Cava-GE Comi-GE SOPOLI
	Représentant permanent d'ISM, Président	SAS RAPEE Bercy SAS GEP SA Aric Iberica (société de droit espagnol)
	Représentant permanent d'ISM, Gérant	Jas de Bouffan Ile de France 2000
	Représentant permanent de COMI-GE, Gérant	Percier UIS 013 Rouen Eden Percier UIS 017 Rouen Saint Marc Percier UIS 025 Paris Raspail Percier UIS 026 Paris Saint Lazare Percier UIS 027 Paris Cambrai Percier UIS 028 Paris Gironde SCI Château Parly 2 Percier UIS 081 Modane Val fréjus
	Membre du « Supervisory Board »	IMLY BV (société de droit hollandais)
	Directeur Acquisitions Corporate et Participations	GE Real Estate France SARL
<b>2005</b>	Président	GEFCIE SAS ISM SAS
	Administrateur	Fine-GE SA Sophia Bail SA
	Président du Conseil de surveillance	Société Foncière les Mercuriales SAS
	Gérant	CAVA-GE COMI-GE SOPOLI
	Représentant permanent d'ISM, Administrateur	Bail Investissement Foncière
	Représentant permanent d'ISM, Président	RAPEE Bercy SAS GEP SAS ARIC Iberica (société de droit espagnol)
	Représentant permanent d'ISM, Gérant	Jas de Bouffan Ile de France 2000
	Représentant permanent de COMI-GE, Gérant	Percier UIS 013 Rouen Eden Percier UIS 017 Rouen Saint Marc Percier UIS 025 Paris Raspail Percier UIS 026 Paris Saint Lazare Percier UIS 027 Paris Cambrai Percier UIS 028 Paris Gironde Château Parly 2 Percier UIS 081 Modane Valfréjus
	Membre du « Supervisory Board »	IMLY BV (société de droit hollandais)
	Membre du Comité d'Engagements et d'Arbitrages	Bail Investissement Foncière
	Membre du Comité d'Audit et des Comptes	Bail Investissement Foncière
	Membre du Comité d'Orientation et d'Etudes Spécifiques	Bail Investissement Foncière
	Directeur Acquisitions Corporate et Participations	GE Real Estate France SARL
<b>2004</b>	Président	GEFCIE-GE SAS

	Administrateur	Fine-GE SA Bail Investissement Foncière
	Gérant	Comi-GE Cava-GE
	Membre du Conseil Exécutif	ISM
	Président du Conseil de surveillance	Société Foncière les Mercuriales SAS
	Supervisory Director	IMLY BV (société de droit hollandais)
	Membre du Comité d'Audit et des Comptes	Bail Investissement Foncière
	Membre du Comité d'Engagements et d'Arbitrages	Bail Investissement Foncière
	Membre du Comité d'Orientation et d'Etudes Spécifiques	Bail Investissement Foncière
	Directeur des Participations	GE Real Estate France
2003	Gérant	Comi-GE Cava-GE
	Président	GEFCIE SAS
	Administrateur	Fine-GE SA
	Membre du Conseil Exécutif	ISM
	Président du Conseil de surveillance	Société Foncière les Mercuriales SAS
	Responsable d'un portefeuille d'actifs immobiliers	GE Real Estate France

### 1.2.3. Fonctionnement de la Gérance

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

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

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

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

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

#### **1.2.4. Pouvoirs du Gérant (articles 12 à 16 des statuts)**

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

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

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

#### **1.2.5. Rémunération du Gérant (article 13 des statuts)**

Le ou les gérants auront droit collectivement à une rémunération annuelle au titre de leurs fonctions s'élevant à 0,30 % (HT) de la valeur d'expertise au 31 décembre des actifs détenus par la Société et les sociétés qu'elle contrôle directement ou indirectement au sens de l'article L. 233-3 du code de commerce.

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

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

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

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

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

A la connaissance de la Société, aucune condamnation pour fraude n'a été prononcée au cours des cinq dernières années au moins à l'encontre des membres actuels du Conseil de surveillance et de la direction.

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

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

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

A la connaissance de la société, aucune incrimination ou sanction publique officielle n'a été prononcée contre un des membres actuels du Conseil de surveillance ou de la direction par des autorités statutaires ou réglementaires.

#### **1.6. CONFLITS D'INTERETS - LIENS FAMILIAUX**

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

#### **1.7. GOUVERNANCE**

Le contrôle du fonctionnement de la Société est facilité par la dissociation des fonctions entre Conseil de surveillance et gérant. Par ailleurs, et conformément aux recommandations des rapports Viénot et Bouton, des comités spécialisés ont été créés par le Conseil de surveillance réuni le 19 février 2008.

#### **1.8. REMUNERATIONS ET AVANTAGES**

A compter de la transformation de la Société en société en commandite par actions, des jetons de présence sont alloués aux membres du Conseil de surveillance. Leur montant, porté dans les frais généraux, est déterminé par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires et demeure maintenu jusqu'à décision contraire de cette assemblée.

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

Les jetons de présence versés à chaque membre du Conseil, dans la limite du montant arrêté par l'assemblée générale, sont déterminés comme suit:

##### **1.8.1. Conseil de surveillance**

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

##### **1.8.2. Comités**

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

## **2. RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 14 AVRIL 2008**

### **RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 14 AVRIL 2008 CONFORMEMENT AUX DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L. 226-9 DU CODE DE COMMERCE**

Mesdames, Messieurs,

Le Gérant vous a présenté les comptes et le rapport d'activité de la Société pour l'exercice clos le 31 décembre 2007.

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

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

#### Synthèse de l'activité

L'exercice de six mois clos le 31 décembre 2007 se solde par un résultat consolidé de 53 260 milliers d'euros. Le cash-flow courant par action s'établit à 0,4 €.

Cet exercice a marqué une étape importante dans le développement de la société notamment par la réalisation de quatre opérations majeures :

- l'opération d'apport par Foncière des Régions et Sophia GE de 31 actifs logistiques ainsi que des parts de trois sociétés engagées dans le développement de projets de construction de parcs logistiques, ayant porté le patrimoine de FEL à environ 792 millions d'euros.
- l'acquisition du portefeuille Garonor auprès de Prologis pour une valeur de 423 millions d'euros,
- l'opération d'apport par un fonds d'investissement géré par Morgan Stanley d'un portefeuille de 10 plateformes logistiques dont huit situées en Allemagne et deux en France pour une valeur d'actifs d'environ 162 millions d'euros.
- l'augmentation de capital de 40 millions d'euros qui a élargi l'actionnariat de FEL à Cardif Assurance Vie, branche assurance de BNPP

Le Conseil de surveillance n'a pas d'observations particulières à formuler sur le rapport de gestion du Gérant et les résultats au 31 décembre 2007 et vous invite à approuver les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2007, le projet d'affectation du résultat ainsi que l'ensemble des différentes résolutions qui vous sont présentées.

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

Le Conseil de Surveillance



### **3. RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE ET LE CONTROLE INTERNE**

#### **RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE ET LE CONTRÔLE INTERNE**

---

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

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

#### **Diligences effectuées en vue de la préparation de ce rapport.**

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

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

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

### **1. PREPARATION ET ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE**

#### **1.1 Composition du Conseil de surveillance au 31 décembre 2007**

La Société, constituée sous la forme d'une société anonyme à conseil d'administration, a été transformée en société en commandite par actions lors de l'assemblée générale mixte en date du 12 juin 2007.

Jusqu'au 25 mai 2007, le Conseil d'administration de la Société était composée des membres suivants :

- Monsieur François Guichard, Président ;
- Monsieur Antoine-Paul Guichard ;
- Monsieur Adrien Guichard ;
- Monsieur Henri Guichard ;
- Madame Stéphanie de Senneville ;
- Monsieur Geoffroy Guichard ;

Entre le 25 mai 2007 et le 12 juin 2007, le Conseil d'administration était composé des membres suivants :

- Monsieur Christophe Kullmann, Président ;
- Monsieur Charles Ruggieri ;
- Foncière des Régions, représentée par Monsieur Marc Henrion ;

Le 12 juin 2007, suite à la transformation de la Société en société en commandite par actions, le Conseil de surveillance était composé des membres suivants :

- Monsieur Christophe Kullmann, Président du Conseil de surveillance;
- Monsieur Charles Ruggieri ;
- Foncière des Régions, représentée par Monsieur Olivier Estève;

La composition du Conseil a ensuite été élargie à deux reprises :

1. Par l'assemblée générale mixte du 24 juillet 2007 qui a procédé à la nomination de deux nouveaux membres de telle sorte que le Conseil était à cette date composé des cinq membres suivants :

- Monsieur Christophe Kullmann, Président du Conseil de surveillance;
- Monsieur Charles Ruggieri ;
- Foncière des Régions, représentée par Monsieur Olivier Estève;
- Monsieur François Trausch;
- Monsieur Pierre-Philippe Dornier.

2. Par l'assemblée générale mixte du 20 novembre 2007 qui a procédé à la nomination de trois nouveaux membres de telle sorte que le Conseil est composé, au 31 décembre 2007, des 8 membres suivants :

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

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 2.1. «Administration et Direction» de la partie II «Contrôle de la Société du présent document de référence.

Le Conseil de surveillance comprend un membre indépendant 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.

## **1.2 Fréquence des réunions**

Au cours de l'exercice écoulé, le Conseil de surveillance s'est réuni 6 fois (le 12 juillet, 19 juillet, 23 juillet, 24 juillet, 25 septembre et 20 novembre 2007). Lors de chaque réunion, il est présenté un rapport sur l'activité de la Société et du Groupe et les sujets spécifiques sont ensuite traités.

### **1.2.1 Convocation des membres du Conseil de surveillance**

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

### **1.2.2. Information des membres du Conseil de surveillance**

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

### **1.2.3 Tenue des réunions**

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

Les réunions du Conseil de surveillance susvisées se sont déroulées au siège social de la Société, 30 avenue Kléber 75116 Paris, à l'exception de celle du 20 novembre 2007 tenue au 8 avenue Gabriel à Paris 8<sup>ème</sup>.

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

### **1.4 Rémunération**

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

Le Conseil répartit librement entre ses membres les sommes globales allouées à ceux-ci sous forme de jetons de présence.

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

### **1.5 Décisions adoptées**

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

#### *Séance du 12 juillet 2007*

Approbation des opérations d'acquisition d'un portefeuille de droits et biens immobiliers à usage d'entrepôts situés en France.

#### *Séance du 19 juillet 2007*

Approbation du projet d'acquisition d'un actif logistique situé en Ile de France.

#### *Séance du 23 juillet 2007*

Examen et approbation d'un projet de substitution dans les droits et obligations de la société Foncière des Régions au titre d'un contrat de financement à souscrire dans le cadre du transfert à la Société de sa branche d'activité complète et autonome et de l'ensemble des immeubles détenus par elle, constituant son pôle logistique/activités.

#### *Séance du 24 juillet 2007*

Autorisation à donner au Gérant de conclure les conventions de financement et les sûretés y attachées, afférentes à l'acquisition, validée par le Conseil du 12 juillet 2007, du portefeuille de droits et biens immobiliers à usage d'entrepôts.

#### *Séance du 25 septembre 2007*

Examen et approbation d'une opération de développement consistant en l'acquisition de 6 sociétés détenant directement ou indirectement 8 plateformes logistiques en Allemagne ainsi que de 2 plateformes en France, examen et arrêté des comptes de l'exercice clos au 30 juin 2007 et convocation d'une assemblée générale mixte le 20 novembre 2007.

*Séance du 20 novembre 2007*

Examen et approbation par le Conseil des budgets 2007/2008, rapport d'activité et présentation d'un premier projet de règlement intérieur du Conseil et des comités du Conseil pour avis en vue de son adoption ultérieure.

### **1.5.1 Procès-verbaux des réunions**

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

## **2. LES COMITES SPECIALISES**

Le Conseil de surveillance a examiné dans sa séance du 20 novembre 2007 un premier projet de Règlement intérieur du Conseil incluant la mise en place de deux comités spécialisés, un Comité d'audit et des comptes et un Comité d'investissement. Après examen et avis des membres du Conseil, ce règlement a été approuvé par le Conseil de surveillance réuni le 19 février 2008.

## **3. LIMITATION DES POUVOIRS DE LA GERANCE**

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

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

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

## **4. LES PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE**

La société Foncière Europe Logistique, active sur les marchés immobiliers européens de plateformes logistiques et de locaux d'activités, 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.

Le Gérant Commandité de Foncière Europe Logistique, FEL Gestion, est filiale à 100% de la société Foncière des Régions. Aux termes de diverses conventions, FEL Gestion a bénéficié en 2007 de différentes prestations de gestion administrative, juridique, comptable et financière de la part de Foncière des Régions.

A ce titre, la société et son Gérant Commandité bénéficient du dispositif de contrôle interne du Groupe, conçu pour renforcer la fiabilité et la réactivité d'équipes en croissance, sans toutefois freiner ni leur créativité, ni leurs initiatives.

L'adaptation du dispositif de contrôle interne, qui englobe les filiales allemandes du Groupe Foncière des Régions, se poursuivra en 2008 avec notamment l'affectation de personnel dédié, 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.

### **4.1 Périmètre sous revue et référentiel**

**4.1.1 Périmètre sous revue :** En France, Foncière Europe Logistique applique son dispositif de contrôle interne aux sociétés qui entrent dans le périmètre de consolidation de ses comptes.

En Allemagne, l'importance des investissements réalisés au niveau du Groupe Foncière des Régions en 2006 et 2007 a conduit à entreprendre l'examen du dispositif de contrôle interne mis en œuvre par Immeo-Wohnen, société de droit allemand, qui gère certains actifs de Foncière Europe Logistique.

**4.1.2 Référentiel :** La société Foncière Europe Logistique et son Gérant Commandité bénéficient du dispositif de contrôle interne du Groupe Foncière des Régions qui tend vers l'application du nouveau « cadre de référence » préconisé par l'Autorité des Marchés Financiers en janvier 2007.

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

- Que les activités sont conformes 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.

## **4.2 Les acteurs du Contrôle Interne**

### **4.2.1 En France :**

#### **Le Conseil de Surveillance :**

Son Président est le responsable qui doit « rendre compte des procédures mises en place par la société ».

Il conçoit avec son Conseil, et organise avec le Gérant Commandité, les différents organes de Contrôle Interne et propose notamment, en tant que de besoin, d'actualiser les règles de Gouvernement d'Entreprise.

Le Conseil de Surveillance oriente et contrôle l'action du Gérant Commandité ; celui-ci lui rend compte trimestriellement, en lui présentant un rapport qui précise ses actions ainsi que les principaux faits survenus pendant la période.

En 2008, la société se dotera d'un Comité d'Audit chargé de veiller à la conformité aux lois et à l'éthique et de s'assurer :

- De la permanence et de la fiabilité des méthodes comptables adoptées pour l'établissement des comptes de l'entreprise,
- De la clarté des informations financières fournies par la société aux actionnaires, aux autorités, et au public,
- De la mise en place de procédures de contrôle interne et externe et de la mesure et maîtrise des risques.

#### **Le Gérant Commandité :**

Le Gérant Commandité, personne morale, définit et fait mettre en place par son Représentant, personne physique, l'organisation qu'il estime être la plus efficace pour atteindre ses objectifs.

Il s'assure que le dispositif de contrôle interne est adapté aux missions qui lui sont confiées.

Il peut solliciter la programmation de missions auprès de la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne du Groupe Foncière des Régions. Un tableau de bord du suivi des recommandations émises par les Auditeurs lui est présenté mensuellement par le Directeur de l'Audit et du Contrôle interne.

L'avancement de l'actualisation des procédures fait également l'objet d'un point mensuel.

#### **Le Comité de Direction de Foncière Europe Logistique :**

Le Représentant du Gérant commandité réunit chaque semaine autour de lui son équipe de Direction, composée du Responsable Administratif et Financier, du Contrôleur de gestion, du Responsable du

Développement et de l'Asset Management, et du Directeur Technique, afin d'examiner les résultats, les projets et les écarts sur objectifs.

#### **La Direction de l'Audit et du Contrôle Interne :**

Cette Direction évalue l'efficacité du Contrôle interne de la société et de ses filiales. Elle examine notamment le fonctionnement des processus de management des risques.

Elle est composée d'un Directeur et de deux auditeurs.

Ses actions sont encadrées par une Charte d'Audit Interne qui rappelle les fondements du Contrôle Interne, et définit la mission de l'Audit Interne en termes d'évaluation, de maîtrise des risques, d'étendue et de limite de ses responsabilités, ou 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 Représentant du Gérant Commandité.
- Il donne un point de vue indépendant sur le contrôle interne car il n'est pas directement impliqué dans les activités opérationnelles.
- Il formule au Représentant du Gérant Commandité des préconisations et effectue des missions de contrôle, de régularité, de conformité, de performance et de management.

Le responsable de l'Audit Interne :

- Anime la réunion mensuelle d'Audit et de Contrôle Interne.
- Travaille avec l'ensemble des Directions et avec les Commissaires aux Comptes.
- Participe à la relecture des projets de procédures et à leur validation.
- S'assure que le dispositif de contrôle interne mis en place en France et en Allemagne est performant, adapté aux activités de la société, et aux attentes du Gérant Commandité et de son représentant.
- Veille à la cohérence du dispositif de contrôle interne existant en Allemagne, d'où est exercé le Property Management de l'ensemble des actifs détenus localement.

#### **Les Collaborateurs :**

Les collaborateurs de FEL Gestion ont un rôle de veille et de proposition concernant l'actualisation du dispositif de contrôle interne et des processus applicables à ses activités. En France, dans le cadre du Groupe de travail de GFR+, il revient aux collaborateurs de FEL Gestion et de Foncière des Régions 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.

#### **4.2.2 En Allemagne :**

Les filiales du Groupe Foncière des Régions en Allemagne 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 Foncière des Régions.

### **4.3 L'organisation du Contrôle Interne.**

Une charte d'éthique, sous-titrée «G.F.R, une manière d'être », est diffusée à tous les collaborateurs, tant en France qu'en Allemagne. 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.

#### **4.3.1 Une définition claire des responsabilités et des pouvoirs.**

##### **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 société .

Les procédures qui expliciteront et définiront les modalités d'organisation, de préparation et de tenue des comités de la gouvernance de Foncière Europe Logistique sont en cours d'élaboration.

##### **4.3.1.2 Délégations – Autorisations.**

Les pouvoirs et subdélégations de pouvoirs, au sein de la société Foncière Europe Logistique ainsi qu'au sein du Groupe Foncière des Régions, sont définis par montant et par nature de décisions, et sont sécurisés par :

- La mise à jour des habilitations.
- Les accès logiciels et les limites de décaissements, ainsi que l'obligation éventuelle de doubles signatures, selon les montants, qui sont définis par personne physique.
- la sécurisation informatique des profils par mots de passe modifiés régulièrement.
- La séparation de l'ordonnancement et du lancement des opérations de décaissements.

Ces délégations et subdélégations de pouvoirs accordés par le Gérant Commandité de la Société Foncière Europe Logistique, et par son Représentant, font l'objet d'actualisations en fonction de l'évolution des périmètres gérés et de l'évolution des organigrammes.

##### **4.3.1.3 Contrôle de l'adéquation des compétences.**

Les objectifs, les performances, et les besoins de formation de chaque collaborateur de FEL Gestion et de Foncière des Régions 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 appelés « 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.

#### **4.3.2 Organisation et structuration :**

Chaque Direction Opérationnelle et chaque Direction Fonctionnelle, tant au sein de la société FEL Gestion, qu'au sein du Groupe Foncière des Régions, est responsable de la mise en place d'un dispositif de contrôle interne lui permettant de maîtriser ses activités, de veiller à l'efficacité de ses équipes et à l'utilisation efficiente de ses ressources.

##### **4.3.2.1 Structuration de l'activité et des équipes :**

Courant 2007, une équipe dédiée à FEL Gestion a été mise en place sous le contrôle du Représentant du Gérant Commandité. Elle est composée d'un Asset Manager, d'un Responsable du Développement, d'un Responsable Administratif et Financier, et d'un Directeur Technique.

A compter du 25 mai 2007, la société s'est structurée avec notamment :

- L'adoption de nouveaux statuts.
- La modification de son objet social.
- La rédaction des règles de Gouvernance de la société.
- L'apport de patrimoines.

Cette structuration se poursuivra en 2008 avec l'affectation de personnel au sein de FEL Gestion, et au sein de la société de Property Management du Groupe Foncière des Régions.

Les activités à l'étranger ont été structurées avec notamment :

- Une organisation de la plateforme luxembourgeoise qui porte les participations dans les sociétés allemandes.
- Une organisation de liens opérationnels avec les sociétés allemandes.
- Un suivi de ces activités par le Représentant du Gérant Commandité.
- Une implication de la Direction Fiscale du Groupe Foncière des Régions sur les sujets à traiter en Allemagne et au Luxembourg.
- Un début de déploiement de l'Audit Interne à l'international.

#### **4.3.2.2 Structuration de nouveaux services transverses.**

FEL Gestion en tant que filiale de Foncière des Régions, bénéficie de services transverses au titre :

- du Property Management ;
- des fonctions financières : comptabilité, gestion de la trésorerie, financement ;
- des autres fonctions-support regroupées au sein d'un Secrétariat Général en charge de la Communication Financière, la Communication Corporate et Interne, ainsi que des Directions Juridique, Développement Durable-Sécurité-Environnement, Systèmes d'Information, et Ressources Humaines.

Service comptable groupe : Les missions des équipes comptables sont réorganisées depuis 2007 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 entre FEL Gestion, Foncière Europe Logistique et Foncière des Régions.

Cette organisation, mise en place en 2007, a été conduite selon les principes suivants :

- Définir un cadre et des règles de fonctionnement homogènes afin d'harmoniser les modes de fonctionnement.
- Aligner les pôles comptables sur les lignes produits, et notamment la logistique et les locaux d'activités.
- 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.

Début 2007, un service de comptabilité fournisseurs 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.



#### **4.3.2.3 Le 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 Foncière des Régions, et d'aider à la définition de ceux de Foncière Europe Logistique.
- De parfaire l'organisation à court terme au plus près du terrain,

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 attaché en 2007 à mieux décrire les processus de gestion des opérations et à écrire ou mettre à jour l'ensemble des procédures. Le travail a commencé par celles répondant aux principaux risques identifiés par une cartographie élaborée fin 2006 au niveau du groupe Foncière des Régions.

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 qui s'est réuni six fois en 2007.

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, il est prévu de rédiger 40 nouvelles procédures au cours de l'année 2008.

#### **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 pays concernés, les procédures font l'objet d'un processus d'actualisation pour tenir compte de la structuration de Foncière Europe Logistique et de FEL Gestion.

Au sein de Foncière Europe Logistique, une réunion mensuelle, animée par le Représentant du Gérant Commandité, 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 la société se réunit par ailleurs mensuellement avec les services transverses : contrôle de gestion, comptabilité, juridique, financement.

L'Audit Interne Groupe participe à ces deux types de réunions mensuelles.

Des reportings sont également élaborés pour les activités exercées en Allemagne, et les différents responsables bénéficient ainsi d'une information régulière, formalisée et homogène.

#### **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 du Groupe Foncière des Régions d'être moins centré sur les travaux de production et d'évoluer davantage vers un rôle d'aide à la décision pour Foncière Europe Logistique et FEL Gestion.

En particulier, le Responsable Administratif et Financier dédié à FEL Gestion est impliqué dans :

- 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.

A l'instar de ce qui a été réalisé en France dans le cadre du projet GFR+, la société allemande de Property Management a engagé l'actualisation des documents décrivant ses processus et procédures. Son 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.

#### **4.3.3.2 Processus de production de l'information comptable et financière**

Afin de prendre en considération la nouvelle dimension de Foncière Europe Logistique, 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 bien cerner la « coupure » des postes du compte de résultat,
- La rédaction d'un manuel de consolidation en adéquation avec les fonctionnalités du logiciel de consolidation,

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 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 de Foncière des Régions, analysant ses impacts dans les comptes sociaux des entités, ainsi que dans les comptes consolidés.

#### **4.3.3.3 Processus de Communication des informations financières et comptables :**

L'information financière et comptable de Foncière Europe Logistique est mise en forme par le Responsable Administratif et Financier de FEL Gestion.

Le Gérant Commandité arrête les comptes et les transmet pour contrôle au Conseil de Surveillance. 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.

### **4.4 L'analyse et la maîtrise des risques**

#### **4.4.1 Principe général d'identification, d'analyse, et de gestion des risques.**

Au cours de l'exercice 2007, le dispositif de contrôle interne a été renforcé sur la base de l'étude et de la cartographie des risques, menée au sein de Foncière des Régions fin 2006 avec l'appui d'un cabinet spécialisé. Cette étude a permis d'identifier les risques externes et internes, et plus particulièrement ceux dont l'occurrence et/ou l'importance pouvaient être les plus fortes.

Les décisions portant sur les opérations les plus complexes, et/ou comprenant les risques les plus élevés, font l'objet de procédures spécifiques et seront placées sous le contrôle de Comités et 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 du Représentant du Gérant Commandité de FEL Gestion et de la Direction de l'Audit et du 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 de la société Foncière des Régions qui assurent des prestations transverses pour Foncière Europe Logistique.

#### **4.4.2 Surveillance des risques et des procédures de gestion des risques.**

##### **4.4.2.1 Les activités de contrôle**

Les activités de contrôle, assurées par la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne sont proportionnées aux enjeux propres à chaque processus et conçues pour réduire les risques susceptibles d'affecter la réalisation des objectifs de l'entreprise.

##### **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 FEL Gestion et celles du Groupe Foncière des Régions, qui sont réparties sur différents pays et différents sites. Ainsi, en France, le Groupe Foncière des Régions dispose de quatre sites administratifs et sept Délégations Régionales.

Dans un contexte de forte croissance des actifs et de réorganisation des activités du Groupe Foncière des Régions 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 FEL Gestion.
- 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 la Direction de l'Audit et du 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, les recommandations émanant des travaux de la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne font l'objet d'un suivi formalisé.

##### **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 :

###### § 4.7.1 : Risques de marché

- § 4.7.2 : Risques financiers
- § 4.7.3 : Risques juridiques
- § 4.7.4 : Risques environnementaux
- § 4.7.5 : Assurances
- § 4.7.6 : Modalités de gestion des actifs.

#### **4.4.2.4 Expertise des valeurs d'actifs.**

Compte tenu de la forte charge capitalistique de Foncière Europe Logistique, et de l'adoption des normes comptables de juste valeur en IFRS, l'évaluation des actifs de placement 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.

## 2.4. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

ETABLI EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.225-235 DU CODE DE COMMERCE  
SUR LE RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA  
SOCIETE FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE SCA POUR CE QUI CONCERNE LES  
PROCEDURES DE CONTRÔLE INTERNE RELATIVES A L'ELABORATION ET AU  
TRAITEMENT DE L'INFORMATION COMPTABLE ET FINANCIERE

EXERCICE D'UNE DUREE DE 6 MOIS  
CLOS LE 31 DECEMBRE 2007

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la Société **FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE SCA** et en application des dispositions de l'article L 225-235 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le Président de votre société conformément aux dispositions de l'article L 225-68 du Code de commerce au titre de l'exercice d'une durée de 6 mois 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 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.

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 de la documentation existante ;
- déterminer si les déficiences majeures du contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière que nous aurions relevées dans le cadre de notre mission font l'objet d'une information appropriée dans le rapport du président.

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations concernant les procédures de contrôle interne de la société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, contenues dans le rapport du président du conseil de surveillance, établi en application des dispositions du dernier alinéa de l'article L 225-68 du Code de commerce.

Fait à Dijon, Vincennes et Courbevoie  
Le 31 mars 2008

Philippe DANDON

Philippe KALVARISKY

MAZARS & GUERARD  
Denis GRISON

## 5. COMMISSARIAT AUX COMPTES

### 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	Monsieur Philippe Kalvarisky 100 avenue Aubert 94300 Vincennes	28 juin 2005	31 décembre 2009
	Monsieur Philippe Dandon 5 rue René Char 21000 Dijon	21 juin 2004	31 décembre 2008
	Cabinet Mazars et Guerard 61 Rue Henry Regnault 92400 Courbevoie	24 juillet 2007	31 décembre 2012
Suppléants	Madame Françoise Callier 60 rue de Strasbourg 92400 Courbevoie	28 juin 2005	31 décembre 2009
	Equinoxe 11 Avenue de la Découverte 21000 Dijon	21 juin 2004	31 décembre 2008
	Monsieur Cyril Brouard 61 Rue Henry Regnault 92400 Courbevoie	24 juillet 2007	31 décembre 2012

### 5.2. REMUNERATION DES COMMISSAIRES AUX COMPTES :

	CEFRECO				AUDITIS				MAZARS				ERNST & YOUNG			
	1er juillet au 31 décembre 2007		1er janvier au 30 juin 2007		1er juillet au 31 décembre 2007		1er janvier au 30 juin 2007		1er juillet au 31 décembre 2007		1er janvier au 30 juin 2007		1er juillet au 31 décembre 2007		1er janvier au 30 juin 2007	
	HT	%	HT	%	HT	%	HT	%	HT	%	HT	%	HT	%	HT	%
<b>Audit</b>																
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés																
Emetteur	117 900	72%	20 000	100%	117 900	72%	20 000	100%	88 470	54%	0%		0%	0%	0%	0%
Filiales intégrées globalement		0%		0%		0%		0%	4 200	3%	0%		16 225	100%		0%
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes																
Emetteur	45 000	28%		0%	45 855	28%		0%	70 800	43%	0%			0%		0%
Filiales intégrées globalement		0%		0%		0%		0%		0%				0%		0%
<i>Sous-total</i>	<i>162 900</i>	<i>100%</i>	<i>20 000</i>	<i>100%</i>	<i>163 755</i>	<i>100%</i>	<i>20 000</i>	<i>100%</i>	<i>163 470</i>	<i>100%</i>	<i>-</i>	<i>0%</i>	<i>16 225</i>	<i>100%</i>	<i>-</i>	<i>0%</i>
<b>Autres prestations rendues par les réseaux aux Filiales intégrées globalement</b>																
Juridique, fiscal, social		0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%
Autres (à préciser si > 10 % des honoraires d'audit)		0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%
<i>Sous-total</i>	<i>-</i>	<i>0%</i>	<i>-</i>	<i>0%</i>	<i>-</i>	<i>0%</i>	<i>-</i>	<i>0%</i>	<i>-</i>	<i>0%</i>	<i>-</i>	<i>0%</i>	<i>-</i>	<i>0%</i>	<i>-</i>	<i>0%</i>
<b>TOTAL</b>	<b>162 900</b>	<b>100%</b>	<b>20 000</b>	<b>100%</b>	<b>163 755</b>	<b>100%</b>	<b>20 000</b>	<b>100%</b>	<b>163 470</b>	<b>100%</b>	<b>-</b>	<b>0%</b>	<b>16 225</b>	<b>100%</b>	<b>-</b>	<b>0%</b>

### **III - RENSEIGNEMENTS FINANCIERS**

- 1. INFORMATIONS FINANCIERES HISTORIQUES**
- 2. COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2007**
- 3. ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2007**
- 4. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES**
- 5. COMPTES SOCIAUX AU 31 DECEMBRE 2007**
- 6. ANNEXE AUX COMPTES SOCIAUX AU 31 DECEMBRE 2007**
- 7. RAPPORT GENERAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES**
- 8. RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS REGLEMENTES AU 31 DECEMBRE 2007**
- 9. RAPPORT COMPLEMENTAIRE DU GERANT SUR L'AUGMENTATION DE CAPITAL INTERVENUE LE 19 DECEMBRE 2007**
- 10. RAPPORT COMPLEMENTAIRE DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'AUGMENTATION DU CAPITAL AVEC SUPPRESSION DU DROIT PREFERENTIEL DE SOUSCRIPTION, INTERVENUE LE 19 DECEMBRE 2007**
- 11. RAPPORT SPECIAL DU GERANT SUR LA REALISATION DES OPERATIONS D'ACHAT D' ACTIONS AU COURS DE L'EXERCICE CLOS AU 31 DECEMBRE 2007**
- 12. RAPPORT DU GERANT SUR LA FUSION-ABSORPTION DE LA SCI ILE DE FRANCE**
- 13. PROJET DE RESOLUTIONS SOUMISES A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 14 AVRIL 2008**
- 14. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LA REDUCTION DU CAPITAL SOCIAL PAR ANNULATION D' ACTIONS (ART. L. 225-209 DU CODE DE COMMERCE)**



## **1. INFORMATIONS FINANCIERES HISTORIQUES**

Les données financières historiques sont exposées et détaillées dans le document de référence ayant reçu le visa n° 07-158 de l'Autorité des marchés financiers le 5 novembre 2007 et portant notamment sur les comptes clos le 30 juin 2007 ainsi que dans le prospectus de FEL ayant reçu le visa n° 07-249 de l'Autorité des marchés financiers le 9 juillet 2007.

## 2. COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2007

L'activité de FEL consiste en l'acquisition, la propriété, l'administration et la location d'immeubles bâtis ou non, d'entrepôts logistiques.

Enregistrée en France, FEL est une société en commandite par actions. Elle est consolidée par intégration globale par Foncière des Régions.

### 2.1. BILAN CONSOLIDE FEL (en milliers d'euros)

	Net 31-déc-07 (6 mois)	Net 30-juin-07 (6 mois)
<b>ACTIFS NON-COURANTS</b>		
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES		
Goodwill	0	
Autres immobilisations incorporelles		
IMMOBILISATIONS CORPORELLES		
Terrains		
Constructions		
Autres	81	
Immobilisations en Cours	28 982	
IMMEUBLES DE PLACEMENT	1 311 239	14 030
IMMOBILISATIONS FINANCIERES		
Autres actifs disponibles à la vente		
Prêts	63	
Autres actifs financiers		
Instruments Financiers	5 500	2 095
Créances de crédit-bail		
Participations dans les entreprises associées		
<b>TOTAL ACTIFS NON-COURANTS ( I )</b>	<b>1 345 865</b>	<b>16 125</b>
<b>ACTIFS COURANTS</b>		
PRETS A CT et CREANCES CREDIT BAIL CT		
STOCKS ET EN COURS		
CREANCES CLIENTS	13 816	70
AUTRES CREANCES	34 259	317
CHARGES CONSTATEES D'AVANCE	243	
IMPOTS DIFFERES ACTIFS		
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE	22 958	50
<b>TOTAL ACTIFS COURANTS ( II )</b>	<b>71 276</b>	<b>437</b>
<b>ACTIFS NON-COURANTS DISPONIBLES A LA VENTE ( III )</b>	<b>98 589</b>	
<b>TOTAL ACTIFS ( I + II + III )</b>	<b>1 515 730</b>	<b>16 562</b>

Remarque : Par rapport aux comptes consolidés publiés et pour plus de clarté, les intitulés des colonnes précisent ici la durée de l'exercice concerné.

	Exercice 31-déc-07 (6 mois)	Exercice 30-juin-07 (6 mois)
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		
CAPITAL	402 514	15 067
PRIMES D'EMISSION, DE FUSION, D'APPORT	125 410	
ACTIONS PROPRES	-225	
ECART DE REEVALUATION ACTIFS NON COURANTS		
ECART DE REEVALUATION SUR INSTRUMENTS FINANCIERS		
EVALUATION DES AVANTAGES AU PERSONNEL		
ACTUALISATION DES CREANCES ET DETTES		
RESERVES CONSOLIDEES	-491	1 032
RESULTATS	53 260	-1 432
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES GROUPE</b>	<b>580 468</b>	<b>14 667</b>
INTERETS MINORITAIRES	1 091	
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES ( I )</b>	<b>581 559</b>	<b>14 667</b>
TITRES PARTICIPATIFS EMIS (II)	0	0
<b>PASSIFS NON-COURANTS</b>		
EMPRUNTS PORTANT INTERETS	733 808	693
INSTRUMENTS FINANCIERS	2 339	
PASSIFS D'IMPOTS DIFFERES	55 593	
ENGAGEMENT DE RETRAITE ET AUTRES		
AUTRES DETTES A L,T,		
<b>TOTAL PASSIFS NON-COURANTS (III)</b>	<b>791 740</b>	<b>693</b>
<b>PASSIFS COURANTS</b>		
FOURNISSEURS & COMPTES RATTACHES	18 766	1 138
EMPRUNTS A COUT TERME PORTANT INTERETS	96 963	
DEPOTS DE GARANTIE DES LOCATAIRES	9 407	
AVANCES & ACOMPTES RECUS S/CDES EN COURS	4 482	
PROVISIONS C.T.	5 267	
IMPOT COURANT	406	
AUTRES DETTES	6 821	64
COMPTES DE REGULARISATION	319	
<b>TOTAL PASSIFS COURANTS (IV)</b>	<b>142 431</b>	<b>1 202</b>
<b>TOTAL PASSIFS ( I + II + III + IV )</b>	<b>1 515 730</b>	<b>16 562</b>

Remarque : Par rapport aux comptes consolidés publiés et pour plus de clarté, les intitulés des colonnes précisent ici la durée de l'exercice concerné.

## 2.2. COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE FEL

POSTES	K€	
	Exercice 31-déc-07	Exercice 30-juin-07
	(6 mois)	(6 mois)
<b>PRODUITS DES ACTIVITES ORDINAIRES</b>		
Recettes locatives	38 275	47.9
Recettes des parcs de stationnement		
Recettes des murs d'exploitation		
Cessions d'immeubles en stocks		
Prestations		
Montant net du chiffre d'affaires	38 275	48
Autres produits d'exploitation		
Total produits opérationnels courants	38 275	48
<b>CHARGES DES ACTIVITES ORDINAIRES</b>		
Variation des stocks : cessions et travaux stockés		
Autres achats et charges externes	-7 006	-318.3
Impôts, taxes et versements assimilés	-1 325	-4.1
Charges de personnel		0.0
Dotations nettes aux amortissements et aux provisions	-56	-542.8
Charges nettes des provisions sur actif circulant	-1 262	0.0
Charges nettes des provisions pour risques et charges		
Autres charges d'exploitation	-332	
Total charges opérationnelles courantes	-9 981	-865
<b>1. RESULTAT OPERATIONNEL AVANT CESSIIONS DES ACTIFS DE PLACEMENT</b>	28 294	-817
Cessions nets d'actifs non-courants	-1 271	
Variation de juste valeur d'actifs de placement	56 084	
Autres produits et charges non récurrents	-7 945	-624.0
Total autres produits et charges opérationnels	46 868	-624
<b>2. RESULTAT OPERATIONNEL COURANT</b>	75 162	-1 441
Produits d'intérêt sur opérations de trésorerie	1 179	5.6
Produits des opérations de location financement (CB)		
Produits financiers d'actualisation	1 328	
Variation positive de juste valeur actifs et passifs financiers	3 161	
Autres produits financiers		4.1
Total produits financiers	5 668	10
Charges d'intérêt sur opérations de financement	-19 719	
Charges des opérations de location financement (CB)		
Charges financières d'actualisation	-704	
Variation négative de juste valeur actifs et passifs financiers		
Charges nettes financières des provisions		
Autres charges financières		
Total charges financières	-20 423	0
<b>3. RESULTAT FINANCIER</b>	-14 755	10
Q.P. dans les résultats des entreprises associées		
<b>4. RESULTAT AVANT IMPOTS</b>	60 407	-1 432
Impôts sur les résultats	-1 311	
Impôts différés	-5 836	
<b>5. RESULTAT NET</b>	53 260	-1 432
Part revenant aux intérêts minoritaires		
<b>6. RESULTAT NET PART DU GROUPE</b>	53 260	-1 432
RESULTAT NET PAR ACTION	0.60	-0.43
RESULTAT NET DILUE PAR ACTION		

Remarque : Par rapport aux comptes consolidés publiés et pour plus de clarté, les intitulés des colonnes précisent ici la durée de l'exercice concerné.

### 2.3. CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES FEL

En K€	Capital	Primes	Titres de l'entreprise consolidante	Réserves consolidées	Résultat de l'exercice	Totaux Capitaux Propres Groupe	Intérêts des Minoritaires	Totaux Capitaux Propres
<b>30/06/2007</b>	<b>15 067</b>			<b>1 032</b>	<b>-1 432</b>	<b>14 667</b>		<b>14 667</b>
▣ Variations de capital de l'entreprise consolidante	0					0		
* augmentation en numéraire	30 144	7 858				38 002		38 002
* frais imputés sur les primes	0	0				0		0
▣ Résultat consolidé de l'exercice (part du groupe)	0	0		-92	53 260	53 169		53 169
▣ Apports FDR - immeuble	145 123	47 769				192 892		192 892
▣ Apports FDR - SMCL (fusion)	21 793	7 167				28 960		28 960
▣ Apports FDR - ST Witz (fusion)	21 815	7 175				28 990		28 990
▣ Apports FDR - Titres	43 080	14 169				57 249		57 249
▣ Apports partiel d'actifs - GE	50 241	16 523				66 764		66 764
▣ Apports partiel d'actifs - MS	75 251	24 749				100 000		100 000
<b>Total Apports</b>	<b>357 303</b>	<b>117 552</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	<b>474 855</b>		<b>474 855</b>
▣ Autres variations (autocontrôle)			-225			-225		-225
▣ Autres variations : badwill						0		0
▣ Variations Capitaux Propres des Minoritaires						0	1 091	1 091
▣ Affectation du résultat N-1				-1 432	1 432	0		0
<b>31/12/2007</b>	<b>402 514</b>	<b>125 410</b>	<b>-225</b>	<b>-492</b>	<b>53 260</b>	<b>580 468</b>	<b>1 091</b>	<b>581 559</b>

## 2.4. FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES FEL AU 31 DECEMBRE 2007

K€	EXERCICE 2007.12 (6 mois)
<b>Résultat net total consolidé (y compris intérêts minoritaires)</b>	<b>53 259</b>
Elim. des amortissements et provisions	7 983
Gains & pertes latents liés aux variations de JV des immeubles	-56 084
Gains & pertes latents liés aux variations des IFT	-3 161
Elim. des résultats de cession et des pertes et profits de dilution	1 271
Elimination des produits / charges calculés	-624
Elim. des produits de dividendes	0
<b>Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt</b>	<b>2 644</b>
Elim. de la charge (produit) d'impôt	7 147
Elim. du coût de l'endettement financier net	19 645
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt</b>	<b>29 436</b>
Incidence de la variation du BFR <sup>18</sup>	-426 961
Impôts payés	-8 707
<b>Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles</b>	<b>-406 232</b>
Incidence des variations de périmètre	-67 500
Acquisition d'immobilisations corporelles et incorporelles	-31 202
Acquisition d'actifs financiers	0
Variation des prêts et avances consentis	0
Cession d'immobilisations corporelles et incorporelles	18 400
Dividendes reçus	0
Autres flux liés aux opérations d'investissement	0
<b>Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement</b>	<b>-80 302</b>
Augmentation de capital	38 002
Cession (acquisition) nette d'actions propres	-225
Emission d'emprunts	590 953
DG Locataires	907
Remboursement d'emprunts	-106 086
Intérêts financiers nets versés	-20 253
Dividendes payés aux actionnaires du groupe	0
<b>Flux de trésorerie liés aux activités de financement</b>	<b>503 298</b>
<b>Variation de la trésorerie</b>	<b>16 764</b>
Trésorerie d'ouverture	50
Trésorerie de clôture	16 814
<b>Variation de la trésorerie</b>	<b>16 764</b>

Remarque : Par rapport aux comptes consolidés publiés et pour plus de clarté, les intitulés des colonnes précisent ici la durée de l'exercice concerné.

<sup>18</sup> Le montant de -426 961 K€ du poste "Incidence de la variation du BFR" correspond à hauteur de -390 298 K€ au remboursement des comptes courants d'associés extérieurs, intégrés dans le périmètre de FEL suite aux différentes opérations de rachat et d'apport de sociétés. La variation de BFR purement liée à l'exploitation courante s'élève pour sa part à -36 663 K€.

Si les flux de comptes courants liés aux opérations d'investissement de -390 298 K€ étaient retraités en poste "Incidence des variations de périmètre", les grands agrégats seraient :

- "Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles" : -15 934 K€

- "Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement" : -470 600 K€

### **3. ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2007**

*Il convient de rappeler que les exercices 2007 ne reflètent pas une année pleine en terme d'activité mais seulement la période de constitution de la société. L'année 2007 enregistre les périodes suivantes :*

- *Un premier exercice d'une durée de 6 mois du 1<sup>er</sup> janvier 2007 au 30 juin 2007 qui n'intègrent que 15 jours d'activité suite à l'acquisition de la seule SCI Saint Quentin Fallavier avant la clôture de l'exercice au 30 juin 2007. Cet exercice est essentiellement un exercice de restructuration (modification de la forme juridique, capitalisation et option pour le statut de SIIC).*
- *Un deuxième exercice également d'une durée de 6 mois, du 1<sup>er</sup> juillet 2007 au 31 décembre 2007 intégrant les apports FDR et GE ainsi que les acquisitions de Garonor le 24 juillet 2007 et l'apport partiel de Morgan Stanley en date du 20 novembre. Au cours de cet exercice, la société a donc constitué le patrimoine, base de sa nouvelle activité.*

#### **3.1. EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'ANNEE**

*Foncière Europe Logistique, première SIIC dédiée à la détention long terme d'actifs logistiques et de locaux d'activités créée en mai 2007, a constitué depuis juillet 2007 un patrimoine de plus de 1,4 milliard d'euros dont 90% situé en France et 10% en Allemagne, qui fait de FEL la filiale de GFR dédiée à la logistique.*

##### **3.1.1. Situation de la société au 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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, FEL 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.

##### **3.1.2. 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 FEL 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, Immopora 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 FEL 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 FEL 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, FEL 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 FEL 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 FEL 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'activités 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'activités 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 FEL 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 FEL 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, FEL 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 FEL 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'activités ;
- 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 FEL 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 le cadre de son modèle de croissance, la société initie elle-même des projets de développement pour mieux accompagner ses clients dans leur évolution.

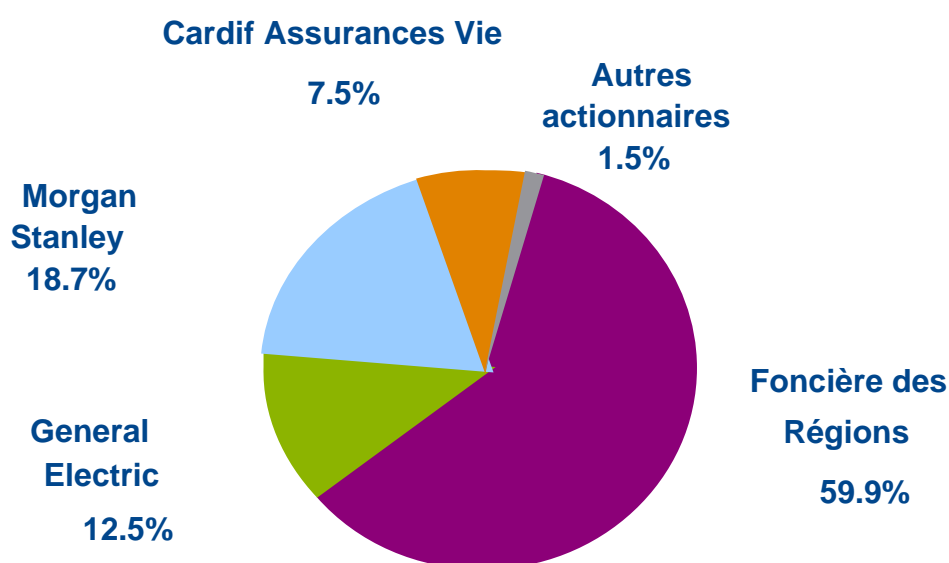
Au dernier trimestre 2007, Foncière Europe Logistique initie trois opérations de constructions significatives :

- 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 m<sup>2</sup> sur un site de 70 hectares.
- Lancement du redéveloppement de l'actif de Corbas Mérieux, sur un bâtiment de 15.000m<sup>2</sup> pour le compte du futur utilisateur Geodis.
- Lancement de l'opération Dunkerque avec la construction du 1<sup>er</sup> des deux bâtiments pour 22.000 m<sup>2</sup>

#### **3.1.3. Augmentation de capital**

FEL a procédé le 14 décembre 2007 à une augmentation des fonds propres de 40 M€ Celle-ci permet à FEL 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.

#### **Répartition de l'actionnariat au 31 décembre 2007**



#### **3.1.4. Evénements post-clôture**

FEL n'a pas engagé d'événements significatifs depuis la clôture du 31 décembre 2007.

## **3.2. PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES**

### **3.2.1. Principes généraux – Référentiel comptable**

Les comptes consolidés sont établis en conformité avec les normes comptables internationales édictées par l'IASB (International Accounting Standards Board) et adoptées par l'Union Européenne à la date d'arrêté. Ces normes comprennent les IFRS (International Financial Reporting Standards) et IAS (International Accounting Standards) ainsi que leurs interprétations. Ils ont été arrêtés par la Gérance en date du 20 février 2008.

Les nouvelles normes adoptées, entrant en vigueur au 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> janvier 2007, fait l'objet d'une information spécifique dans le présent document.

Les normes et interprétations d'application obligatoire à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2007 suivantes n'ont pas d'impact :

- 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 ».

Le Groupe n'a pas appliqué de façon anticipée les dernières normes et interprétations publiées dont l'application ne sera obligatoire qu'à compter du 1<sup>er</sup> janvier 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<sup>er</sup> janvier 2008. Les conséquences de l'application de cette interprétation sont analysées ci-après, en paragraphe 2.2.3 « Immobilisations corporelles et immeubles de placement – Immobilisations du domaine concédé ».

A compter de l'exercice ouvert le 1<sup>er</sup> juillet 2007, le Groupe applique la possibilité, offerte par la norme IAS 23 « Coûts d'emprunts », d'incorporer au coût de production des actifs, les coûts d'emprunts directement attribuables à la construction de ces actifs. Au cours de l'exercice, pour la première fois, le Groupe est engagé dans des opérations de développement d'actifs de logistiques, destinés à la location.

### **3.2.2. Principes de consolidation**

Les sociétés pour lesquelles le Groupe exerce directement ou indirectement un contrôle majoritaire sont consolidées par intégration globale. Les sociétés détenues à moins de 50%, mais sur lesquelles le Groupe exerce un contrôle en substance, c'est à dire le pouvoir de diriger les politiques financières et opérationnelles afin d'en obtenir des avantages, sont consolidées selon cette même méthode.

Les sociétés sur lesquelles le Groupe exerce une influence notable sont consolidées par mise en

équivalence, ce qui est présumé quand le pourcentage des droits de vote est supérieur ou égal à 20%. Il n'existe pas, dans le périmètre de consolidation du Groupe, de société contrôlée conjointement.

Les règles et méthodes appliquées par les filiales sont homogènes avec celles de la Société Mère et les opérations réciproques de l'ensemble consolidé ont été éliminées.

### **3.2.3. Estimations et jugements**

Les états financiers ont été préparés selon la convention du coût historique, à l'exception des immeubles de placement et de certains instruments financiers qui sont comptabilisés selon la convention de la juste valeur. L'établissement des états financiers nécessite, conformément au cadre conceptuel des normes IFRS, d'effectuer des estimations et d'utiliser des hypothèses qui affectent les montants figurant dans ces états financiers. Les estimations significatives réalisées par le Groupe pour l'établissement des états financiers portent principalement sur :

- les évaluations retenues pour les tests des pertes de valeur notamment de la valeur recouvrable des écarts d'acquisition et des immobilisations incorporelles,
- l'évaluation de la juste valeur des immeubles de placement et des instruments financiers,
- l'évaluation des provisions,

En raison des incertitudes inhérentes à tout processus d'évaluation, le Groupe révisé ses estimations sur la base des informations régulièrement mises à jour. Il est possible que les résultats futurs des opérations concernées diffèrent de ces estimations.

Outre l'utilisation d'estimations, la direction du Groupe fait usage de jugements pour définir le traitement comptable adéquat de certaines activités et transactions lorsque les normes et interprétations IFRS en vigueur ne traitent pas de manière précise des problématiques comptables concernées.

### **3.2.4. Information sectorielle**

FEL détient un patrimoine immobilier constitué principalement d'entrepôts et de locaux d'activité, en vue d'en retirer des loyers et de valoriser les actifs détenus, à la fois en France et en Allemagne. Le secteur d'activité Logistique forme un ensemble cohérent exposé à des risques homogènes pour l'ensemble des actifs qui le composent. En conséquence, l'information sectorielle a été organisée autour des différentes localisations géographiques, soit France et Allemagne.

### **3.2.5. Règles et méthodes d'évaluation appliquées par le Groupe**

#### **3.2.5.1. Regroupements d'entreprises et écart d'acquisition**

Les regroupements d'entreprises qui entrent dans le champ d'application de la norme IFRS 3 sont comptabilisés en utilisant la méthode de l'acquisition.

Cette méthode implique la comptabilisation des actifs et passifs des sociétés acquises par le Groupe à leur juste valeur. L'écart constaté entre le coût d'acquisition des titres des sociétés consolidées et la quote-part d'intérêt du Groupe dans l'évaluation à la juste valeur des actifs et passifs identifiés à la date d'acquisition constitue un écart d'acquisition.

L'écart d'acquisition :

- Positif, est inscrit à l'actif du bilan et fait l'objet d'un test de dépréciation, détaillé ci-dessous.
- Négatif, est comptabilisé directement en produit.

Si l'écart d'acquisition constaté, est constitué intégralement de droits d'enregistrement et de frais d'acquisition, il fait l'objet d'une dépréciation en diminution de la variation de juste valeur des actifs de placement.

Les écarts d'acquisition, constitués d'éléments autres que les droits d'enregistrement et les frais d'acquisition font l'objet d'un test de valeur au minimum une fois par an et à chaque fois qu'apparaît un indice de perte de valeur. Après la comptabilisation initiale, les écarts d'acquisition sont donc évalués à leur coût diminué des pertes de valeur éventuelles. Les pertes de valeur ainsi constatées sont considérées comme définitives et ne peuvent faire l'objet d'une reprise ultérieure.

### **3.2.5.2. Immobilisations corporelles et immeubles de placement**

#### Immeubles de placement

Les immeubles de placement sont les biens immobiliers détenus pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital, ou les deux, plutôt que pour :

- les utiliser dans la production ou la fourniture de biens ou de services ou à des fins administratives ;
- les vendre dans le cadre de l'activité ordinaire.

Les immeubles de placement représentent l'essentiel du patrimoine du groupe. Les immeubles occupés par le Groupe sont comptabilisés en immobilisations corporelles.

Conformément à l'option offerte par IAS 40, les immeubles de placement sont évalués à la juste valeur. Les variations de juste valeur sont enregistrées en résultat. Les immeubles de placement ne sont pas amortis.

Le patrimoine de Foncière Europe Logistique est expertisé par des experts indépendants selon un rythme semestriel, avec deux campagnes réalisées, l'une au 30 juin, l'autre au 31 décembre. Les modalités de calcul des expertises sont fixées par un Cahier des Charges Interne, fondé sur les directives des instances de tutelle :

- Recommandations de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF),
- Directives du rapport COB du 3 février 2000 sur l'expertise immobilière (« Rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière du patrimoine des sociétés faisant publiquement appel à l'épargne », présidé par M. Georges Barthès de Ruyter).

Le patrimoine immobilier détenu en direct par le Groupe Foncière Europe Logistique a été intégralement évalué au 31 décembre 2007 par des experts immobiliers membres de l'AFRE XIM : DTZ Eurexi, JLL et CBRE, notamment, sur la base d'un cahier des charges commun élaboré par le Groupe dans le respect des pratiques professionnelles.

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

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.

### **3.2.5.3. Actifs non courants destinés à la vente**

Conformément à la norme IFRS 5, lorsque le Groupe a décidé de céder un actif ou un groupe d'actif, il le classe en tant qu'actif détenu en vue de la vente si :

- l'actif ou le groupe d'actif est disponible en vue de sa vente immédiate dans son état actuel, sous réserve uniquement des conditions qui sont habituelles et coutumières pour la vente de tels actifs.
- sa vente est probable dans un délai de 1 an.

Pour le Groupe, seuls les immeubles répondant aux critères ci-dessus et faisant partie du plan de vente arrêté par le conseil de surveillance sont classés en actifs non courants destinés à être cédés.

Les modalités d'évaluation de ces biens sont identiques à celles exprimées ci-dessus pour les immeubles de placement si aucune promesse de vente n'est signée. En cas d'existence d'une promesse de vente à la date de clôture des comptes, c'est le prix de la promesse qui constitue la juste valeur du bien destiné à être cédé.

#### **3.2.5.4. Créances**

Les créances comprennent principalement les créances de location simple. Les éléments sont évalués au coût amorti.

Ces créances font l'objet d'un test de dépréciation lorsqu'il existe un indice que l'actif a pu perdre de la valeur.

##### Créances d'opérations de location simple

Pour les créances de location simple, dès le premier impayé, une provision est constituée. Les taux de dépréciation appliqués par le groupe sont les suivants :

- 10% du montant total de la créance pour les locataires dont la créance est inférieure à 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.

Le Groupe 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.

#### **3.2.5.5. Actifs financiers**

##### A - Prêts

Lors de leur comptabilisation initiale, les prêts sont mesurés à leur juste valeur augmentée des coûts de transaction qui leurs sont directement imputables.

A chaque clôture, les prêts sont évalués à leur coût amorti. Par ailleurs, des provisions pour dépréciation sont constituées et comptabilisées en résultat lorsqu'il existe une indication objective de dépréciation du fait d'un événement intervenu après la comptabilisation initiale de l'actif.

##### B - Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent les disponibilités, les dépôts à court terme et les SICAV monétaires.

#### **3.2.5.6. Actions d'autocontrôle**

Les actions de la société mère détenues par elle-même sont comptabilisées en réduction des capitaux propres.

#### **3.2.5.7. Passifs financiers**

Les passifs financiers comprennent les emprunts et autres dettes porteuses d'intérêt.

Lors de leur comptabilisation initiale, ils sont évalués à leur juste valeur sur laquelle sont imputés les coûts de transaction qui sont directement attribuables à l'émission du passif. Ils sont ensuite comptabilisés au coût amorti sur la base du taux d'intérêt effectif. Le taux effectif comprend le taux facial et l'amortissement actuariel des frais d'émission et des primes d'émission et de remboursement.

La part à moins d'un an des dettes financières est classée dans le poste dettes financières courantes.

#### Dépôts de garantie des locataires

Les normes IFRS imposent l'actualisation de toute somme bénéficiant d'un différé de paiement. Le Groupe a actualisé les dépôts de garantie au taux moyen de financement de la structure et sur la durée résiduelle moyenne des baux déterminée pour chaque type d'immeuble.

### **3.2.5.8. Instruments dérivés et instruments de couverture**

Le Groupe utilise des instruments dérivés pour la couverture de ses dettes à taux variable contre le risque de taux (couverture de flux de trésorerie futurs). Le Groupe ne qualifie pas 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.

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.

### **3.2.5.9. Impôts exigibles et impôts différés (y compris Exit tax)**

#### A – Régime fiscal SIIC

L'option au régime SIIC entraîne l'exigibilité immédiate d'un impôt de sortie au taux réduit de 16,5% 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.

### **3.2.5.10. Chiffre d'affaires**

Le chiffre d'affaires consolidé comprend essentiellement les recettes locatives tirées de la location des actifs de placement.

En règle générale, le quittancement est trimestriel pour les biens de nature tertiaire.

### **3.2.5.11. IFRS 7 - Table de correspondance**

Le Groupe 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 (cf paragraphe 3.2.5.4 ci-dessus), le risque prévisionnel est faible.

Risque de marché	p. 139
Risque de crédit	p. 140
Risque de liquidité	p. 140
Sensibilité	p. 140
Covenants	p. 141

### 3.3. EXPLICATIONS DES POSTES DU BILAN ET DU COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDES

#### 3.3.1. Regroupement d'entreprises : données chiffrées

31/12/07 (6 mois)

	PERIMETRE PROLOGIS		
	Actifs et passifs au 24 juillet 2007		
	Valeurs historiques	Ajustements justes valeurs	Justes Valeurs
<b>Actifs non courants</b>			
immobilisations incorporelles	39 162	-39 162	0
Immobilisations corporelles	1 994		1 994
immeubles de placement	234 740	187 625	422 365
immobilisations financières	38 691		38 691
<b>Total actifs non courants</b>	<b>314 587</b>		<b>463 050</b>
<b>Actifs courants</b>			
Stocks	0		0
Créances	5 330		5 330
impôt différé actif	0		0
Trésorerie et équivalents trésorerie	1 950		1 950
<b>Total actifs courants</b>	<b>7 280</b>		<b>7 280</b>
<b>Passifs non courants</b>			
Emprunts	260 100		260 100
Impôt différé passif	12 387	30 816	43 203
Autres passifs non courants	4 113	-949	3 164
<b>Total passifs courants</b>	<b>276 600</b>		<b>306 467</b>
<b>Passifs courants</b>	<b>19 426</b>		<b>19 426</b>
<b>Actif net à 100% au 24 juillet 2007</b>	<b>25 841</b>		<b>144 437</b>
<b>Actif net acquis à 100 %</b>			<b>144 437</b>
Trésorerie décaissée pour l'opération			
Coûts directs rattachés à l'acquisition			
Prix d'acquisition			146 572
<b>Ecart d'acquisition</b>			<b>2 135</b>

Remarque : Par rapport aux comptes consolidés publiés et pour plus de clarté, les intitulés des colonnes précisent ici la durée de l'exercice concerné.

#### 3.3.1.1. Impact des acquisitions sur le bilan consolidé

##### Impact des acquisitions sur le bilan consolidé

31/12/07 (6 mois)

	2007 IFRS	2007
	Publié	Dont contribution des acquisitions de l'exercice
Immeubles de placement	1 311 239	131 1239
Immobilisations corporelles (terrains et constructions)	29063	29063
	0	0
Dettes financières	830771	830771

Remarque : Par rapport aux comptes consolidés publiés et pour plus de clarté, les intitulés des colonnes précisent ici la durée de l'exercice concerné.



31/12/07 (6 mois)	2007
Trésorerie nette encaissée à l'occasion de l'augmentation de capital	40 058
Frais affectés aux opérations réalisées	-953
Trésorerie disponible pour les opérations d'acquisition (1)	41 011
Coût d'acquisition des actifs et des titres du périmètre PROLOGIS (2)	146 572
Remboursement des comptes courants	-260 100
<b>Cash net post opération (3) = (1) - (2)</b>	<b>-365 661</b>

	2007
Trésorerie décaissée (3)	-365 661
Emprunts souscrits et financements divers (4)	386 357
Trésorerie des sociétés acquises (5)	1 950
Dettes des sociétés acquises (6)	0
<b>Investissement financier net (3) + (4) + (5) + (6)</b>	<b>22 646</b>

Les autres investissements de l'exercice sont des apports en nature financés par des augmentations de capital

Remarque : Par rapport aux comptes consolidés publiés et pour plus de clarté, les intitulés des colonnes précisent ici la durée de l'exercice concerné.

	31-déc 2007 IFRS	Contribution des acquisitions	
	Publié	Périmètre constant	Publié
Chiffre d'affaires	38 275	0	38 275
Résultat opérationnel avant cessions	28 294	0	28 294
Résultat financier	-14 755	0	-14 755
<b>Résultat net - Part de Groupe</b>	<b>53 260</b>	<b>0</b>	<b>53 260</b>

### 3.3.1.2. Impact des acquisitions sur le compte de résultat consolidé

31/12/07 (6 mois)	2007 IFRS Publié	2007 Avec effet des acquisitions en année pleine
Chiffre d'affaires	38 275	97 313
Résultat opérationnel avant cessions	28 294	80 407
Résultat opérationnel courant	75 162	127 275
Résultat financier	-14 755	-39 380
<b>Résultat net - Part de Groupe</b>	<b>53 260</b>	<b>80 329</b>

Remarque : Par rapport aux comptes consolidés publiés et pour plus de clarté, les intitulés des colonnes précisent ici la durée de l'exercice concerné.

#### Informations complémentaires - IFRS 3

31/12/07 (6 mois)	PROLOGIS
Tableau de synthèse	
Chiffre d'affaires de l'entreprise acquise inclus dans le résultat consolidé	11 830
Résultat de l'entreprise acquise inclus dans le résultat consolidé - part du groupe	-3 566
Chiffre d'affaires de l'entreprise acquise entre le 1er janvier et la date d'acquisition	17 954
Résultat complémentaire si l'entreprise avait été détenue sur un exercice complet - Part du groupe	3 454

Remarque : Par rapport aux comptes consolidés publiés et pour plus de clarté, les intitulés des colonnes précisent ici la durée de l'exercice concerné.

### 3.3.2. Informations sur les comptes proforma au 31 décembre 2007

Les informations financières pro forma sont présentées à des fins de comparabilité comme si les opérations de développement réalisées par le groupe au cours de l'exercice 2007, avaient eu lieu au premier juillet 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 Europe Logistique. Ainsi, elles ne donnent une indication ni sur ce qu'aurait été la situation opérationnelle et financière de Foncière Europe Logistique 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 Europe Logistique.

### **3.3.2.1. 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 Europe Logistique. 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 Europe Logistique, des opérations de développement 2007.

Les informations financières pro forma ont été établies sur la base des principes et méthodes comptables appliquées par le groupe pour les exercices clos au 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.

### **3.3.2.2. Bilan pro forma au 31 décembre 2007**

#### **Informations historiques utilisées pour l'établissement du bilan pro forma**

Le bilan pro forma a été établi sur la base des éléments suivants :

- bilan consolidé Foncière Europe Logistique arrêté au 31 décembre 2007,
- impact du résultat complémentaire pro forma généré par les opérations de développement 2007 sur un exercice plein.

FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE 31/12/2007	Informations historiques non ajustées	Ajustements proforma	Informations financières proforma résultant de ces ajustements 12 mois
	6 mois 1	2	4
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>			
ECARTS D'ACQUISITION			0
			0
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES			0
IMMOBILISATIONS CORPORELLES			0
Terrains			0
Constructions			0
Autres	81		81
Immobilisations en cours	28 982		28 982
			0
IMMEUBLES DE PLACEMENT	1 311 239		1 311 239
			0
IMMOBILISATIONS FINANCIERES			0
Autres titres immobilisés			0
Prêts (dont crédit-bail)	63		63
Autres actifs financiers	5 500		5 500
Créances de crédit-bail			0
TITRES MIS EN EQUIVALENCE			0
<b>TOTAL ACTIF IMMOBILISE (I)</b>	1 345 865	0	1 345 865
			0
<b>ACTIF CIRCULANT</b>			0
STOCKS ET EN COURS			0
IMMO FINANCIERES A CT			0
CREANCES CLIENTS	13 816		13 816
AUTRES CREANCES	34 259		34 259
CREANCES INTERCOS			0
CREANCE FEL			0
CHARGES CONSTATEES D'AVANCE	243		243
IMPOTS DIFFERES ACTIFS			0
TRESORERIE ET EQUIVT TRESORERIE	22 958	27 069	50 027
<b>TOTAL ACTIF CIRCULANT (II)</b>	71 276	27 069	98 345
			0
Actifs non courants destinés à la vente	98 589		98 589
			0
<b>TOTAL ACTIF (I + II)</b>	<b>1 515 730</b>	<b>27 069</b>	<b>1 542 799</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>			0
CAPITAL	402 514		402 514
PRIMES D'EMISSION, DE FUSION, D'APPORT	125 410		125 410
ACTIONS PROPRES	-225		-225
Réserves consolidées	-491		-491
ECART DE REEVALUTION/ actifs non courants			0
ECART DE REEVALUTION/ actifs financiers			0
ECART DE REEVALUTION/ instrum financiers			0
Evaluation des avantages au personnel			0
Actualisation des créances et dettes			0
RESULTAT DE L'EXERCICE	53 260	27 069	80 329
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)</b>	580 468	27 069	607 537
			0
INTERETS MINORITAIRES (II)	1 091		1 091
			0
<b>PASSIF COURANT</b>			0
Emprunts à LT	733 808		733 808
Impôt différé passif	55 593		55 593
Instruments financiers	2 339		2 339
Engagements de retraite et autres			0
Autres dettes à long terme			0
<b>TOTAL PASSIF NON COURANT</b>	791 740	0	791 740
			0
<b>DETTES</b>			0
EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES	96 963		96 963
DEPOTS DE GARANTIE DES LOCATAIRES	9 407		9 407
AVANCES ET ACOMPTE RECUS	4 482		4 482
FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHES	18 766		18 766
PROVISIONS CT	5 267		5 267
IMPOT SUR LES SOCIETES	406		406
AUTRES DETTES	6 821		6 821
COMPTES DE REGULARISATION	319		319
			0
<b>TOTAL DETTES (V)</b>	142 431	0	142 431
<b>TOTAL PASSIF (I+II+III+IV+V)</b>	<b>1 515 730</b>	<b>27 069</b>	<b>1 542 799</b>

Remarque : Par rapport aux comptes consolidés publiés et pour plus de clarté, les intitulés des colonnes précisent ici la durée de l'exercice concerné.

### 3.3.2.3. Compte de résultat pro forma au 31 décembre 2007

en K€

POSTES 31/12/2007	Informations historiques non ajustées	Ajustements proforma SOVIET	Ajustements proforma GARONOR	Ajustements proforma FDR/GE	Informations financières pro forma résultant de ces ajustements
	6 mois	12 mois	12 mois	12 mois	12 mois
		1	2	3	4
<b>PRODUITS DES ACTIVITES ORDINAIRES</b>					
Recettes locatives	38 275	9 608	17 954	31 476	97 313
Recettes des parcs de stationnement		0	0	0	0
Recettes des murs d'exploitation		0	0	0	0
Cessions d'immeubles en stocks		0	0	0	0
Prestations de services		0	0	0	0
Montant net du chiffre d'affaires	38275	9608	17954	31476	97313
Autres produits d'exploitation		0	0	0	0
Total produits opérationnels courants	38275	9 608	17 954	31 476	97 313
<b>CHARGES DES ACTIVITES ORDINAIRES</b>					
Coûts des cessions de stocks		0	0	0	0
Autres achats et charges externes	7 006	1 258	3 535	2 053	13 852
Impôts, taxes et versements assimilés	1 325	0	0	0	1 325
Charges de personnel		0	0	0	0
Dotations aux amortissements et aux provisions	56	0	78	0	134
Charges nettes des provisions sur actif circulant	1 262	0	0	0	1 262
Charges nettes des provisions pour risques et charges	332	0	0	0	332
Autres charges d'exploitation		0	0	0	0
Total charges opérationnelles courantes	9981	1 258	3 613	2 053	16 906
<b>1. RESULTAT OPERATIONNEL AVANT CESSIONS DES ACTIFS DE PLACEMENT</b>	28294	8 350	14 341	29 423	80 407
Cessions nets d'actifs non-courants	-1271	0	0	0	-1 271
Variation de juste valeur d'actifs de placement	56 084	0	0	0	56 084
Autres produits et charges opérationnels	-7 945	0	0	0	-7 945
Total autres produits et charges opérationnels	46868	0	0	0	46 868
<b>2. RESULTAT OPERATIONNEL COURANT</b>	75162	8 350	14 341	29 423	127 275
Produits d'intérêt sur opérations de trésorerie	1 179	80	13	1 644	2 916
Produits des opérations de location financement (CB)		0	0	0	0
Produits financiers d'actualisation	1 328	0	0	0	1 328
Variation positive de juste valeur actifs et passifs financiers	3 161	0	0	0	3 161
Total produits financiers	5668	80	13	1 644	7 405
Charges d'intérêt sur opérations de financement	19719	3 411	10 480	12 470	46 080
Charges des opérations de location financement (CB)		0	0	0	0
Charges financières d'actualisation	704	0	0	0	704
Variation négative de juste valeur actifs et passifs financiers		0	0	0	0
Charges nettes financières des provisions		0	0	0	0
Total charges financières	20423	3 411	10 480	12 470	46 784
<b>3. RESULTAT FINANCIER</b>	-14755	-3 331	-10 467	-10 826	-39 380
Q.P. dans les résultats des entreprises associées	0	0	0	0	0
<b>4. RESULTAT AVANT IMPOTS</b>	60407	5 019	3 873	18 596	87 895
Impôts sur les résultats	1311	0	419	0	1 730
Impôts différés	5836	0	0	0	5 836
<b>5. RESULTAT NET</b>	53260	5 019	3 454	18 596	80 329
Part revenant aux intérêts minoritaires	0	0			0
<b>6. RESULTAT NET PART DU GROUPE</b>	53260	5 019	3 454	18 596	80 329

Remarque : Par rapport aux comptes consolidés publiés et pour plus de clarté, les intitulés des colonnes précisent ici la durée de l'exercice concerné.

### 3.3.2.3.1. 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<sup>er</sup> juillet 2007 et que les sociétés consolidées dans ce périmètre avaient appartenu au groupe Foncière Europe Logistique pendant tout l'exercice 2007.

### 3.3.2.3.2. Informations historiques utilisées pour l'établissement du compte de résultat pro forma

Le compte de résultat pro forma de Foncière Europe Logistique 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 le groupe Foncière Europe Logistique 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 :

<b>Nature de l'investissement</b>	<b>Date</b>	<b>Investissements 2007 estimés (M€) Valeur des actifs immobiliers frais compris</b>
Apport partiel d'actifs par Foncière des Régions et General Electric	24 juillet 2007	792 M€
Actifs PROLOGIS	31 juillet 2007	427 M€
Actifs MORGAN STANLEY en France et en Allemagne	20 novembre 2007	164 M€

Le résultat complémentaire sur les actifs a été déterminé à partir des éléments suivants :

- chiffre d'affaires : business plan d'acquisition actualisés à partir des loyers quittancés de la date d'acquisition au 31 décembre 2007,
- charges opérationnelles courantes : la société 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 la société.
- Les acquisitions ont été financées de la façon suivante :
  - une augmentation de capital en nature en juillet 2007,
  - une augmentation de capital en numéraire en décembre 2007
  - des emprunts et des fonds propres.

Les charges financières ont été estimées à partir des taux d'intérêts au 31 décembre 2007 des emprunts souscrits pour financer les opérations.

### 3.3.3. Bilan consolidé

Il convient de rappeler que les exercices 2007 ne reflètent pas une année pleine en terme d'activité mais seulement la période de constitution de la société. L'année 2007 enregistre les périodes suivantes :

- Un premier exercice d'une durée de 6 mois du 1<sup>er</sup> janvier 2007 au 30 juin 2007 qui n'intègrent que 15 jours d'activité suite à l'acquisition de la seule SCI Saint Quentin Fallavier avant la clôture de l'exercice au 30/06/07. Cet exercice est essentiellement un exercice de restructuration (modification de la forme juridique, capitalisation et option pour le statut de SIIC).
- Un deuxième exercice également d'une durée de 6 mois, du 1<sup>er</sup> juillet 2007 au 31 décembre 2007 intégrant les apports FDR et GE ainsi que les acquisitions de Garonor le 24 juillet 2007 et l'apport partiel de Morgan Stanley en date du 20 novembre. Au cours de cet exercice, la société a donc constitué le patrimoine, base de sa nouvelle activité.

#### 3.3.3.1. Actifs non courants

##### 3.3.3.1.1. Tableau de variation des immobilisations incorporelles

en M€	30/06/2007 Brut	Entrées de périmètre	Augmentation	Diminution	Dépréciation	31/12/2007 Net
Goodwill Garonor		2.137			-2.137	0.000
Goodwill SQF	0.545				-0.545	0.000
Goodwill Soviet		6.260			-6.260	0.000
Goodwill Triname		0.303			-0.303	0.000
<b>Total</b>	<b>0.5</b>	<b>8.7</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>-9.2</b>	<b>0.0</b>

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.

##### 3.3.3.1.2. Tableau de variation des immobilisations corporelles

(En K€)	Augmentations				Diminutions		Valeur au 31/12/2007	
	Valeur au 30/06/2007	Variation de périmètre	Exercice	Variation de Juste Valeur	Transfert	Cessions		Variation de Juste Valeur
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>0</b>	<b>17 947</b>	<b>7 895</b>	<b>0</b>	<b>3 623</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>29 465</b>
Terrains								0
Constructions								0
Autres immobilisations corporelles		483						483
Immobilisations en cours		17 464	7 895		3 623			28 982

Les immobilisations en-cours s'élèvent à 28,9 M€ au 31 décembre 2007. Ce poste est constitué des éléments suivants :

- Entrées de périmètre (14,4 M€)
  - Triname : 11,9 M€
  - Garonor France 3 : 1,7 M€
  - IPB : 0,4 M€
- Travaux de l'exercice (8,6 M€)
  - Bollene Logistique : 3,9 M€
  - FEL : 1,3 M€
  - IPB : 1,2 M€
  - Immopora : 1,1 M€
  - Garonor France 3 : 0,7 M€
- Apport d'immobilisations en-cours de GE (3 M€)

### 3.3.3.1.3. Tableau de variation des amortissements / provisions sur immobilisations corporelles et incorporelles

(En K€)

	Augmentations			Diminutions		Valeur au 31/12/2007	
	Valeur au 30/06/2007	Variation de périmètre	Exercice	Transfert	Variation de périmètre		Cessions
<b>Immobilisations corporelles</b>	-	348	54	-	-	-	<b>402</b>
Terrains							
Constructions							
Autres immobilisations corporelles		348	54				402

### 3.3.3.1.4. Immeubles de placement et actifs non courants destinés à la vente

en M€	30/06/2007	Entrées de périmètre	Acquisitions / Mises en exploitation	Cessions	Transferts	Variations de Juste Valeur	Autres opérations	Variation des Amortissements	31/12/2007
Immeubles de placement	14.0	685.5	21.3	-1.3	-97.9	56.1	633.6		1 311.2
Actifs non courants destinés à la vente	0.0			-18.4	98.6		18.4		98.6
<b>Total</b>	<b>14.0</b>	<b>685.5</b>	<b>21.3</b>	<b>-19.7</b>	<b>0.7</b>	<b>56.1</b>	<b>652.0</b>	<b>0.0</b>	<b>1 409.8</b>

Le patrimoine immobilier de FEL s'élève à 1 409,8 M€ (dont 98,6 M€ d'actifs cessibles) au 31 décembre 2007.

La hausse des immeubles de placement se décompose de la manière suivante :

- entrées de périmètre et restructuration du périmètre (685,5M€)
  - Apports/ventes de sociétés initialement détenues par FDR : 131,5 M€
  - Opération Soviet : 131,6 M€
  - Opération Garonor : 422,4 M€
- Acquisitions de la période :
  - Cession d'actifs de la part de GE pour 19.5 M€ (frais inclus)
  - travaux (8,6 M€notamment 3,9 M€chez Bollene Logistique, 1,2 M€chez FEL, 1,2 M€ chez IPB, 1,1 M€ chez Immopora et 0,7 M€ chez Garonor France 3).
- Cessions de l'exercice : 18.4 M€, opération Ellipse sortie de composant pour 1,2 M€;
- Reclassement :
  - entre immeubles de placement et actifs destinés à la vente (98,6 M€)
  - du terrain Corbas Mérieux (détenu par la mère FEL) en immobilisations en-cours (démolition réalisée en 2007 et travaux de reconstruction en-cours à la fin de la période, 3 M€)
  - du terrain de Bollène entre terrains et immobilisations en-cours (0,6 M€)
  - entre immobilisations en-cours et immeubles de placement (0.7 M€)
- Variation de juste valeur sur immeubles de placement (en net : 56,1 M€)
  - Variation positive principalement sur les portefeuilles IPB (13,7 M€) et FEL (40,2 M€)
    - ✓ La hausse de la valeur des actifs IPB repose principalement sur l'amélioration de l'état locatif (à savoir réduction de la vacance entraînant notamment une hausse du loyer moyen)
    - ✓ La hausse de la valeur des actifs FEL repose notamment sur une plus juste appréciation de certains actifs reclassés de simples entrepôts en messagerie avec une valorisation des loyers supérieurs (exemple immeuble Carvin pour +10,1 M€); une amélioration de l'état et de la valeur locatif de CAP 18 (+ 8 M€) ainsi que pour Saint Martin de Crau (+ 6,4 M€)

- Variation nette positive sur les actifs du portefeuille Garonor (2,6 M€).
  - ✓ Variation positive sur les actifs des sociétés Garonor France 3, SCI Ile de France et SCI Vitrolles
  - ✓ Variation négative sur les actifs des sociétés Garonor France IX, XVI, XVIII et Melun 7
- Autres opérations : apports/ventes de sociétés initialement détenues par FDR (652 M€) :
  - Apports d'actifs initialement détenus par FDR (633,6 M€)
  - Ventes d'actifs initialement détenus par FDR (18,4 M€)

Des cessions ont eu lieu au courant de l'exercice pour un montant de 18 M€ (i.e. évènements de la période). Il s'agit d'immeubles pour lesquelles FDR avait, préalablement à la cession à FEL, signé une promesse de vente avec faculté de substitution au profit de sa filiale. Ces 3 actifs sont tous des actifs logistiques situés respectivement à Trappes (actif spécialisé en messagerie), à Villeneuve la Garenne (locaux d'activités) et Morangis (entrepôt logistique).

Les actifs destinés à la vente s'élèvent à 98,6 M€ et répondent au plan de vente 2008 décidé au sein du conseil de surveillance. Il est constitué de 9 actifs logistiques dont 6 appartiennent au portefeuille Garonor et 3 sont issus de l'apport FDR. Les actifs de Garonor sont des entrepôts logistiques et se trouvent sur le site Cergy (Cergy 1, Cergy 2, Cergy 3 et Cergy 4), sur le site Sénart, (Sénart 7) et sur le site Aulnay (le bâtiment 24). Les actifs ex-FDR correspondent aussi à des entrepôts logistiques situés respectivement à Tremery, Fleury Merogis et Corbas Saint-Priest.

#### 3.3.3.1.5. Autres immobilisations financières

Le gain latent réalisé grâce aux instruments financiers est inscrit à l'actif du bilan selon la méthode mark-to-market (5,5 M€)

Les autres actifs financiers, pour 60 K€ sont essentiellement des fonds de roulements sur Marceau Béthune et dépôts de garantie sur Garonor France III.

### 3.3.3.2. Actifs courants

#### 3.3.3.2.1. Clients

	M€	Valeur brute	31-déc-07 Provisions	Valeur Nette	30-juin-07 Net	
Créances clients et comptes rattachés ordinaires			16.5	-2.7	13.8	70.0
<b>TOTAL</b>			16.5	-2.7	13.8	70.0

Les créances clients ont une valeur nette de 13,8 M€ au 31 décembre 2007 réparties pour environ 6 M€ de contentieux et 6 M€ de charges à régulariser. Une provision pour dépréciation des créances est constatée pour 2,7 M€, essentiellement chez Garonor (1,4 M€), FEL (0,7 M€) et IPB (0,5 M€).

#### 3.3.3.2.2. Autres créances

M€	Valeur brute	31-déc-07 Provisions	Valeur nette	30-juin-07 Net
<b>Autres créances</b>	<b>34.3</b>		<b>34.2</b>	<b>0.3</b>
Créances fiscales - hors IS	4.3		4.3	
Créances IS	0.1			
Comptes courants actif	0		0	
Autres créances	29.9		29.9	0.3
<b>TOTAL</b>	<b>34.3</b>	<b>0</b>	<b>34.2</b>	<b>0.3</b>



Les autres créances s'élèvent à 34,4 M€ au 31 décembre 2007, elles comprennent essentiellement:

- Des créances sur l'état de 4,3 M€
- Des créances Garonor de 11,1 M€ constitués d'une régularisation notariale
- Des créances FEL et IPB de 11,1 M€ constitués essentiellement de loyers dus par FDR à FEL
- Des créances Soviet de 7,1 M€ constitués de créances dus par Morgan Stanley

#### 3.3.3.2.3. Trésorerie et équivalents de trésorerie

Les disponibilités à l'actif sont de 22 958 K€ au 31 décembre 2007. Elle se décompose en :

- valeurs mobilières de placement : 8,9 M€ pour FEL
- disponibilités à hauteur de 14 M€ et réparties principalement chez FEL (5,5 M€) et Soviet (5,6 M€) et dans le portefeuille Garonor (2,9 M€)

#### 3.3.3.3. Capitaux propres et intérêts minoritaires

Au 31 décembre 2007, le capital de FEL est composé comme suit :

- nombre d'actions autorisées :	89 447 553
- nombre d'actions émises et entièrement libérées :	89 447 553
- nombre d'actions émises et non entièrement libérées :	0
- valeur nominale des actions :	4,5 €
- les actions sont de même catégorie	
- Aucune restriction à la distribution de dividendes	
- Actions détenues par la société (autocontrôle) :	40 085

Au cours de l'exercice, le capital a évolué de la façon suivante :

- ✓ Augmentation de capital consécutive à l'Assemblée Générale Mixte du 24 juillet 2007 par émission de 62 678 188 actions, soit :
  - 41 822 717 actions d'apport en nature au nominal de 4.50 euros, suite à l'apport de Foncière des Régions, assorti d'une prime de 61 897 628,30 € soit un total de 250 099 854,81 €,
  - 9 690 904 actions d'apport en nature au nominal de 4,50 euros, suite à la fusion absorption des sociétés SMCL et Parc St Witz, assorti d'une prime de fusion de 14 342 542,62 €, soit un total de 57951 610,62 €,
  - 11 164 567 actions d'apport en numéraire au nominal de 4,50 euros, assorti d'une prime d'émission d'un montant de 16 523 562,56 € soit un total de 66 764 114,06 € souscrit par Sophia GE.
- ✓ Augmentation de capital consécutive à l'Assemblée Générale Mixte du 22 novembre 2007 par émission de 16 722 406 actions, en numéraire au nominal de 4,50 euros, assorti d'une prime d'émission d'un montant de 24 749 172,30 € soit un total de 99 999 999,30 € souscrit par Morgan Stanley.
- ✓ Augmentation de capital consécutive une décision du Gérant le 14 décembre 2007 par émission de 6 698 705 actions, en numéraire au nominal de 4,50 euros, assorti d'une prime d'émission d'un montant de 9 914 083,40 € soit un total de 40 058 225,90 € souscrit par Cardif Assurance Vie.

Au terme de ces augmentations le capital de Foncière Europe Logistique est détenu par 4 actionnaires principaux : Foncière des Régions (59,86%), Morgan Stanley via sa filiale MSRESS III Investment Management SARL (18,70%), Sophia GE (12,48%) et BNP via Cardif Assurance Vie (7,48%).

Conformément à la norme IAS 1. 135, le groupe est soumis aux obligations du régime SIIC telles que décrites en 2.2.10.

La politique de gestion du capital : des augmentations de capital sont réalisées dans le cadre d'investissements, afin de respecter les ratios bancaires.



### 3.3.3.6. Etat des dettes financières au 31 décembre 2007

(en M€)	30/06/2007	Variation de périmètre	Augmentation	Diminution	31/12/2007
Emprunts auprès des établissements de crédits		443.4	484.8	93.8	834.4
Trésorerie passif			6.1		6.1
Étalement des frais de mise en place des emprunts bancaires			-9.8	0.7	-10.5
ICNE			0.2		0.2
Valorisation des instruments financiers			-3.2		-3.2
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>443.4</b>	<b>478.1</b>	<b>94.5</b>	<b>827.0</b>

Les principales caractéristiques des dettes financières du Groupe Foncière Europe Logistique au 31 Décembre 2007 sont les suivantes:

Taux moyen : 5.25%

Maturité moyenne: 5,9 ans

#### 3.3.3.6.1. Caractéristiques des emprunts contractés par Foncière Europe Logistique

Intitulés	Taux	Date de mise en place	Nominal en M€	Echéance	CRD / Tirage au 31/12/2007 Montant en M€	Clauses actionnariat	Garanties	Ratios
Dettes "Roma"	Variable - Euribor 3 mois	23/04/2007	663.0	23/04/2014	420.0	Perte du contrôle par FdR	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%
Dettes "George"	Variable - Euribor 3 mois	31/07/2007	266.0	31/07/2014	254.0	Perte du contrôle par FdR	Hypothèques conventionnelles 1er rang Cession Dailly des Loyers	LTV Conso < 70%, 65% après 30 Juin 2012 LTV Périmètre < 70%, 65% après 30 Juin 2012 ICR > 1,25 ICR Périmètre > 1,50
Dettes "Soviet"	Variable - Euribor 3 mois	22/11/2007	84.0	22/11/2014	67.7	Perte du contrôle par FdR	Hypothèques conventionnelles 1er rang Cession Dailly des Loyers	LTV conso < 70%, 65% après deux ans ICR conso > 1,50 ICR Immeubles allemands > 1,75 LTV Périmètre < 65%, 60% après six ans LTV Périmètre Emprunteur < 60%
Dettes "George" - Court Terme	Variable - Euribor 3 mois	31/07/2007	133.0	31/07/2008	92.6	Perte du contrôle par FdR	Cautions de FdR sur 50% du montant initial du Crédit Relais sur augmentation de capital	LTV Conso < 70%, 65% après 30 Juin 2012 LTV Périmètre < 70%, 65% après 30 Juin 2012 ICR > 1,25 ICR Périmètre > 1,50
<b>Total Emprunts portant intérêts</b>					<b>834.3</b>			

#### Amortissement de la dette de Financement initial de FEL (Roma)

Sur amortissement de 110% de la quotité financée lors de l'acquisition en cas de cession d'actif.

#### Amortissement de la dette de Financement de l'acquisition du portefeuille George

Sur amortissement de 110% de la quotité financée lors de l'acquisition en cas de cession d'actif.

#### 3.3.3.6.2. Taux d'intérêt effectif

Les emprunts sont évalués après leur comptabilisation initiale au coût amorti sur la base du taux d'intérêt effectif. Les TEG des principales dettes de FEL sont les suivants :

- TEG « George »: 5.44%
- TEG « Soviet »: 5.56%
- TEG « Roma »: 5.16%

#### 3.3.3.6.3. Ventilation selon la durée restant à courir des dettes financières

(En K€)	à moins d'un an	de 1 à 5 ans	à plus de 5 ans	au 31 décembre 2007
<b>Dettes Financières à LT</b>				
Emprunts à terme aux Ets de crédit	92 618		740 145	832 763
Emprunts à la clientèle				-
Dettes représentées par des titres				
<b>TOTAL</b>	<b>92 618</b>	<b>-</b>	<b>740 145</b>	<b>832 763</b>
<b>Dont valorisation des instruments de couverture :</b>				
Valorisation des Swaps en juste valeur				3 975
Valorisation des achats de Caps en juste valeur				-394
Valorisation des ventes de Floors en juste valeur				-420
Intérêts courus s/Swaps				
Intérêts courus s/Floors				

### 3.3.3.6.4. Caractéristiques des instruments dérivés

Pour mener sa politique de couverture, la trésorerie est autorisée à utiliser uniquement des instruments dérivés simples, standards et liquides, disponibles sur les marchés à savoir : les SWAPS, les CAP, les tunnels d'options (achat de CAP et vente de FLOOR).

### 3.3.3.6.5. 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	au 31 décembre 2007
<b>Dettes Financières à LT</b>				
SWAP de taux en EUROS		50.0	550.0	<b>600.0</b>
ACHAT DE CAP en EUROS			185.0	<b>185.0</b>
VENTE DE CAP en EUROS				<b>0.0</b>
VENTE FLOOR en EUROS			150.0	<b>150.0</b>
<b>TOTAL</b>	<b>0.0</b>	<b>50.0</b>	<b>885.0</b>	<b>935.0</b>

Le portefeuille de produits dérivés a été ventilé par type de contreparties, la ventilation, en valeur nominale, et en valeur de marché, ayant été faite selon les catégories définies par les échelles Standard & Poor's et assimilés, aucune pondération n'ayant été pratiquée. La valorisation à la valeur de marché a été déterminée selon la méthode de retournement.

En M€	Valeur nominale		Valeur de marché	
	Montant	% de structure	Montant	% de structure
Catégorie AA et supérieur	910.0	97%	913.3	97%
Catégorie A	25.0	3%	24.9	3%
Catégorie BBB		0%		0%
Société du groupe		0%		0%
Non coté		0%		0%
<b>TOTAL</b>	<b>935.0</b>	<b>100%</b>	<b>938.2</b>	<b>100%</b>

### 3.3.3.6.6. Gestion des risques financiers

Les activités opérationnelles et financières du groupe l'exposent aux risques suivants :

#### - Les risques de marché

La détention d'actifs immobiliers destinés à la location expose le groupe au risque de fluctuation de la valeur des actifs immobiliers et des loyers. Toutefois, cette exposition est limitée dans la mesure où les loyers facturés sont issus d'engagements de location dont la durée et la dispersion lissent l'effet des fluctuations du marché locatif.

Sur la base du patrimoine au 31/12/07, si les expertises augmentent/baissent de 2 %, alors leurs valeurs augmenteraient/baisseraient de 28 M€.

#### - Le risque de contrepartie

Bénéficiant d'un portefeuille de clients de premier rang, le groupe n'est pas exposé à des risques significatifs.

Par ailleurs, les instruments dérivés ne sont également négociés qu'avec des contreparties de premier rang.

#### - Le risque de change

Ne réalisant aucune transaction en devises étrangères, le groupe n'est pas soumis au risque de change.

### - Le risque de liquidité

La gestion du risque de liquidité est assurée à moyen et long terme dans le cadre de plans pluriannuels et, à court terme, par le recours à des lignes de crédit confirmées et non tirées.

### - Le risque de concentration de crédit

Le groupe n'est pas exposé à un risque de concentration de risques de crédit, compte tenu de la diversité de ses activités et de ses clients.

### - Le risque de taux d'intérêt

Emprunteur à taux variable, le groupe est soumis au risque de hausse des taux d'intérêt dans le temps. L'exposition à ce risque est limitée par une pratique de couverture (swaps, caps et floors).

L'acquisition des actifs est généralement financée par de la dette, majoritairement à taux variable. La politique suivie en matière de gestion du risque de taux consiste à couvrir systématiquement la dette à taux variable dès sa mise en place afin de sécuriser les flux financiers. La dette variable est couverte en principe sur la durée prévisionnelle de détention des actifs, durée au moins supérieure à sa maturité.

Les actifs immobiliers ne peuvent être cédés avant l'extinction de la dette associée. En cas de cession, la dette fait l'objet d'un remboursement anticipé. La politique de couverture est flexible pour éviter tout risque de sur-couverture en cas de cession d'actifs.

#### 3.3.3.6.7. Risque de taux d'intérêt – données chiffrées

Encours au 31 Décembre 2007

(En M€)	Taux fixe	Taux variable
Emprunts et dettes financières	-	834.3
Actifs financiers	- 11.0	- 8.9
<b>Passif financier net avant gestion</b>	<b>- 11.0</b>	<b>825.4</b>
Couverture		
Swaps emprunteurs taux fixe	550.0	- 550.0
Caps	185.0	- 185.0
Total couverture	735.0	- 735.0
<b>Passif financier net après gestion</b>	<b>724.0</b>	<b>90.4</b>

Les nominaux des instruments de couverture représentent l'ensemble des instruments de couverture du Groupe.

Les instruments de couverture à départ décalé ne sont pas pris en compte dans ce tableau.

En complément des instruments dérivés actifs au 31 décembre 2007, Foncière Europe Logistique a souscrit un swap de 50 M€ ayant un départ différé à 2008 et une maturité en 2015.

En base annuelle, l'impact d'une hausse de 100 bps sur les taux fixes et variables au 31 décembre 2007 est de - 0,6 M€ sur le cash-flow courant prévisionnel de 2008.

En base annuelle, l'impact d'une baisse de 100 bps sur les taux fixes et variables au 31 décembre 2007 est de + 0,9 M€ sur le cash-flow courant prévisionnel de 2008.

3.3.3.6.8. *Relation de couverture – impact sur les comptes consolidés (en K€)*

	au 31 décembre 2007
Montant stocké en capitaux propres au titre des exercices précédents	0
Montant enregistré en résultat au titre de la couverture de flux de l'exercice	-3 161
<b>TOTAL</b>	<b>-3 161</b>

3.3.3.6.9. *Covenants bancaires*

Au 31 Décembre 2007, les covenants bancaires ICR et LTV sont globalement respectés sur le groupe.

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. Au 31/12/2007, le capital restant dû des emprunts souscrits par le groupe FEL étant soumis au respect d'un ratio de LTV est de 811,3 M€. Selon les termes de ces conventions de crédit, le non respect de ces ratios constitue un cas d'exigibilité anticipée.

Les niveaux de ratios LTV consolidé par convention de crédit sont de 70 % et sont respectés par FEL (Dette nette / valeur du patrimoine = 811,3 M€ / 1 409 M€). De même pour les niveaux de ratios d'ICR consolidé qui sont de 150 % (EBITDA / Frais financiers = 29,9 M€ / 18,5 M€).

LTV	31 décembre 2007		
	Seuil covenant consolidé	Ratio consolidé	Montant
Dette			
Roma	70%	Respecté	677
Garonor	70%	Respecté	398
Soviet	70%	Respecté	84
<b>TOTAL</b>			<b>1 159</b>

ICR	31 décembre 2007	
	Seuil covenant consolidé	Ratio consolidé
Dette		
Roma	125%	Respecté
Garonor	125%	Respecté
Soviet	150%	Respecté

3.3.3.7. *Dettes courantes (en K€)*

	Exercice 31-déc-07	Exercice 30-juin-07
PASSIFS COURANTS		
FOURNISSEURS & COMPTES RATTACHES	18 766	1 138
DEPOTS DE GARANTIE DES LOCATAIRES	9 407	
AVANCES & ACOMPTES RECUS S/CDES EN COURS	4 482	
PROVISIONS C.T.	5 267	
IMPOT COURANT	406	
AUTRES DETTES	6 821	64
COMPTES DE REGULARISATION	319	

Les dettes fournisseurs sont de 18 766 K€ et se compose principalement de dettes fournisseurs de biens et de services. Ce sont majoritairement des factures non parvenues constituées essentiellement chez la société mère pour 15 800 K€

Les dépôts de garantie des locataires s'élèvent à 9 407 K€ Ces dépôts sont constitués quasi exclusivement à long terme et sont actualisés au taux spot d'endettement à fin décembre, à savoir 5,25%, entraînant ainsi la constatation d'un produit financier d'actualisation de 1 300 K€

Les avances et acomptes reçus sur commandes en-cours s'élèvent au terme de la période à 4 482 K€ Ils correspondent principalement aux appels de charges des locataires et pour un montant de 2 700 K€ pour FEL et de 1 528 K€ pour Garonor.

Les autres dettes pour 6 821 K€ sont principalement constituées des éléments suivants :

- des dettes fiscales pour 2 546 K€ qui correspond principalement à la TVA sur FEL et Garonor France III (respectivement de 1 300 K€ et 700 K€),
- de dettes diverses pour 4 256 K€ essentiellement imputées à Soviet (3 200 K€) et FEL (800 K€),

### 3.3.4. Postes du compte de résultat consolidé

*Il convient de rappeler que les exercices 2007 ne reflètent pas une année pleine en terme d'activité mais seulement la période de constitution de la société. L'année 2007 enregistre les périodes suivantes :*

- *Un premier exercice d'une durée de 6 mois du 1<sup>er</sup> janvier 2007 au 30 juin 2007 qui n'intègrent que 15 jours d'activité suite à l'acquisition de la seule SCI Saint Quentin Fallavier avant la clôture de l'exercice au 30/06/07. Cet exercice est essentiellement un exercice de restructuration (modification de la forme juridique, capitalisation et option pour le statut de SIIC).*
- *Un deuxième exercice également d'une durée de 6 mois, du 1<sup>er</sup> juillet 2007 au 31 décembre 2007 intégrant les apports FDR et GE ainsi que les acquisitions de Garonor le 24 juillet 2007 et l'apport partiel de Morgan Stanley en date du 20 novembre. Au cours de cet exercice, la société a donc constitué le patrimoine, base de sa nouvelle activité.*

#### 3.3.4.1. Chiffre d'affaires

K€	Recettes locatives au 31/12/07 (6 mois)	Recettes locatives au 30/06/07 (6 mois)
FEL	20 109	48
SQF	604	0
Sociétés apportées par FDR	4 540	0
Garonor	11 830	0
Soviet	1 193	0
<b>TOTAL</b>	<b>38 276</b>	<b>48</b>

*Remarque : Par rapport aux comptes consolidés publiés et pour plus de clarté, les intitulés des colonnes précisent ici la durée de l'exercice concerné.*

#### 3.3.4.2. Autres achats & charges externes

Les autres achats et charges externes s'élèvent à 7 007 K€ au 31 décembre 2007. Ils comprennent essentiellement la sous-traitance pour 3 100 K€ des charges d'honoraires et de commissions de gestion pour 1 400 K€ et des charges locatives du à l'impact de la vacance pour 1 300 K€

#### 3.3.4.3. Impôts et taxes

Ce poste pour un solde de 1 325 K€ comprend essentiellement la taxe foncière.

### 3.3.4.4. Résultat sur cession d'actifs non courants

Le résultat sur cession d'actifs non courants correspond à des sorties de composants remplacés pour 1 271 K€

### 3.3.4.5. Variation de juste valeur (en K€)

31/12/07 (6 mois) K€	Variation de juste valeur d'actifs de placement
FEL	40 226
SQF	-440
Sociétés apportées par FDR	13 807
Garonor	2 529
Soviet	-40
<b>TOTAL</b>	<b>56 082</b>

Remarque : Par rapport aux comptes consolidés publiés et pour plus de clarté, les intitulés des colonnes précisent ici la durée de l'exercice concerné.

Conformément aux règles Groupe, les droits et frais liés à l'acquisition des actifs et/ou des titres sont déduits de la variation de juste valeur.

### 3.3.4.6. Autres charges et produits opérationnels

Les autres charges et produits opérationnels s'élèvent à - 7 946 K€ au 31 décembre 2007. Ce montant se compose principalement des dépréciations d'écarts d'acquisition suivant :

- Garonor : 2 137 K€
- Soviet : 6 260 K€

### 3.3.4.7. Le détail des produits et charges financières (en K€)

Coût de l'endettement financier net	-18 537
Actualisation des dettes et créances	1 328
Variation de la valeur des instruments dérivés	3 161
Charges d'intérêts sur opérations de financement	-19 717
Autres charges financières	-704
<b>3. Total</b>	<b>-34 469</b>

Les variations de juste valeur des instruments financiers s'élèvent à 3 161 K€ au 31 décembre 2007 et sont imputables intégralement au portefeuille constitué par FDR et GE.

Les autres produits et charges financières sont principalement constitués des intérêts payés sur emprunts (19 717K€) et des produits de placement de trésorerie (1 181K€).

### 3.3.4.8. Impôt sur les sociétés

Compte tenu de l'option pour le régime SIIC de la société FEL au 1<sup>er</sup> juillet 2007, l'impôt ne concerne que le portefeuille Garonor qui devrait opter pour le statut SIIC le 30 avril 2008. Le portefeuille apporté partiellement par Morgan Stanley, pour la partie allemande ne fait pas parti du périmètre SIIC, donc est soumis à l'impôt sur les sociétés.



### 3.3.4.9. Preuve d'impôt (en K€)

31/12/07 (6 mois) K€

	PREUVE D'IMPOT	FEL CONSO
a) Charges d'impôt		
Impôt exigible de l'exercice	-	241
Impôt différé des retraitements IFRS et des différences temporelles	-	5 836
Impôt sur frais d'augmentation de capital	-	1 070
	<b>Total</b>	<b>7 147</b>
b) Preuve d'impôt exigible		
Résultat de l'ensemble consolidé		53 259
Correction IS		7 147
Résultat de l'ensemble consolidé avant IS		60 406
Quote-part des sociétés mises en équivalence		
Quote-part des variations des écarts d'acquisitions		7 595
Quote-part des intérêts minoritaires		
	<b>Total</b>	<b>68 001</b>
Résultat des secteurs exonérés (Sicomi et SIIC)	-	1 344
Imputation sur les déficits antérieurs		
Réintégrations et déductions fiscales		36 443
Déficit fiscal de l'exercice		-
Total base assujettissement impôts différés		103 100
Résultats des secteurs exonérés (SIIC)		67 730
<b>Base théorique assujettie</b>		<b>35 370</b>
Total base assujettissement impôts exigible	-	7 566
Base d'impôts sur les frais d'augmentation de capital		3 210
Déficit fiscal de l'exercice	-	4 356
Résultat des secteurs exonérés		8 289
<b>Base théorique assujettie</b>		<b>3 933</b>
Taux de l'impôt différé		16.50%
Taux de l'impôt EXIGIBLE		33.33%
Impôts différés en consolidé	-	5 836
Impôts exigible	-	241
Impôts sur frais d'augmentation de capital	-	1 070
	<b>Total</b>	<b>7 147</b>

Remarque : Par rapport aux comptes consolidés publiés et pour plus de clarté, les intitulés des colonnes précisent ici la durée de l'exercice concerné.

### 3.3.5. Engagements hors bilan

Tableau relatif aux engagements hors bilan (en €)

	31/12/2007	30/06/2007
<b>Cautions de contre garantie sur marchés</b>	0	0
<b>Créances cédées non échues</b>	0	0
<b>Nantissements, hypothèques et sûretés réelles</b>	1 394 999 000	13 590 000
<b>Autres engagements donnés</b>	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>1 394 999 000</b>	<b>13 590 000</b>

#### Détail des nantissements / hypothèques

Au 30/06/07, les titres de la SCI Percier sont nantis, pour une valeur de 13,6 M€ :

- Celui-ci est comptabilisé en actifs de placement pour un total de 13,6 M€

Type de nantissements / hypothèques	Montant d'actifs nantis (K€)	Total du poste de bilan (K€)	% correspondant
Sur immo. incorporelles	0	0	
Sur immo. corporelles	8 490	29 063	29.2%
Sur immeubles de placement	1 287 920	1 311 239	98.2%
Sur actifs non courants destinés à la vente	98 589	98 589	100.0%
Sur immo. Financières	0	5 563	0.0%
<b>TOTAL</b>	<b>1 394 999</b>	<b>1 444 454</b>	<b>96.6%</b>

### 3.4. AUTRES ELEMENTS D'INFORMATIONS

#### 3.4.1. Société consolidant les éléments financiers de FEL

Les comptes consolidés de FEL constituent un sous-palier de consolidation de Foncière des Régions, qui, en possédant 59.86 % au 31 décembre 2007, le consolide par intégration globale.

#### 3.4.2. Entreprises liées

Les informations mentionnées ci-après concernent les principales parties liées.

Les transactions faites avec les parties liées sont celles réalisées avec les sociétés « sœurs » consolidées au sein de Foncière des Régions.

Les postes des états financiers concernés sont les suivants :

##### A l'actif

Avec FDR	Créances diverses (régularisation loyers)	9 030 K€
Avec FEL Gestion	S/immo - honoraires apport affaire	5 849 K€

##### Au passif

Avec FDR	Dettes fournisseurs	1 422 K€
Avec FEL Gestion	Dettes fournisseurs	9 240 K€

##### Au compte de résultat

Avec FDR	Des prestations de services	1 189 K€
Avec FEL Gestion	Des prestations de services	1 693 K€
	Des honoraires sur vente	184 K€

#### 3.4.3. Rémunération des dirigeants

Les dirigeants du Groupe FEL ne sont pas salariés des sociétés du Groupe.

Les jetons de présence provisionnés au cours de l'exercice par Foncière Europe Logistique se sont élevés à 17 900 €.

### 3.5. INFORMATION SECTORIELLE

Les secteurs géographiques retenus au titre de l'information sectorielle concernent la France et l'Allemagne.

<b>Locations locaux logistiques (K€)</b>	<b>France</b>	<b>Allemagne</b>	<b>Total</b>
Immeubles de placements	1 179 699	131 540	1 311 239
Actifs non courant disponible à la vente	98 958	0	98 958
Chiffre d'affaires	37 083	1 192	38 275
Total produits opérationnels courants	37 083	1 193	38 276
Total charges financières	-20 130	-291	-20 421
Résultat financier	-14 461	-291	-14 752
Résultat avant impôts	66 031	-5 624	60 407
Impôts sur les résultats	-1 311	0	-1 311
Impôts différés	-5 836	0	-5 836
Résultat net	58 884	-5 624	53 260
Emprunts auprès des établissements de crédits	766 600	67 700	834 300

### 3.6. PERIMETRE DE CONSOLIDATION

Les entrées de périmètre au sein de la consolidation FEL ont été les suivantes :

- la SCI Saint Quentin Fallavier, suite à l'acquisition de l'intégralité des parts sociales de la société Percier UIS 062 auprès de GE Real Estate France, le 15 juin 2007 afin de remplir les conditions d'éligibilité au statut SIIC,
- 3 SCI, filiales de FDR, fiscalement transparentes ont été apportées via des apports en nature. Cet apport a été réalisé le 24 juillet 2007 et regroupe les SCI Marceau Pomponne, Marceau Béthunes et Pantin logistique (IPB),
- 2 sociétés fusionnées et absorbées par FEL, Saint Martin de Crau Logistique et Parc Saint Witz, filiales de FDR et achetées le 24 juillet 2007,
- L'acquisition des parts sociales à FDR des SCI Bollène Logistique, Immopora et Triname, ayant respectivement pour vocation à développer deux projets immobiliers de parcs logistiques en cours de lancement ou de réalisation situés à Bollène (Vaucluse) et à 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 31 juillet 2007, FEL a intégré dans son périmètre de consolidation 12 sociétés permettant de porter l'opération Garonor appartenant à Prologis European Properties,
- Le 22 novembre, FEL a intégré dans son périmètre de consolidation 14 sociétés permettant de porter l'opération d'apport de Morgan Stanley des 12 plates-formes logistiques franco-allemandes,

Suite à ces intégrations, le périmètre de consolidation au 31 décembre 2007 est le suivant :

Unité (libellé)	Pays	Méthode d'intégration	Taux d'intégration
IMMOPORA	France	Globale (IG)	100
IPB	France	Globale (IG)	100
TRINAME	France	Globale (IG)	100
BOLLENE LOGISITQUE	France	Globale (IG)	100
MARCEAU BETHUNE	France	Globale (IG)	100
MARCEAU POMPONNE	France	Globale (IG)	100
FEL	France	Globale (IG)	100
SCI ST QUENTIN FALLAVIER	France	Globale (IG)	100
Garonor France III	France	Globale (IG)	100
garonor france IV	France	Globale (IG)	100
garonor france XI	France	Globale (IG)	100
garonor france XVI	France	Globale (IG)	100
garonor france XXVIII	France	Globale (IG)	100
garonor melun 7	France	Globale (IG)	100
SCI Ile de France	France	Globale (IG)	100
SCI mag vitrolles	France	Globale (IG)	100
garonor france VII	France	Globale (IG)	100
garonor france II	France	Globale (IG)	100
garonor france XXXI	France	Globale (IG)	100
garonor france XIV	France	Globale (IG)	100
garonor france XIX	France	Globale (IG)	100
FEL LUX 1	Luxembourg	Globale (IG)	100
SOVIET SARL	France	Globale (IG)	100
GSS III Holding GmBH	Allemagne	Globale (IG)	100
GSS III Bingen GmBH	Allemagne	Globale (IG)	100
GSS III Kassel GmBH	Allemagne	Globale (IG)	100
GSS III Holding GmBH & Co Verwaltungs KG	Allemagne	Globale (IG)	100
CCP Duisberg GP Sarl & Co KG	Luxembourg	Globale (IG)	100
GSS III Partners Duisberg	Luxembourg	Globale (IG)	100
GSS III Partners (Duisberg GP)	Luxembourg	Globale (IG)	100
GSS III Partners SNFH	Luxembourg	Globale (IG)	100
GSS III Partners Wuppertal	Luxembourg	Globale (IG)	100
GSS III Partners SN	Luxembourg	Globale (IG)	100

## **4. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES**

EXERCICE D'UNE DUREE DE 6 MOIS CLOS LE 31 DECEMBRE 2007

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 Europe Logistique SCA relatifs à l'exercice d'une durée de 6 mois clos le 31 décembre 2007, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par la Gérance. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

### **I - Opinion sur les comptes consolidés**

Nous avons effectué notre audit selon les normes 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 « 3.2<sup>19</sup> Informations sur les comptes pro forma au 31 décembre 2007 » 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 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- La note « 2.2.1<sup>20</sup> 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 des écarts d'acquisition. Nous avons vérifié le bien fondé des affectations, des calculs des goodwill résiduels et de leurs éventuelles dépréciations.

---

<sup>19</sup> Dans le présent document, note 3.3.2

<sup>20</sup> Dans le présent document, note 3.2.5.1

- La note « 2.2.2<sup>21</sup> Immeubles de placement » de l'annexe relative aux principes et méthodes comptables précise les modalités de mise en oeuvre 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 « 2.2.8<sup>22</sup> Instruments dérivés et instruments de couverture » de l'annexe, relative aux principes et méthodes comptables, 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 « 3.2<sup>23</sup> Informations sur les comptes pro forma au 31 décembre 2007 » 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 Europe Logistique SCA 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 Dijon, Vincennes et Courbevoie, le 31 mars 2008*

Les commissaires aux comptes

**Philippe DANDON**

**Philippe KALVARISKY**

**MAZARS & GUERARD**

**Denis GRISON**

---

<sup>21</sup> Dans le présent document, note 3.2.5.2

<sup>22</sup> Dans le présent document, note 3.2.5.8

<sup>23</sup> Dans le présent document, note 3.3.2



## 5. COMPTES SOCIAUX AU 31 DECEMBRE 2007

<b>BILAN ACTIF</b>				
Désignation : FEL (Foncière Europe Logistique)				
<b>ACTIF</b>	<b>Montant brut</b>	<b>Amortissements</b>	<b>31/12/2007 (6 mois)</b>	<b>30/06/2007 (6 mois)</b>
Capital souscrit non appelé				
<b>IMMOBILISAT. INCORPORELLES</b>				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions,brevets,droits similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances,acomptes immob. incorpor.				
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				
Terrains	181 650 919	1 005 139	180 645 780	
Constructions	475 519 979	8 401 021	467 118 958	
Installations techniq., matériel, outillage				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours	4 314 417		4 314 417	
Avances et acomptes				
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>				
Participations par mise en équivalence				
Autres participations	231 381 320	6 160 906	225 220 414	13 428 433
Créances rattachées à participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts	76 201 303		76 201 303	
Autres immobilisations financières	680		680	
<b>TOTAL II</b>	<b>969 068 619</b>	<b>15 567 067</b>	<b>953 501 552</b>	<b>13 428 433</b>
<b>STOCKS ET EN-COURS</b>				
Matières premières, approvisionnement				
En-cours de production de biens				
En-cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances,acomptes versés/commandes				
<b>CREANCES</b>				
Créances clients & cptes rattachés	8 727 263	655 914	8 071 349	
Autres créances	103 542 811		103 542 811	421 813
Capital souscrit et appelé, non versé				
<b>DIVERS</b>				
Valeurs mobilières de placement (dt actions propres <span style="border: 1px solid black; padding: 0 5px;">225 383</span> )	9 157 603		9 157 603	2 090 905
Disponibilités	5 457 800		5 457 800	50 478
<b>COMPTES DE REGULARISATION</b>				
Charges constatées d'avance	52 787		52 787	
<b>TOTAL III</b>	<b>126 938 263</b>	<b>655 914</b>	<b>126 282 349</b>	<b>2 563 196</b>
Frais émission d'emprunts à étaler <b>IV</b>	5 637 546		5 637 546	
Primes rembours des obligations <b>V</b>				
Ecart de conversion actif <b>VI</b>				
<b>TOTAL GENERAL (I à VI)</b>	<b>1 101 644 428</b>	<b>16 222 981</b>	<b>1 085 421 447</b>	<b>15 991 629</b>

Remarque : Par rapport aux comptes sociaux publiés et pour plus de clarté, les intitulés des colonnes précisent ici la durée de l'exercice concerné.

# BILAN PASSIF

Désignation : FEL (Foncière Europe Logistique)

PASSIF	31/12/2007 (6 mois)	30/06/2007 (6 mois)
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		
Capital social ou individuel	402 513 989	15 067 143
Primes d'émission, de fusion, d'apport	124 381 354	40 127
Ecarts de réévaluation		
Réserve légale	256 000	256 000
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau	(700 042)	
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)</b>	(12 397 141)	(700 042)
Subventions d'investissements		
Provisions réglementées	592 379	5 682
<b>TOTAL I</b>	<b>514 646 539</b>	<b>14 668 910</b>
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
<b>TOTAL II</b>		
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>		
Provisions pour risques	1 921 928	
Provisions pour charges		
<b>TOTAL III</b>	<b>1 921 928</b>	
<b>DETTES</b>		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	537 755 677	
Emprunts, dettes fin. divers (dont emp. participatifs)	5 862 821	
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	2 705 764	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	15 810 585	1 077 441
Dettes fiscales et sociales	1 285 469	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	5 432 662	245 277
<b>COMPTES DE REGULARISATION</b>		
Produits constatés d'avance		
<b>TOTAL IV</b>	<b>568 852 979</b>	<b>1 322 719</b>
Ecarts de conversion passif	<b>V</b>	
<b>TOTAL GENERAL (I à V)</b>	<b>1 085 421 447</b>	<b>15 991 629</b>

Remarque : Par rapport aux comptes sociaux publiés et pour plus de clarté, les intitulés des colonnes précisent ici la durée de l'exercice concerné.

## COMPTE DE RESULTAT (en liste)

Désignation : FEL (Foncière Europe Logistique)

Rubriques	31/12/2007 (6 mois)	30/06/2007 (6 mois)
Ventes de marchandises		
Production - biens		
vendue - services	23 550 615	
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES NET</b>	<b>23 550 615</b>	
Production stockée		
Production immobilisée		
Subventions d'exploitation		
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges	903 668	691 353
Autres produits		
<b>TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION I</b>	<b>24 454 283</b>	<b>691 353</b>
Achats de marchandises (y compris droits de douane)		
Variation de stock (marchandises)		
Achats matières premières, autres approvisionnements (et droits de douane)		
Variations de stock (matières premières et approvisionnements)		
Autres achats et charges externes	5 111 131	1 009 329
Impôts, taxes et versements assimilés	3 264 916	3 750
Salaires et traitements		
Charges sociales		
<b>DOTATIONS D'EXPLOITATION</b>		
Sur immobilisations : dotations aux amortissements	9 274 547	
dotations aux dépréciations	1 005 139	
Sur actif circulant : dotations aux provisions	454 742	
Pour risques et charges : dotations aux provisions	424 417	
Autres charges	239 547	
<b>TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION (4) II</b>	<b>19 774 441</b>	<b>1 013 079</b>
<b>1. RESULTAT D'EXPLOITATION (I - II)</b>	<b>4 679 843</b>	<b>-321 726</b>
<b>OPERATIONS EN COMMUN</b>		
Bénéfice attribué ou perte transférée III		
Perte supportée ou bénéfice transféré IV		
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
Produits financiers de participations		
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	1 616 988	
Autres intérêts et produits assimilés	1 061 190	
Reprises sur provisions et transferts de charges	129 184	
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	866 812	5 623
<b>TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS V</b>	<b>3 674 174</b>	<b>5 623</b>
Dotations financières aux amortissements et provisions	5 800 103	489 987
Intérêts et charges assimilées	13 778 662	
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	78	
<b>TOTAL DES CHARGES FINANCIERES VI</b>	<b>19 578 843</b>	<b>489 987</b>
<b>2. RESULTAT FINANCIER (V - VI)</b>	<b>-15 904 669</b>	<b>-484 364</b>
<b>3. RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I - II + III - IV + V - VI)</b>	<b>-11 224 827</b>	<b>-806 090</b>
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	693	
Produits exceptionnels sur opérations en capital	18 400 000	5 611 730
Reprises sur provisions et transferts de charges		
<b>TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS VII</b>	<b>18 400 693</b>	<b>5 611 730</b>
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	18 986 310	5 500 000
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	586 697	5 682
<b>TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES VIII</b>	<b>19 573 007</b>	<b>5 505 682</b>
<b>4. RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)</b>	<b>-1 172 314</b>	<b>106 048</b>
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise IX		
Impôts sur les bénéfices X		
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>46 529 150</b>	<b>6 308 706</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>58 926 291</b>	<b>7 008 748</b>
<b>5. BENEFICE OU PERTE (total des produits - total des charges)</b>	<b>-12 397 141</b>	<b>-700 042</b>

Remarque : Par rapport aux comptes sociaux publiés et pour plus de clarté, les intitulés des colonnes précisent ici la durée de l'exercice concerné.

## 6. ANNEXE AUX COMPTES SOCIAUX AU 31 DECEMBRE 2007

La présente annexe fait partie intégrante des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2007. Le total du bilan avant répartition du résultat de l'exercice s'élève à 1 085 421 446,98 euros et dégage une perte de 12 397 141,01 euros.

### 6.1. FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

#### 6.1.1. Evolution du patrimoine

Comme convenu, la société FEL a confirmé son orientation vers une activité d'investissement immobilier dans le secteur de la logistique suite à plusieurs opérations qui se sont déroulées tout au long de l'exercice. Ces investissements lui ont permis d'accroître son patrimoine en valeur brute de 13 428 K€ à 892 867 K€ en France mais aussi en Allemagne.

Son parc immobilier comprend au 31 décembre 2007 :

- ✓ Le patrimoine apporté par Foncière des Régions le 24 juillet, soit 25 actifs en direct, 3 SCI et 2 sociétés fusionnant avec FEL au terme de l'AGE du 24 juillet 2007. La branche d'activité apportée se compose en 25 entrepôts logistiques situés en région parisienne et en province, et en 8 ensembles immobiliers dédiés aux locaux d'activités faisant l'objet de baux à construction et 1 actif détenu en pleine propriété,
- ✓ Le patrimoine apporté par Sophia GE, situé dans le Parc Distripôle de Chalon sur Saône (71), comprenant 4 bâtiments à usage d'entrepôts dont deux cellules restant à développer,
- ✓ Le patrimoine acquis par FEL auprès de Sophia GE situé à Evry les Lisses en date du 24 juillet 2007,
- ✓ 3 SCI dites « en développement » acquises auprès de Foncière des Régions les 17 et 20 juillet 2007,
- ✓ Le portefeuille de Prologis European Properties, composé de 14 sociétés, dont 5 de droit luxembourgeois et 9 de droit français, le 31 juillet, se répartissant entre 4 actifs logistiques situés en région parisienne (parcs Garonor d'Aulnay-sous-Bois, Cergy-Pontoise et Sénart) et à Marseille. La réserve foncière de ces actifs est supérieure à 113 hectares, dont 75 hectares sur le site d'Aulnay sous Bois (93),
- ✓ Enfin le patrimoine apporté par Morgan Stanley soit un portefeuille franco-allemand de 10 sites, dont 8 situés en Allemagne, se décomposant en 10 sociétés dont 5 allemandes et 5 luxembourgeoises et 2 actifs en direct.

##### 6.1.1.1. Régime dérogatoire des apports de Foncière des Régions

Ainsi, dans le cadre de la rationalisation et de l'optimisation de la gestion des actifs par type activités du groupe, Foncière des Régions a signé le 12 juin, un traité d'apport partiel d'actifs concernant toute sa branche « Activité & Logistique » moyennant la prise en charge du passif correspondant, en faveur de Foncière Europe Logistique.

Cette opération s'est effectuée dans les conditions prévues aux articles L236-3 du Code de Commerce, Foncière Europe Logistique prend donc les éléments de l'actif et du passif composant la branche d'activité dans l'état où ils se trouvent à la date de réalisation, le 24 juillet 2007, sans pouvoir exercer aucun recours contre Foncière des Régions, pour quelque cause que ce soit.

De plus, les deux sociétés étant soumises à l'impôt sur les sociétés, elles conviennent en conséquence de placer l'apport, sous le régime de faveur prévu par les articles 210 A, 210 B, 208 C bis, 816 et 817 du Code Général des Impôts.

Il en est de même pour la fusion absorption des sociétés SMCL et Parc St Witz avec FEL. Ces sociétés faisant partie du même groupe consolidé et se trouvant sous contrôle commun de Foncière des Régions, conformément au règlement du CRC 2004-01, les éléments d'actifs et de passifs apportés dans le cadre de l'opération auraient dû être retenus à la valeur nette comptable. Par dérogation au règlement du CRC, les actifs ont été apportés à leurs valeurs réelles.

La fusion a été soumise au régime de faveur visé à l'article 210 A du Code Général des Impôts. A cet effet, FEL s'est engagée à respecter l'ensemble des prescriptions visées aux articles 210 A et 208 C bis du Code Général des Impôts.

### **6.1.2. Evolution du capital pendant l'Exercice**

Le capital social s'élève à 402 513 988,50 € au 31 décembre 2007 contre 15 067 143 € au 30 juin 2007.

Au cours de l'exercice, le capital a évolué de la façon suivante :

- ✓ Augmentation de capital consécutive à l'Assemblée Générale Mixte du 24 juillet 2007 par émission de 62 678 188 actions, soit :
  - 41 822 717 actions d'apport en nature au nominal de 4,50 euros, suite à l'apport de Foncière des Régions, assorti d'une prime de 61 897 628,31 € soit un total de 250 099 854,81 €,
  - 9 690 904 actions d'apport en nature au nominal de 4,50 euros, suite à la fusion absorption des sociétés SMCL et Parc St Witz, assorti d'une prime de fusion de 14 342 542,62 €, soit un total de 57951 610,62 €,
  - 11 164 567 actions d'apport en nature au nominal de 4,50 euros, assorti d'une prime d'émission d'un montant de 16 523 562,56 € soit un total de 66 764 114,06 €, réservée à Sophia GE.
  
- ✓ Augmentation de capital consécutive à l'Assemblée Générale Mixte du 20 novembre 2007 par émission de 16 722 406 actions, en numéraire au nominal de 4,50 euros, assorti d'une prime d'émission d'un montant de 24 749 172,30 € soit un total de 99999 999,30 €, réservée à Morgan Stanley.
  
- ✓ Augmentation de capital consécutive une décision du Gérant le 14 décembre 2007 par émission de 6 698 705 actions, en numéraire au nominal de 4,50 euros, assorti d'une prime d'émission d'un montant de 9 914 083,40 € soit un total de 40 058 255,90€ réservée à Cardif Assurance Vie.

Au terme de ces augmentations le capital de Foncière Europe Logistique est détenu principalement par 4 actionnaires : Foncière des Régions (59,86%), Morgan Stanley via sa filiale MSRESS III Investment Management SARL (18,70%), Sophia GE (12,48%) et BNP via Cardif Assurance Vie (7,48%).

Les frais liés à ces opérations ont été comptabilisés en diminution des primes d'émission et de fusion.

### **6.1.3. Changement de la date de clôture**

Les dates d'ouverture et de clôture de l'exercice ont été changées lors de l'Assemblée Générale Mixte, du 12 juin 2007, ainsi auparavant fixées respectivement au 1er janvier et 31 décembre, elles deviennent 1er juillet et 30 juin. L'exercice précédent était donc d'une durée exceptionnelle de 6 mois et courait du 1er janvier au 30 juin 2007. Ce changement de période a permis à la société d'opter pour le régime SIIC (Société d'Investissements Immobiliers Cotées) à compter du 1er juillet 2007.

Lors de l'assemblée du 20 novembre les dates d'exercice ont de nouveau été modifiées afin de recalculer les dates d'exercice avec l'année civile, soit du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre. La date de clôture de l'exercice est donc fixée au 31 décembre 2007 et sa durée est de 6 mois.

### **6.1.4. Option au régime des SIIC**

Le 1<sup>er</sup> juillet 2007, FEL a opté, pour le régime SIIC (Sociétés Immobilières d'Investissement Cotées) prévu par la Loi de Finances 2003.

#### **6.1.4.1. Modalité du régime**

L'option peut être prise par les sociétés cotées sur un marché réglementé français, avec un capital minimum de 15 M€ et ayant pour objet social principal la location d'immeubles ou la détention directe ou indirecte de participations ayant le même objet. Les filiales de SIIC, détenues à au moins 95 %, soumises à l'impôt société et ayant un objet social identique peuvent opter à ce régime, tout comme les sociétés transparentes détenues à moins de 95 %.

L'entrée dans ce régime a pour conséquence le paiement d'un impôt de sortie de 16,5% calculé sur les plus-values latentes des actifs immobiliers et des titres de participations réévalués dans les sociétés fiscalement transparentes. Cet impôt est payable par quart au 15 décembre.

En contrepartie de cet impôt, le résultat courant et les plus-values de cessions ultérieures seront définitivement exonérés d'impôt sur les sociétés. Toutefois, la société doit distribuer à ses actionnaires au minimum 85 % de son résultat courant en N+1 et 50 % de ses plus-values sur ventes au plus tard en N+2.

L'entrée dans le régime permet à la société de procéder à une réévaluation comptable de son bilan, cette réévaluation n'est toutefois pas obligatoire. Si la société réévalue ses actifs, l'impôt de sortie au taux de 16,5% est comptabilisé en moins de l'écart de réévaluation dans les capitaux propres, à défaut il constitue une charge de l'exercice l'année de l'option.

L'écart de réévaluation comptabilisé dans les capitaux propres devient distribuable lors de la cession de l'actif immobilier réévalué correspondant, il peut alors être transféré dans un compte de réserves disponibles.

#### **6.1.4.2. Incidence pour FEL**

Lors du passage au régime SIIC, Foncière Europe Logistique ne détenait que les Titres de la SCI Percier – St Quentin Fallavier, acquise le 15 juin 2007. Or la détermination du prix d'acquisition de cette société prenait en compte la valeur d'expertise de l'immeuble au 31 décembre 2006. Il n'y a donc pas eu lieu de réévaluer cet actif.

Toutefois, conformément aux traités d'apport avec Foncière des Régions et aux traités de fusions avec SMCL et Parc St Witz, Foncière Europe Logistique a prit dans ses comptes la dette correspondant au solde de l'impôt de sortie calculé sur les apports reçus, soit 2 382 K€ pour les apports FdR, 3 060 K€ pour SMCL et 2 210 K€ pour Parc St Witz. L'exit tax a été acquitté en totalité le 15 décembre 2007.

#### **6.1.5. Evénements postérieurs à la date de clôture de l'exercice**

Afin de simplifier l'organigramme de Foncière Europe Logistique, il est prévu, cours du premier trimestre 2008, que FEL absorbe la SCI Ile de France. Cette fusion simplifiée devrait avoir lieu avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier 2008.

## 6.2. PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base suivantes :

- Continuité de l'exploitation ;
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre ;
- Indépendance des exercices ;

et conformément aux règles d'établissement et de présentation des comptes annuels énoncés par la loi du 30 avril 1983 et le décret d'application du 29 novembre 1983.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

### 6.2.1. Les immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition qui correspond au prix d'achat et aux frais accessoires ou à leur valeur d'apport. La société a opté pour l'activation des frais d'acquisition des immobilisations.

Chaque année la valeur comptable des actifs immobilisés est comparée à leur valeur de marché estimée. Une expertise indépendante, actualisée semestriellement, sert de référence pour tous les actifs immobiliers. Sur ces bases, une dépréciation de 1 005 K€a été constatée.

#### Comptabilisation des immobilisations par composants

L'approche par composant a été introduite par le règlement CRC n°2002-10 sur l'amortissement et la dépréciation des actifs applicable depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2005.

##### *Principe :*

Si un ou plusieurs éléments constitutifs d'un actif ont chacun des utilisations différentes, ou procurent des avantages économiques à l'entreprise selon un rythme différent, chaque élément est comptabilisé séparément et un plan d'amortissement propre à chacun de ces éléments est retenu.

##### *Conséquences dans les comptes sociaux :*

Le patrimoine apporté ou acquis a donc été réparti en 2 catégories distinctes : terrains et constructions. Cette répartition a été effectuée en fonction des expertises qui ressortaient la valeur à neuf (ou de remplacement) de l'immeuble, le solde étant affecté au terrain.

La part « Construction » amortie en mode linéaire a été ventilée en cinq composants.

Sur la base des travaux réalisés par la FSIF et de l'analyse technique du patrimoine, il a été retenu pour chaque catégorie une ventilation et une durée d'amortissement propre, répartie de la façon suivante :

	Gros Oeuvre	T, F & M ext.	IGT	Agenc. intérieur	Aménag. extérieur
Entrepôts ou locaux d'activité	60%	10%	15%	5%	10%
<b>Durées d'amortissements</b>	<b>40 ans</b>	<b>30 ans</b>	<b>20 ans</b>	<b>10 ans</b>	<b>20 ans</b>
Locaux d'activités / bail à construction	60%	10%	15%	5%	10%
	Sur la durée du bail				
<b>Durées d'amortissements</b>	<b>restant à courir</b>	<b>30 ans</b>	<b>20 ans</b>	<b>10 ans</b>	<b>20 ans</b>

En raison de l'état du patrimoine, un coefficient de vétusté a été déterminé pour chaque actif et chaque composant, réduisant d'autant la durée restant à amortir.

### 6.2.2. Participations, autres titres immobilisés, valeurs mobilières de placement

Les immobilisations financières et les valeurs mobilières de placement sont évaluées à leur coût ou à la valeur d'apport sous déduction, le cas échéant, des provisions nécessaires pour les ramener à leur valeur d'utilité.

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.  
 Suivant la loi de finance de 2007, les frais d'acquisitions des titres immobilisées sont activés et fond l'objet d'un amortissement dérogatoire sur 5 ans en linéaire.

### 6.2.3. Créances clients et comptes rattachés

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une provision pour dépréciation est constituée pour chaque locataire en situation d'impayé, en fonction du risque encouru. Les critères généraux pour la constitution des provisions, sauf cas particuliers, sont les suivants :

- ✓ 10 % du montant total de la créance pour les locataires dont la créance est inférieure à trois mois d'échéance.
- ✓ 50 % du montant de la créance pour les locataires dont la créance est comprise entre trois mois et six mois d'échéance.
- ✓ 100 % du montant total de la créance pour les locataires dont la créance est supérieure à six mois d'échéance ou concernant un locataire sorti.

## 6.3. COMPLEMENT D'INFORMATION SUR LE BILAN

### 6.3.1. Actif immobilisé

#### 6.3.1.1. Variations des valeurs brutes

en K€	FEL 30/06/2007	Augmentations				transfert en charges	Diminutions		Valeur 31/12/2007
		Acquisitions	Fusion	APA	mises en exploitation		Mise au rebus	Cessions	
<b>Immobilisations incorporelles</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Frais de recherche & développement Brevet									
<b>Immobilisations corporelles</b>	0	22 551	114 446	543 486	0	0	(562)	(18 435)	661 485
Terrains (1)		3 382	53 178	127 976				(2 885)	181 651
Constructions (1)		16 185	61 268	413 455	724		(562)	(15 550)	475 520
Autres immobilisations corporelles									
Immobilisations en cours (2) Avances et acomptes		2 984		2 054	(724)				4 314
<b>Immobilisations financières</b>	13 918	200 489	1	93 176	0	0	0	0	307 583
Prêts (3) intérêts à recevoir (3)		74 584 1 617							74 584 1 617
Titres de participation (4) Autres titres immobilisés	13 918	124 287		93 176					231 381
cautions versées Fond de roulement			1						1
Participations dans les entreprises associées									
<b>TOTAL ACTIFS IMMOBILISES</b>	<b>13 918</b>	<b>223 040</b>	<b>114 446</b>	<b>636 662</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(562)</b>	<b>(18 435)</b>	<b>969 069</b>

(1) L'évolution du patrimoine immobilier (hors droits) se répartit de la façon suivante :

- ✓ Les apports de Foncière des Régions le 24 juillet 446 500 K€
- ✓ La fusion avec les sociétés SMCL et Parc St Witz 114 310 K€
- ✓ Les apports et la cession de Sophia GE le 24 juillet 82 264 K€
- ✓ Les apports de Morgan Stanley le 22 novembre 30 392 K€

Le 26 juillet, 3 actifs apportés par Foncière des Régions et sous promesse de vente ont été cédés pour 18 400 K€

(2) Les immobilisations encours correspondent pour l'essentiel :

- ✓ à l'apport par Sophia GE de 2 cellules à construire dans le bâtiment B à Chalon pour 2 984 K€



- ✓ à la construction d'un nouvel entrepôt sur le site de Corbas Mérieux pour 626 K€
- ✓ à des travaux de réhabilitation répartis sur 8 d'actifs pour 704 K€

724 K€ ont été mis en service au cours du second semestre 2007.

- (3) Dans le cadre du refinancement de certains apports de Foncière des Régions le 24 juillet 2007, FEL a accordé des prêts à trois de ses filiales, soit :

✓ IPB	46 216 K€
✓ Marceau Béthune	19 011 K€
✓ Marceau Pomponne	9 358 K€

Ces emprunts ont été conclus avec une date de remboursement in fine au 20 avril 2014, ils sont rémunérés au taux de référence EUROBOR + 0,65%. Les intérêts dus sont à régler le dernier jour de chaque trimestre.

Ils ont généré au 31 décembre 2007, 1 617 K€ d'intérêts à recevoir

- (4) Les immobilisations financières correspondent aux apports de Foncière des Régions, Morgan Stanley et à l'acquisition du portefeuille de Garonor.

### 6.3.1.2. Tableau des filiales et participations

Siège social	RCS	Capital	Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats	Quote part de capital détenu (en %)	Valeur comptable des titres détenus		Prêts et avances consentis par la société et non remboursés	Montant des cautions et avais donnés par la société	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé	Bénéfice ou perte (-) du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice
					VB	VN					
En K€											
<b>Filiales (détenues à + 50%)</b>					<b>231 381</b>	<b>225 219</b>					
SCI Percier - St Quentin	Paris	410 231 427	1 983	3 425	100,00%	14 545	14 184		1 298	958	
SCI Immpora	Paris	493 744 601	1	0	100,00%	1	1		0	1	
SCI Triname	Paris	493 180 939	1	(0)	100,00%	1	1		0	(1 132)	
SCI Bollène Logistique	Paris	494 239 619	1	0	100,00%	1	0		0	(1)	
SCI Ile de France	Paris	347 732 349	5	(427)	100,00%	13 318	13 318		1 631	557	
SARL Garonor France VII	Paris	501 593 339	13	(10)	100,00%	6 390	5 625		0	(10)	
SARL Garonor France II	Paris	501 593 214	10 232	(3 008)	100,00%	72 957	72 957		0	(1 737)	
SARL Garonor France XXXI	Paris	501 592 471	13	25	100,00%	12 160	10 044		0	(0)	
SARL Garonor France XIV	Paris	501 593 503	13	23	100,00%	10 395	8 103		0	(21)	
SARL Garonor France XIX	Paris	501 592 471	13	9	100,00%	8 424	7 797		0	0	
IPB Si Pantin Bobigny	Paris	312 246 945	750	12	100,00%	30 915	30 915	46 216	9 884	0	
SCI Marceau Béthunes	Paris	429 106 511	1	2 794	100,00%	15 273	15 273	19 011	1 817	(296)	
SCI Marceau Pomponne	Paris	420 369 613	2	1 720	100,00%	7 247	7 247	9 358	1 118	242	
FEL LUX 1	Luxembourg		13	0	100,00%	13	13			0	
SOVIET	Paris	500 975 529	1	1	100,00%	2	2			0	
GSS III partners SNFH	Luxembourg		3 172	(758)	94,90%	4 937	4 937			340	
GSS III partners Wuppertal	Luxembourg		13	348	94,90%	7 004	7 004			260	
GSS III partners SN	Luxembourg		2 892	158	94,90%	7 221	7 221			629	
GSS III partners Duisberg	Luxembourg		2 072	(140)	100,00%	18 499	18 499			(111)	
GSS III partners Duisberg GP	Luxembourg		78	(39)	100,00%	35	35			(12)	
GSS III Holding GmbH	Allemagne		25	6 462	100,00%	2 044	2 044			371	
<b>Participations (détenues entre 10 et 50 %)</b>					<b>-</b>	<b>-</b>					

### 6.3.1.3. Variations des amortissements / provisions des actifs

En K€	FEL 30/06/2007	Augmentations		Diminutions		Valeur au 31/12/2007
		Dotations	Reprises	Cessions		
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Frais de recherche & développement Brevets						0 0
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>0</b>	<b>9 417</b>	<b>0</b>	<b>-11</b>	<b>9 406</b>	
Terrains (1)		1 005				1 005
Constructions		8 412				8 401
Provision constructions						0
Autres immobilisations corporelles						0
<b>Immobilisations financières</b>	<b>490</b>	<b>5 800</b>	<b>-129</b>	<b>0</b>	<b>6 161</b>	
Titres de participations (2)	490	5 800	-129			6 161
Titres de placement						0
Prêts						0
<b>TOTAL ACTIFS IMMOBILISES</b>	<b>490</b>	<b>15 217</b>	<b>-129</b>	<b>-11</b>	<b>15 567</b>	

(1) La provision sur les terrains correspond à la moins value latente entre la valeur nette comptable de 4 biens immobiliers et leur valeur d'expertise au 31 décembre 2007 :

✓ Parc St Witz Bat. E (95)	388 K€
✓ Corbas (69)	228 K€
✓ Trémery (57)	307 K€
✓ Bussy St Georges (77)	82 K€

(2) La provision sur titres de participation correspond à la moins value latente entre la valeur des titres (frais acquisition inclus) et la situation nette réévaluée. Elle se décompose comme suit :

✓ SCI PERCIER – ST QUENTIN FALLAVIER	361 K€
✓ GARONOR France VII	765 K€
✓ GARONOR France XXXI	2 116 K€
✓ GARONOR France XIV	2 292 K€
✓ GARONOR France XIX	627 K€

## 6.3.2. ACTIF CIRCULANT

### 6.3.2.1. Ventilation des créances par échéances

EN K€	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'un 1an	Au 30/06/2007
<b>Créances clients (1)</b>	<b>8 727</b>	<b>8 727</b>		
<b>Autres créances :</b>	<b>103 543</b>	<b>103 543</b>	<b>0</b>	<b>422</b>
Fournisseurs avances et acomptes	348	348		
Personnel et comptes rattachés	0			
Créances de TVA sur l'Etat	2 877	2 877		68
Autres créances sur l'Etat	0			226
Groupes et associés (2)	90 243	90 243		128
Débiteurs divers (3)	10 075	10 075		
Produits à recevoir	0			
<b>TOTAL</b>	<b>112 270</b>	<b>112 270</b>	<b>0</b>	<b>422</b>

(1) Les créances clients se décomposent essentiellement comme suit :

- ✓ Créances pour clients douteux pour 3 008 K€ provisionnées à hauteur de 656 K€
- ✓ Charges locatives récupérables auprès des locataires est de 4 658 K€
- ✓ Prestations Asset à refacturer au filiales est de 1 178 K€

Néanmoins, la créance de Lorafrêt, de 732 K€HT, n'a pas été provisionnée au 31 décembre 2007. En effet, lors de l'apport, Sophia GE s'est engagé à accorder à FEL une garantie de loyer hors charges en cas de défaillance définitive du locataire Lorafrêt, locataire de 50% du Bâtiment A et de 100% du bâtiment C de Chalon. Cette garantie d'une durée de six mois à compter de la date de réalisation de l'apport et pour un montant total de 784 K€a été appelée en raison du dépôt de bilan de cette société fin 2007.

(2) Les comptes courants actifs, rémunérés au taux de T4M + 0,30%, correspondent à des avances de trésorerie faites aux filiales, soit :

✓ Immopora	1 368 K€
✓ Triname	12 818 K€
✓ Bollène Logistique	5 001 K€
✓ Garonor France IV	12 K€
✓ Garonor France XI	385 K€
✓ Garonor France XVI	331 K€
✓ Garonor France XXVII	77 K€
✓ Garonor MELUN 7	384 K€
✓ Ile de France	733 K€
✓ Magasin Généraux de Vitrolles	879 K€
✓ Garonor France VII	24 K€
✓ Garonor France II	17 279 K€
✓ Garonor France XIV	247 K€
✓ Garonor France XIX	506 K€

(3) Les autres créances sont constituées pour 9 030 K€ d'une créance de Foncière des Régions correspondant aux règlements de loyers du 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> trimestre sur des immeubles apportés le 24 juillet.

### 6.3.2.2. Valeurs mobilières de placement

	Au 31/12/2007		Au 30/06/2007
	Montant brut au bilan	Valeur de marché	Montant brut au bilan
<b>CDN</b>			
<b>SICAV</b>	8 932	8 941	2 091
<b>Actions propres (1)</b>	225	218	
<b>TOTAL</b>	<b>9 158</b>	<b>9 159</b>	<b>2 091</b>

Le portefeuille de valeurs mobilières de placement est constitué, au 30 juin 2007, de SICAV monétaires classiques. La Société n'a recours à aucun placement spéculatif présentant un risque en capital.

(1) 40 085 titres sont détenus au 31 décembre 2007 dans le cadre d'un contrat de liquidité, signé avec la société Exane BNP Paribas. Au cours de l'exercice, 40 572 actions FEL ont été achetées et 487 ont été vendues.

### 6.3.2.3. Comptes de produits à recevoir et de régularisation Actif

En K€	Valeur brute au bilan au 31/12/2007	Valeur brute au bilan au 30/06/2007
<b>Prêts, intérêts à recevoir (1)</b>	<b>1 617</b>	
<b>Créances clients et comptes rattachés (2)</b>	<b>5 781</b>	
<b>Autres créances :</b>	<b>2 337</b>	<b>68</b>
- Fournisseurs, avoir à recevoir	122	
- Etat, produits à recevoir (4)	2 215	68
- autres		
- Disponibilités, intérêts à recevoir		
<b>Charges constatées d'avance</b>	<b>53</b>	
<b>Charges à répartir (3)</b>	<b>5 638</b>	
<b>Total</b>	<b>15 425</b>	<b>68</b>

(1) Les prêts aux filiales ont généré des intérêts à recevoir pour 1 617 K€

(2) les créances clients correspondent pour 4 656 K€ aux charges locatives à récupérer auprès des locataires. Ces charges trouvent leur contrepartie au passif du bilan, dans le poste « Avances et acomptes reçus ».

(3) Les charges à répartir sont les frais de mise en place des emprunts souscrits afin de financer les différentes opérations pour un montant total de 6 500 K€ Ils sont amortis en linéaire sur la durée de l'emprunt. Le montant amorti pour 2007 est de 863 K€

(4) La créance sur l'état correspond à la TVA sur factures non parvenues.

### 6.3.3. CAPITAUX PROPRES

En K€	01/07/2007	AGE du 24/07	AGO 20/11/2007 Affectation résultat	AGE du 20/11	Décision du Gérant du 14/12/2007	31/12/2007
<b>Capital social (1)</b>	15 067	282 052		75 251	30 144	<b>402 514</b>
<i>Nombre d'actions</i>	3 348 254	62 678 188		16 722 406	6 698 705	89 447 553
<b>Prime d'émission &amp; de fusion (2)</b>	40	92 120		23 737	8 484	<b>124 381</b>
<b>Réserve légale</b>	256					<b>256</b>
<b>Réserve diverse</b>						
<b>Report à nouveau</b>			(700)			<b>(700)</b>
<b>Résultat au 30 juin 2007</b>	(700)		700			
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>14 663</b>	<b>374 172</b>		<b>98 988</b>	<b>38 629</b>	<b>526 451</b>

(1) Le capital social est composé, au 31 décembre 2007, de 89 447 553 actions contre 3 348 254 au 30 juin 2007. Les augmentations se sont déroulées en 3 phases distinctes. Elles ont permis de fournir à la société les moyens financiers nécessaires aux différentes opérations d'investissements.

(2) Il a été imputé sur la prime d'émission, 2 997 K€ de frais d'honoraires dus aux augmentations de capital et 89 K€ sur les primes de fusion.

### 6.3.4. PROVISIONS

En K€	FEL 30/06/2007	APA	AUGMENTATION Dotations de l'exercice	DIMINUTION Reprises de l'exercice	Montant à la fin de l'exercice	Dont reprise non utilisée
<b>Provisions réglementées</b>	6	-	587	-	592	-
Amortissements dérogatoires (1) Plus valeurs réinvesties	6		587		592 -	
<b>Provisions pour risques et charges</b>	-	1 498	424	-	1 922	-
Provisions pour litiges (2) Provisions pour amendes et pénalités Autres provisions pour risques et charges (3)		448 1 050			448 - 1 474	
<b>Autres provisions</b>	-	-	-	-	-	-
Provisions pour pensions et obligations similaires Provisions pour impôts Provisions pour grosses réparations					- - -	
<b>TOTAL GENERAL</b>	6	1 498	1 011	-	2 514	-

(1) Les amortissements dérogatoires, portent sur les frais d'acquisition des titres de placement (suivant loi de finances 2007).

Ces frais sont amortis sur 5 ans en linéaire.

(2) La provision pour litige rattaché au patrimoine apporté par Foncière des Régions, correspond à :

- ✓ Un contentieux sur l'immeuble de Salon de Provence pour 250 K€
- ✓ Un contentieux suite à des infiltrations et troubles entre deux clients sur CAP 18 3<sup>e</sup> tranche pour 198 K€

(3) La provision pour autres risques et charges se décompose comme suit :

- ✓ 1 088 K€ de surloyer à payer sur le bail à construction de l'immeuble Le Dorian, actif également apporté par Foncière des Régions dont 1 040 K€ provisionné antérieurement,
- ✓ 386 K€ correspondent à des charges récupérables impayées sur des immeubles gérés par un prestataire extérieur.

### 6.3.5. DETTES

En K€	Montant brut	A 1 an au plus	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans	Montant au 30/06/2007
Emprunts et dettes auprès des ets de crédit :					
- à deux ans maximum à l'origine (1)	537 756	92 409		445 346	
- à plus de deux ans à l'origine					
Emprunts et dettes financières diverses	5 863			5 863	
Fournisseurs et comptes rattachés (2)	15 811	15 811			1 077
Personnel et comptes rattachés					
Sécurité sociale et autres organismes sociaux					
Impôt sur les bénéfices					
Taxe sur la valeur ajoutée	1 285	1 285			
Autres impôts, taxes et versements assimilés					
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés					
Groupe et associés (3)	5 415	5 415			245
Autres dettes (4)	2 723	2 723			
<b>TOTAL</b>	<b>568 853</b>	<b>117 643</b>		<b>451 209</b>	<b>1 322</b>

- Les emprunts auprès des établissements de crédit ont été mis en place afin de financer les opérations de développement et d'investissement qui ont eu lieu au cours du 2<sup>e</sup> semestre 2007. Ils sont définis comme suit :

- ✓ Une ligne de crédit souscrite auprès de Natixis, de BECM, de HSBC et de ING, par Foncière des Régions le 24 avril 2007 et transmise à Foncière Europe Logistique lors de apport de sa branche activité logistique le 24 juillet 2007 pour financer cette restructuration, pour un montant total de 643 385 K€ en 3 tranches :

- la tranche A pour 384 797 K€
- la tranche B pour 58 588 K€
- et la tranche C pour 200 000 K€

au taux de l'Euribor plus une marge variable en fonction de la tranche, soit :

- 0,65% pour les tranches A et B,
- et 0,80% pour la tranche C.

Les intérêts sont payés trimestriellement.

Il a été tiré 443 385 K€ sur cette ligne dont 23 385 K€ ont déjà été remboursé le 31 décembre. La dette correspondant à cet emprunt est donc de 420 000 K€ au 31 décembre,

- ✓ Un emprunt auprès de Calyon et ING souscrit le 31 juillet 2007 en 2 volets :
  - un « Prêt Relais FEL » d'un montant de 132 381 K€ remboursable au 31 juillet 2008 mis en place afin de financer l'acquisition des sociétés Garonor. Les intérêts sont dus trimestriellement au taux de l'Euribor 3 mois + 1,10% de marge. Le 19 décembre, 40 058 K€ ont été remboursé par anticipation suite à l'augmentation de capital du 14 décembre 2007. Le solde de l'emprunt n'est plus que de 92 323 K€ à la fin de l'année 2007.
  - un « Prêts IdF FEL » consenti à FEL pour payer le prix d'acquisition des parts sociales de la société Ile de France, montant total de 7 111 K€ remboursable le 31 juillet 2014 au taux de l'Euribor 3 mois + une marge variant de 0,50% à 0,68% suivant le ratio de LTV.
- ✓ Un emprunt auprès de Calyon et ING souscrit le 22 novembre 2007 afin de refinancer l'endettement des actifs apportés par Morgan Stanley de la Plaine de l'Ain. Ces prêts sont remboursables au 22 novembre 2014. Les intérêts dus trimestriellement sont au taux de l'Euribor 3 mois + une marge variable de 0,85% à 1,10% suivant le ratio de LTV.

- Les dettes fournisseurs correspondent :

- ✓ Pour 1 625 K€ à un contentieux fournisseur suite à la construction en 2003 de l'immeuble à Saint Martin de Crau, actif provenant de la fusion avec SMCL,
- ✓ Pour 14 139 K€ à des factures non parvenues (détail § ci-dessous).

- Les comptes courants passifs, rémunérés au taux de T4M + 0,30%, sont :

✓ IBP	2 215 K€
✓ Marceau Béthune	862 K€
✓ Marceau Pomponne	979 K€
✓ Percier – St Quentin Fallavier	217 K€
✓ Garonor France III	1 123 K€

- Les autres dettes correspondent pour l'essentiel à des acomptes sur créances clients (détail § ci-dessous).

### 6.3.6. COMPTES DE CHARGES A PAYER

En K€	31/12/2007	30/06/2007
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	86	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés (1)	14 139	1 077
Dettes fiscales & sociales	298	
Autres dettes (2)	2 706	
<b>TOTAL</b>	<b>17 229</b>	<b>1 077</b>

(1) Les factures non parvenues sont essentiellement :

✓ Les prestations Asset du 2 <sup>e</sup> semestre 2007 de FEL Gestion	9 240 K€
✓ La facturation du Property du 2 <sup>e</sup> semestre 2007 de FdR	742 K€
✓ Les loyers des baux à construction	271 K€
✓ Les charges locatives non récupérables	1 048 K€
✓ Des honoraires imputés sur les primes d'émission	1 889 K€
✓ Des honoraires imputés sur les titres de placement	126 K€
✓ Des honoraires de communication externe	179 K€
✓ Des honoraires des CAC et assimilés	368 K€
✓ Des taxes foncières	171 K€

(2) Les autres dettes correspondent aux appels d'acomptes sur charges émis auprès des clients pour 2 706 K€ les charges correspondantes sont enregistrées à l'actif du bilan sous la rubrique « Produits à recevoir sur créances clients et compte rattachés »

### 6.4. ANALYSE DES POSTES COMPTES DE RESULTAT

#### 6.4.1. CHIFFRE D'AFFAIRES

En K€	31/12/2007 (6 mois)	30/06/2007 (6 mois)
<b>Recettes locatives</b>	<b>22 559</b>	<b>-</b>
- Loyers	20 049	
- Charges refacturées (1)	2 510	
<b>Produits annexes (2)</b>	<b>992</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL</b>	<b>23 551</b>	<b>-</b>

Remarque : Par rapport aux comptes sociaux publiés et pour plus de clarté, les intitulés des colonnes précisent ici la durée de l'exercice concerné.

(1) 2 322 K€ de taxes foncières ont été refacturées aux clients.

(2) Les produits annexes correspondent à la refacturation des prestations Asset aux filiales.

#### 6.4.2. TRANSFERTS DE CHARGES

En K€	31/12/2007 (6 mois)	30/06/2007 (6 mois)
Droit enregistrement des titres de participation	614	661
Honoraires sur acquisition des titres de participation		36
<b>TOTAL Transferts de charges d'exploitation</b>	<b>614</b>	<b>697</b>

Remarque : Par rapport aux comptes sociaux publiés et pour plus de clarté, les intitulés des colonnes précisent ici la durée de l'exercice concerné.

### 6.4.3. CHARGES D'EXPLOITATION

En K€	31/12/2007 (6 mois)	30/06/2007 (6 mois)
<b>Autres achats et charges externes</b>	<b>5 111</b>	<b>1 009</b>
Contrats de sous traitance (1)	2 497	
Locations et charges locatives non refacturées	1 209	
Entretiens & réparations	193	
Rémunération d'intermédiaire et honoraires (2)	996	1 008
Autres charges externes	217	1
<b>Frais de personnel</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Impôts et taxes</b>	<b>3 265</b>	<b>4</b>
Taxes foncières	2 604	
Autres impôts et taxes (3)	661	4
<b>Autres charges d'exploitation</b>	<b>240</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>8 616</b>	<b>1 013</b>

Remarque : Par rapport aux comptes sociaux publiés et pour plus de clarté, les intitulés des colonnes précisent ici la durée de l'exercice concerné.

La variation des charges d'exploitation est due à l'augmentation du parc immobilier

(1) Les contrats de sous-traitance correspondent à la facturation du Property par Foncière des Régions pour 620 K€ et de l'Asset par FEL Gestion pour 1 877 K€

(2) Les honoraires se décomposent essentiellement :

✓ En honoraires sur opération	143 K€
✓ En honoraires CAC	388 K€
✓ En honoraires sur développement durable	140 K€
✓ En communication financière	150 K€
✓ Pour expertise du patrimoine immobilier	75 K€

(3) Les autres impôts et taxes sont notamment les droits d'enregistrement de la SCI Ile de France pour 614 K€

### 6.4.4. RESULTAT FINANCIER



	31/12/2007 (6 mois)	30/06/2007 (6 mois)
<b>Financement</b>	<b>-12 412</b>	<b>6</b>
Produits d'intérêts sur opérations de trésorerie (2)	1 195	6
Charges d'intérêts sur opérations de financement (1)	13 607	
<b>Revenus des placements</b>	<b>2 178</b>	<b>0</b>
<b>Autres placement</b>	<b>1 543</b>	<b>0</b>
Produits financiers (3)	1 617	
Charges financières	74	
<b>Groupe</b>	<b>635</b>	<b>0</b>
Produits financiers sur Comptes Courant (5)	733	
Charges financières sur Comptes Courant (5)	98	
<b>Autres (provisions)</b>	<b>-5 671</b>	<b>-490</b>
Charges nettes des provisions financières (4)	5 671	490
<b>TOTAL</b>	<b>-15 905</b>	<b>-484</b>

Remarque : Par rapport aux comptes sociaux publiés et pour plus de clarté, les intitulés des colonnes précisent ici la durée de l'exercice concerné.

(1) Les charges d'intérêts correspondent aux divers emprunts utilisés pour le financement des différentes opérations de développement, elles se décomposent comme suit :

- ✓ Sur les apports de FDR du 24 juillet 10 227 K€
- ✓ Sur l'acquisition de la SCI Ile de France 157 K€
- ✓ Sur le prêt Relais lié au portefeuille Garonor 3 212 K€  
Dont 179 K€ liés au remboursement anticipé du 19 décembre

Emprunteur à taux variable, FEL est soumis au risque de hausse des taux d'intérêt dans le temps. Pour limiter ce risque il a été mis en place des instruments de couverture (swaps, achats de caps).

Instrument de couverture	Banque	Adossement	Nominal	date de départ	date de maturité	Périodicité	taux emprunteur	taux placeur
CIC	CAP	dette hypothétique	50 M€	28/09/2007	30/09/2013	trimestriel	4,75%	Euribor 3 mois
CIC	FLOOR	dette hypothétique	50 M€	28/09/2007	30/09/2013	trimestriel	3,90%	Euribor 3 mois
ING	CAP	dette hypothétique	35 M€	28/09/2007	30/12/2016	trimestriel	4,75%	Euribor 3 mois
CALYON	CAP	dette hypothétique	100 M€	28/09/2007	30/12/2016	trimestriel	4,85%	Euribor 3 mois
CALYON	FLOOR	dette hypothétique	100 M€	28/09/2007	30/12/2016	trimestriel	4,25%	Euribor 3 mois

(2) Les produits financiers sont essentiellement :

- ✓ Des produits sur les placements (VMP) 867 K€
- ✓ Des produits sur le SWAP 275 K€

(3) Les autres produits financiers sont les intérêts générés par les prêts auprès des filiales

(4) Les charges nettes des provisions financières correspondent à la moins value constatées au 31 décembre sur les titres des participations (§ Variation des amortissements & provisions des actifs).

(5) La trésorerie excédentaire des filiales est centralisée et gérée dans Foncière Europe Logistique, dans le cadre de conventions de trésorerie qui prévoient une rémunération des sommes prêtées sur la base d'une référence de taux de marché.

#### 6.4.5. RESULTAT EXCEPTIONNEL

	31/12/2007 (6 mois)	30/06/2007 (6 mois)
<b>Résultat sur opération en capital</b>	<b>-586</b>	<b>112</b>
Résultat de cession des immobilisations corporelles (1)	-586	
" " " financières		112
Honoraires sur cessions d'immobilisations		
<b>Résultat sur opération de gestion</b>	<b>1</b>	<b>0</b>
Produits exceptionnels de gestion courante	1	
Charges exceptionnelles de gestion courante		
<b>Provisions &amp; amortissements exceptionnels</b>	<b>-587</b>	<b>-6</b>
Reprise & transfert de charges		
Dotations (2)	-587	-6
<b>Total</b>	<b>-1 172</b>	<b>106</b>

Remarque : Par rapport aux comptes sociaux publiés et pour plus de clarté, les intitulés des colonnes précisent ici la durée de l'exercice concerné.

- (1) La perte constatée correspond à la valeur nette de sortie des composants remplacés suite à la réalisation de travaux de réhabilitation.

Le 26 juillet, il a été cédé 3 actifs, provenant des apports Foncière des Régions. Cette cession n'a dégagé aucune plus ou moins value, le prix de vente de 18 400 K€ étant identique à la valeur d'apport de ces biens.

- (2) Les dotations exceptionnelles correspondent aux amortissements dérogatoires des frais d'acquisition des titres.

#### 6.4.6. IMPOT SUR LES BENEFICES

Néant

#### 6.4.7. ACCROISSEMENT ET ALLEGEMENT DE LA DETTE FUTURE D'IMPOT

	Eléments générateurs d'accroissement de la charges d'impôt	Eléments générateurs d'allègements de la charges d'impôt
Décalage temporaire Plus values sur OPCVM	1	2
Quote part de société à transparence fiscale Charges à payer non déductible	132	199
Provision pour risques et charges		1
	<b>1</b>	<b>3</b>
<b>Sous-total</b>	<b>132</b>	<b>628</b>
Déficit fiscal Amortissements réputés différés		6
		370
Moins values à long terme reportable		5
		800
<b>Sous-total</b>	<b>-</b>	<b>12</b>
		<b>170</b>

<b>Total général</b>	<b>132</b>	<b>1</b>	<b>799</b>	<b>15</b>
----------------------	------------	----------	------------	-----------

## 6.5. AUTRES INFORMATIONS

### 6.5.1. ENGAGEMENTS HORS BILAN

#### 6.5.1.1. Engagements donnés

Portefeuille	Nom actif	type de sûretés	dette adossée	Valeur "bloc" des actifs expertisés au 31/12/2007 donnée en garantie	Cautionnement donné et reçu
				<i>en K€</i>	<i>en K€</i>
Roma	Actifs détenus directement par FEL venant de FDR	Hypothèques formalisées à hauteur de 5% du mnt principal+cessions dailly des baux	Natixis 23/04/07+lettre de substitution FEL du 24/07/07	556 269	caution de FEL
Roma	Actifs venant de FDR détenus via des SCI	Hypothèques formalisés à hauteur de 5% du mnt principal+cessions dailly des baux+nantissement parts SCI	Natixis 23/04/07+lettre de substitution FEL du 24/07/07	145 300	caution de FEL
Roma	Actifs venant de GE (dont la SCI Percier)	PPD/hypothèques formalisés à hauteur de 5% du mnt principal+cessions dailly des baux+ engagement de nantissement SCI Percier	Natixis 23/04/07+lettre de substitution FEL du 24/07/07	104 070	caution de FEL
Roma	Immpora			13 400	Caution solidaire avec renonciation aux bénéfice de discussion et de division
Roma	Bollène Logistique			19 200	Caution solidaire avec renonciation aux bénéfice de discussion et de division Caution bancaire reçue de NATIXIS au profit d'ADIM dans le cadre du CPI du 15/05/07
George	Divers actifs détenus via diverses entités	Hypothèques inscrites à hauteur de 10%+cession dailly des créances de loyer+nantissement des parts sociales des entités de détention des actifs	Calyon 31/07/2007 ref E02	425 000	caution par FEL du financement des entités et par FDR de 50% du crédit relais délivré à FEL
Soviet	Actifs en France et Allemagne	Hypothèques de droit français et allemand+cession dailly des baux+engagement de nantissement des parts détenues par FEL et sociétés périmètres	Calyon 22/11/07 ref E03	164 360	caution de FEL
<b>total valeur "bloc des actifs" donnée en garantie</b>				<b>1 427 599</b>	

L'intégralité des actifs détenus par FEL est donnée en garantie dans le cadre des conventions de crédit mises en place en 2007, sauf l'immeuble de CAP 18 - 1<sup>ère</sup> tranche (programme en indivision) et les titres de la société Triname.

L'échéance de ces sûretés est la date de remboursement de ces crédits, soit 2014 et le 31 juillet 2008 pour le prêt relais.

#### 6.5.1.2. Engagements reçus par FEL

Foncière des Régions s'est porté caution à hauteur de 50% du crédit relais sur augmentation de capital de 132,4 millions d'euros ayant été souscrits par FEL dans le cadre de l'opération Garonor, soit pour un montant de 66,2 millions d'euros.

### 6.5.2. CONSOLIDATION

#### Société consolidante

Les comptes de Foncière Europe Logistique sont consolidés par intégration globale dans le périmètre de consolidation du groupe Foncière des Régions.

### Eléments concernant les entreprises liées

en K€	Avec des entreprises détenues à plus de 50%	Avec des entreprises détenues à moins de 50%	Autres entreprises liées
<b>Immobilisations financières</b>	<b>307 583</b>	-	-
Participations	231 381		
Prêts	76 201		
<b>Créances</b>	<b>100 425</b>	-	-
Clients	1 186		
Comptes courants	90 209		
Autres Créances	9 030		
<b>Dettes</b>	<b>5 415</b>	-	<b>10 001</b>
Fournisseurs et comptes rattachés			10 001
Autres créiteurs divers	5 415		
<b>Produits</b>	<b>3 342</b>	-	-
Contrats de prestations fournies	992		
Produits de participations et financiers	2 350		
<b>Charges</b>	<b>98</b>	-	<b>2 497</b>
Charges d'exploitation			2 497
Charges financières	98		

#### **6.5.3. EFFECTIF MOYEN AU COURS DE L'EXERCICE**

Néant

#### **6.5.4. REMUNERATIONS ALLOUEES AUX ORGANES DE DIRECTION**

##### **Jetons de présence**

Les jetons de présence provisionnés au cours de l'exercice par Foncière Europe Logistique se sont élevés à 17 900 €.

## **7. RAPPORT GENERAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES**

### **COMPTES ANNUELS**

#### **EXERCICE D'UNE DUREE DE 6 MOIS CLOS LE 31 DECEMBRE 2007**

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 d'une durée de 6 mois clos le 31 décembre 2007, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE SCA, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- les vérifications spécifiques et les informations prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la gérance. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

### **I - OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS**

Nous avons effectué notre audit selon les normes 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.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 2.1<sup>24</sup> de l'annexe relative à la comptabilisation des immobilisations par composants.

### **II – JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS**

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 2.1<sup>25</sup> « Les immobilisations corporelles » de l'annexe aux états financiers. Comme indiqué dans cette même note, la société peut être amenée à constituer des provisions pour dépréciation de son patrimoine immobilier sur la base de ces expertises. Nous avons vérifié la correcte application de ce traitement comptable,

---

<sup>24</sup> Dans le présent document, note 6.2.1

<sup>25</sup> Dans le présent document, note 6.2.1

- le patrimoine apporté ou acquis est réparti entre terrains et constructions selon les modalités décrites dans la note 2.1<sup>26</sup> « Les immobilisations corporelles » de l'annexe aux états financiers. Nous avons apprécié la correcte mise en œuvre de cette répartition sur la base d'expertises immobilières,

- les titres de participations sont évalués selon les modalités présentées en note 2.2<sup>27</sup> « Participations, autres titres immobilisés, valeurs mobilières de placement » de l'annexe aux états financiers. Nous avons procédé à l'appréciation des approches retenues par votre société et, le cas échéant, vérifié le calcul des provisions pour dépréciation.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion, exprimée dans la première partie de ce rapport.

### **III - VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES**

Nous avons également procédé, 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 de la Gérance et du Conseil de Surveillance 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 vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Fait à Dijon, Vincennes et Courbevoie  
Le 31 mars 2008

Philippe DANDON

Philippe KALVARISKY

MAZARS & GUERARD  
Denis GRISON

---

<sup>26</sup> Dans le présent document, note 6.2.1

<sup>27</sup> Dans le présent document, note 6.2.2

## **8. RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS REGLEMENTES**

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de Commissaires aux Comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

### **I CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS AUTORISES AU COURS DE L'EXERCICE**

En application de l'article L.226-10, 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 celles 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 R226-2 du Code de Commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons effectué nos travaux selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

#### **Conventions conclues avec la société FONCIERE DES REGIONS**

**Membres du Conseil de Surveillance concernés :** Messieurs Charles RUGGIERI, Christophe KULLMANN et la société FONCIERE DES REGIONS

Votre Conseil de Surveillance du 20 novembre 2007 a autorisé les conventions suivantes :

#### **1 Contrats d'administration de biens avec la société FONCIERE DES REGIONS**

1.1. Un premier contrat d'administration de biens, signé le 5 décembre 2007, porte sur la gestion locative, la gestion des contentieux locatifs, la gestion technique, la gestion environnementale et le reporting liés aux actifs immobiliers Plaine de l'Ain A et B détenus par FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE.

##### **Rémunération annuelle :**

- 2,5 % du montant annuel des loyers hors taxes et hors charges quittancées,
- 4,5 % du montant hors taxes des travaux, hors honoraires de maîtrise d'œuvre, comptabilisés sur la période écoulée.

Dans les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2007, aucune charge n'a été constatée au titre de cette convention.

1.2. Un deuxième contrat d'administration de biens, signé le 5 décembre 2007, porte sur la gestion locative, la gestion des contentieux locatifs, la gestion technique, la gestion environnementale et le reporting liés aux actifs immobiliers détenus par les sociétés du portefeuille Garonor filiales de FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE.

## **Rémunération annuelle :**

- 4 % du montant annuel des loyers hors taxes et hors charges quittancées,
- 4,5 % du montant hors taxes des travaux, hors honoraires de maîtrise d'œuvre, comptabilisés sur la période écoulée.

Dans les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2007, aucune charge n'a été constatée au titre de cette convention les coûts étant directement facturés par Foncière Des Régions aux sociétés concernées.

## **2 Mandats simples de recherche de locataires avec la société FONCIERE DES REGIONS**

Le mandat concerne la société Foncière Europe Logistique et ses filiales détenant des actifs immobiliers. La rémunération de Foncière Des Régions est la suivante : 15 % HT du montant annuel du loyer négocié si la location se fait en direct et 3 % HT pour les baux négociés avec un intermédiaire ou pour les renouvellements.

Dans les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2007, aucune charge n'a été constatée au titre de cette convention.

## **II CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS APPROUVES AU COURS D'EXERCICES ANTERIEURS ET DONT L'EXECUTION S'EST POURSUIVIE DURANT L'EXERCICE**

Par ailleurs, en application des dispositions du Code de Commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, approuvés au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours du dernier exercice.

### **1 Convention de rémunération de la gérance avec FEL Gestion**

L'assemblée générale du 12 juin 2007, lors de l'approbation de la neuvième résolution, a approuvé les dispositions de l'article 13 des statuts relatives à la rémunération annuelle collective du ou des gérants. Celle-ci est fixée statutairement de la manière suivante :

- rémunération annuelle : 0,30 % de la valeur d'expertise au 31 décembre des actifs détenus par la société et les sociétés qu'elle contrôle directement ou indirectement,
- rémunération spécifique : 1 % du montant investi en cas de construction, extension, rénovation ou restructuration d'un immeuble affecté à l'activité étant entendu que cette rémunération est ramenée à 0,5 % pour les immeubles acquis auprès des sociétés Foncière des Régions, General Electric Real Estate France ou l'un de ses affiliés,
- rémunération spécifique : 1 % du montant désinvesti en cas de cession réalisée par la société ou les sociétés qu'elle contrôle directement ou indirectement.

A ce titre, dans les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2007, une charge de 1 876 K€ a été constatée au titre de la gestion et des cessions. Les prestations liées aux apports de l'exercice ont été intégrées aux coûts d'acquisition des titres pour 5 545 K€ et des immeubles pour 304 K€.

### **2 Contrat d'administration de biens avec la société FONCIERE DES REGIONS**

Le contrat d'administration de biens, signé le 28 juin 2007, porte sur la gestion locative, la gestion des contentieux locatifs, la gestion technique, la gestion environnementale et le reporting liés aux actifs immobiliers détenus par FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE à cette date. Ce contrat a fait



l'objet d'un avenant en date du 5 décembre 2007 approuvé par le Conseil de Surveillance du 20 novembre 2007 afin d'y inclure les filiales fiscalement transparentes.

**Rémunération annuelle :**

- 2,5 % du montant annuel des loyers hors taxes et hors charges quittancées,
- 4,5 % du montant hors taxes des travaux, hors honoraires de maîtrise d'œuvre, comptabilisés sur la période écoulée.

Dans les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2007, une charge de 620 K€a été constatée au titre de cette convention.

Fait à Dijon, Vincennes et Courbevoie, le 31 mars 2008

Philippe DANDON

Philippe KALVARISKY

MAZARS & GUERARD  
Denis GRISON

## 9. RAPPORT COMPLEMENTAIRE DU GERANT SUR L'AUGMENTATION DE CAPITAL INTERVENUE LE 19 DECEMBRE 2007

### RAPPORT COMPLEMENTAIRE DU GERANT (AUGMENTATION DE CAPITAL SUR DELEGATION DE COMPETENCE CONSENTIE PAR L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DU 20 NOVEMBRE 2007)

---

Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions de l'article R. 225-116 du Code de Commerce, le présent rapport complémentaire a pour objet de vous exposer les conditions définitives de l'augmentation de capital de votre Société réalisée en application de la délégation de compétence consentie au Gérant par l'assemblée générale des actionnaires du 20 novembre 2007.

Il est rappelé que l'Assemblée Générale des actionnaires de la société Foncière Europe Logistique (la « **Société** ») s'est réunie à titre ordinaire et extraordinaire le 20 novembre 2007 et a, dans sa seizième résolution et selon les modalités qu'elle a définies, délégué au Gérant, en application des dispositions des articles L. 225-129, L. 225-129-2, L. 225-135 et L. 228-92 du Code de Commerce, l'ensemble des compétences nécessaires à l'effet de décider, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, l'augmentation du capital de la Société par émission d'actions de la Société ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, émises à titre gratuit ou onéreux, dans la limite d'un montant nominal maximal d'augmentations du capital de la Société, susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme, ne pouvant excéder 200 millions d'euros, avec suppression du droit préférentiel de souscription et appel public à l'épargne. Par ailleurs, cette même Assemblée Générale a, dans sa dix-septième résolution, délégué au Gérant, en application de l'article L.225-35-1 du Code de Commerce, la compétence nécessaire à l'effet d'augmenter le nombre d'actions ou de valeurs mobilières à émettre, au même prix que celui retenu pour l'émission initiale, et dans les délais et limites prévus par la réglementation applicable.

En vertu des délégations de compétence précitées, le Gérant a, par décision en date du 10 décembre 2007, décidé :

- (i) le principe d'une augmentation de capital en numéraire, sans droit préférentiel de souscription, les actionnaires bénéficiant d'une offre prioritaire leur permettant de souscrire à titre irréductible à raison de 1 action nouvelle pour 11 actions anciennes, d'un montant initial de 39 117 631,80 euros, prime d'émission incluse, par émission de 6 541 410 actions nouvelles d'une valeur nominale de 4,50 euros chacune, au prix unitaire de 5,98 euros ;
- (ii) que le nombre d'actions initialement émises pourra être augmenté d'un nombre maximum de 981 212 actions nouvelles supplémentaires (la « **Faculté d'Extension** »), pouvant porter ainsi le montant de l'émission à 44 985 279,56 euros en cas d'exercice total de la Faculté d'Extension ; et
- (iii) de consentir à BNP Paribas et Citi (les « **Chefs de File et Teneurs de Livre Associés** »), afin de couvrir d'éventuelles sur-allocations et de faciliter les opérations de stabilisation, une option de sur-allocation (l'« **Option de Sur-allocation** ») qui, si elle était exercée en totalité, conduirait la Société à augmenter le montant nominal de l'augmentation de capital de 15%, par émission d'un nombre maximum de 1 128 393 actions nouvelles supplémentaires et à porter ainsi l'augmentation de capital à un montant maximum de 51 733 069,70 euros.

Les conditions et les modalités de cette augmentation de capital sont plus amplement décrites dans le prospectus ayant reçu le visa de l'Autorité des marchés financiers (AMF) le 10 décembre 2007 sous le numéro 07-468, composé du document de référence de Foncière Europe Logistique enregistré auprès de l'AMF le 5 novembre 2007 sous le numéro R.07-158, du document E enregistré auprès de l'AMF le 14 novembre 2007 sous le numéro E.07-166 et relatif à l'apport par des sociétés contrôlées par Morgan Stanley Real Estate Special Situations III LP d'un portefeuille d'immeubles à usage d'entrepôts et de locaux d'activité situé en France et en Allemagne et de la note d'opération en date du 10 décembre 2007, disponible sans frais auprès de la Société et qui peut également être consulté sur les sites Internet de l'AMF ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)) et de Foncière Europe Logistique ([www. Foncière-europe-logistique.fr](http://www.Fonciere-europe-logistique.fr)).

Par décision en date du 14 décembre 2007, le Gérant a :

- (i) pris note des informations communiquées par BNP Paribas et Citi, agissant en qualité de Chefs de File et Teneurs de Livre Associés, à savoir leur réception à la clôture de l'offre, des ordres de souscription portant sur 6 698 705 actions, étant précisé que 9 230 actions nouvelles ont été souscrites à titre irréductible dans le cadre de l'offre prioritaire ouverte aux actionnaires de la Société.
- (ii) décidé, faisant usage de la délégation de compétence qui lui a été accordée, d'exercer la Faculté d'Extension à hauteur de 157 295 actions nouvelles d'une valeur nominale de 4,50 euros, émises au prix unitaire de 5,98 euros par action et de procéder ainsi à une émission de 6 698 705 actions nouvelles représentant une augmentation de capital d'un montant global de 40 058 255,90 euros, dont 30 144 172,50 euros de valeur nominale et 9 914 083,40 euros de prime d'émission.
- (iii) indiqué que BNP Paribas, chargée de centraliser les ordres et les fonds versés à l'appui des souscriptions, établira le certificat de dépôt des fonds constatant la réalisation de l'augmentation de capital, conformément à l'article L.225-146 du Code de commerce. L'émission des actions nouvelles sera définitivement réalisée à la date d'émission dudit certificat du dépositaire du fonds.
- (iv) rappelé que les Chefs de File et Teneur de Livre Associés s'assureront que les ordres de souscription ainsi reçus du public soient servis de manière à éviter tout déséquilibre manifeste, entre le service de la demande au titre du placement privé et le service de la demande au titre du placement public, le cas échéant en exerçant totalement ou partiellement l'Option de Sur-allocation.
- (v) rappelé également que le règlement-livraison des 6 698 705 actions nouvelles interviendra le 19 décembre 2007, et que le nombre d'actions émises dans le cadre de l'augmentation de capital fera l'objet d'un communiqué publié par la Société, et d'une publication d'un avis d'Euronext Paris S.A. relatif à l'admission des actions nouvelles.

Par décision en date du 19 décembre 2007, le Gérant a constaté la réalisation définitive de l'augmentation de capital en numéraire de la Société intervenue à cette date, portant le montant de son capital social de 372 369 816 € à 402 513 988,50 € par l'émission de 6698 705 actions nouvelles de 4,50 € de valeur nominale chacune, assortie d'une prime d'émission globale s'élevant à 9 914 083,40 € et a modifié corrélativement les statuts de la Société.

Conformément aux dispositions de l'article R. 225-116 du Code de Commerce, vous trouverez ci-après l'incidence de l'émission de 6 698 705 actions nouvelles sur la quote-part des capitaux propres part du groupe pour le détenteur d'une action Foncière Europe Logistique préalablement à l'émission (sur la base des capitaux propres consolidés pro forma au 30 juin 2007 (hors impact du résultat de l'exercice) et du nombre d'actions composant le capital social à la date du Prospectus) :

	Quote-part des capitaux propres pour un actionnaire détenant une action Foncière Europe Logistique
Avant émission des actions nouvelles	5,87 euros
Après émission des 6 698 705 actions nouvelles	5,86 euros

Vous trouverez également ci-après, sur la base du nombre d'actions composant le capital à la date du Prospectus (soit 82 748 848 actions), l'incidence de l'émission des 6 698 705 actions nouvelles sur la situation d'un actionnaire (i) détenant 1% du capital social préalablement à l'émission et (ii) ne souscrivant pas à l'émission :

	Participation d'un actionnaire dans le capital social de la Société
Avant émission des actions nouvelles	1 %
Après émission des 6 698 705 actions nouvelles	0,93 %

Le prix d'émission des actions nouvelles (soit 5,98 euros par action) fait ressortir :

- (i) une prime de 6,2 % par rapport à la moyenne pondérée des 20 séances de bourse précédant sa fixation (i.e période du 12 novembre 2007 au 7 décembre 2007), et
- (ii) une prime de 12,8% par rapport à la moyenne pondérée des cours cotés des trois derniers jours de bourse précédant sa fixation.

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

Le Gérant  
FEL Gestion

## **10. RAPPORT COMPLEMENTAIRE DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'AUGMENTATION DU CAPITAL AVEC SUPPRESSION DU DROIT PREFERENTIEL DE SOUSCRIPTION, INTERVENUE LE 19 DECEMBRE 2007**

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en application des dispositions de l'article R. 225-116 du Code de commerce, nous vous présentons un rapport complémentaire à notre rapport spécial du 31 octobre 2007 sur l'émission d'actions avec suppression du droit préférentiel de souscription, autorisée par votre assemblée générale extraordinaire du 20 novembre 2007.

Cette assemblée avait délégué à votre Gérant la compétence pour décider d'une telle opération dans un délai de 26 mois et pour un montant maximum de 200 000 000 euros.

Faisant usage de cette délégation, votre Gérant a décidé :

- Dans sa séance du 10 décembre 2007 de procéder à une augmentation de capital en numéraire, sans droit préférentiel de souscription, les actionnaires bénéficiant d'une offre prioritaire leur permettant de souscrire à titre irréductible à raison de 1 action nouvelle pour 11 actions anciennes, d'un montant initial de 39 117 632 euros, prime d'émission incluse par émission de 6 541 410 actions nouvelles d'une valeur nominale de 4,50 euros chacune, au prix unitaire de 5,98 euros ;
- Dans sa séance du 14 décembre 2007 d'exercer la faculté d'extension à hauteur de 157 295 actions nouvelles d'une valeur nominale de 4,50 euros, émises au prix unitaire de 5,98 euros par action et de procéder ainsi à une émission de 6 698 705 actions nouvelles représentant une augmentation de capital d'un montant global de 40 058 256 euros dont 30 144 173 euros de valeur nominale et 9 914 083 euros de prime d'émission.

Il appartient à votre Gérant d'établir un rapport complémentaire conformément aux articles R. 225-115 et R. 225-116 du Code de commerce. Il nous appartient de donner notre avis sur la sincérité des informations chiffrées tirées des comptes, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription et certaines autres informations concernant l'émission, données dans ce rapport.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes, relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier :

- la sincérité des informations chiffrées tirées des comptes annuels de l'exercice de six mois clos le 30 juin 2007 et arrêtés par le Gérant. Ces comptes ont été certifiés par Messieurs Philippe Dandon et Philippe Kalvarisky dans leur rapport émis le 26 octobre 2007 selon les normes professionnelles applicables en France.
- la conformité des modalités de l'opération au regard de la délégation donnée par l'assemblée générale et la sincérité des informations données dans le rapport complémentaire du Gérant sur le choix des éléments de calcul du prix d'émission et sur son montant.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur :

- la sincérité des informations chiffrées tirées des comptes de la société et données dans le rapport complémentaire du Gérant,

- la conformité des modalités de l'opération au regard de la délégation donnée par l'assemblée générale extraordinaire du 20 novembre 2007 et des indications fournies à celle-ci,
- la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription sur laquelle vous vous êtes précédemment prononcés, le choix des éléments de calcul du prix d'émission, et son montant définitif,
- la présentation de l'incidence de l'émission sur la situation des titulaires de titres de capital appréciée par rapport aux capitaux propres et sur la valeur boursière de l'action.

*Fait à Dijon, Vincennes et Courbevoie, le 21 décembre 2007*

Les commissaires aux comptes

**Philippe DANDON**

**Philippe KALVARISKY**

**MAZARS & GUERARD**

Denis GRISON

## **11. RAPPORT SPECIAL DU GERANT SUR LA REALISATION DES OPERATIONS D'ACHAT D' ACTIONS AU COURS DE L'EXERCICE CLOS AU 31 DECEMBRE 2007**

### **RAPPORT SPECIAL DU GERANT A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 14 AVRIL 2008 SUR LA REALISATION DES OPERATIONS D'ACHAT D' ACTIONS AU COURS DE L'EXERCICE CLOS AU 31 DECEMBRE 2007**

---

Mesdames, Messieurs,

Votre Gérant a décidé le 25 octobre 2007 la mise en œuvre du programme de rachat d'actions de Foncière Europe Logistique autorisé par l'assemblée générale mixte du 24 juillet 2007.

#### **Objectifs du programme de rachat d'actions et utilisation des actions rachetées**

Afin d'agir en conformité avec les dispositions des articles 631-5 et suivants du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, Foncière Europe Logistique a décidé d'utiliser ce programme pour les objectifs autorisés par l'assemblée générale mixte du 24 juillet 2007 et d'intervenir sur ses propres actions en vue :

- *de leur attribution aux salariés ;*
- *de la mise en oeuvre d'un contrat de liquidité dans le cadre des pratiques de marché admises par les autorités de marché ;*
- *de leur conservation ou de leur transfert, par tous moyens, notamment par échange de titres et en particulier dans le cadre d'opérations financières telles que de croissance ou à l'occasion d'émissions de titres donnant directement ou indirectement accès au capital.*

Dans le cadre de la réalisation du deuxième objectif visé ci-dessus, motivé par la volonté d'éviter une trop forte volatilité du titre, Foncière Europe Logistique a confié à Exane BNP Paribas la mise en œuvre d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie de l'AFEI, d'une durée d'une année civile reconductible par tacite reconduction. Pour la mise en œuvre effective de ce contrat, prévue à compter de la mise en œuvre du présent programme, Foncière Europe Logistique a affecté une somme de 400 000 euros au compte de liquidité. Aucune annulation d'actions de Foncière Europe Logistique n'est autorisée ou envisagée à ce jour.

#### **Cadre juridique**

Ce programme s'inscrit dans le cadre des dispositions prévues par l'article L. 225-209 du Code de commerce et les articles 241-1 à 241-6 et 631-5 à 631-10 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers et de celles du Règlement Européen. Ce programme a été autorisé par la vingt-septième résolution de l'assemblée générale mixte des actionnaires de Foncière Europe Logistique du 24 juillet 2007 :

*« L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du gérant, autorise Foncière Europe Logistique, en application de l'article L.225-209 du Code de commerce, à opérer sur ses propres actions, dans la limite d'un nombre d'actions ne pouvant excéder 10% du capital social pour une période de dix huit mois à compter de la date de la présente assemblée.*

*Le prix d'achat ne devra pas être supérieur à 40 € (quarante euros) par action, et le montant maximum des achats de titres réalisés au titre de la présente autorisation ne devra pas excéder 65 000 000 € (soixante-cinq millions d'euros).*

*En cas d'augmentation de capital par incorporation de réserves et attribution d'actions gratuites, ainsi qu'en cas de division ou de regroupement d'actions, les prix indiqués ci-dessus seront ajustés par un coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre de titres composant le capital social avant et après l'opération.*

*Les actions pourront être acquises, en une ou plusieurs fois, par tous moyens, y compris le cas échéant de gré à gré, par cession de blocs ou par l'utilisation de produits dérivés, en vue notamment :*

- de leur attribution aux salariés ;*
- de la mise en oeuvre d'un contrat de liquidité dans le cadre des pratiques de marché admises par les autorités de marché ;*
- de leur conservation ou de leur transfert, par tous moyens, notamment par échange de titres et en particulier dans le cadre d'opérations financières telles que de croissance ou à l'occasion d'émissions de titres donnant directement ou indirectement accès au capital.*

*La mise en oeuvre de ce programme de rachat d'actions pourra survenir même en période d'offre publique.*

*L'assemblée générale confère en conséquence tous pouvoirs au gérant à l'effet de passer tous ordres de bourse, d'opérer par rachat de blocs et cession par tous moyens des actions ainsi acquises et, d'une manière générale, faire tout ce qui sera nécessaire et utile pour l'exécution des décisions qui seront prises dans le cadre de la présente autorisation ».*

### **Réalisation des opérations d'achat**

Dans le cadre du contrat de liquidité, les opérations réalisées sur les titres ont débuté le 15 novembre 2007.

La moyenne des échanges mensuels s'établit comme suit :

<b>2007</b>	<b>Achat</b>		<b>Vente</b>	
	<b>Nombre d'actions</b>	<b>Prix moyen par action en €</b>	<b>Nombre d'actions</b>	<b>Prix moyen par action en €</b>
Novembre	39 464	5,641	104	5,741
Décembre	1 108	5,250	383	5,446

Foncière Europe Logistique détenait ainsi au 31 décembre 2007, à la clôture de l'exercice social, 40 085 de ses propres actions.

Le Gérant  
FEL Gestion



## **12. RAPPORT DU GERANT SUR LA FUSION-ABSORPTION DE LA SCI ILE DE FRANCE**

### **RAPPORT DU GERANT A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 14 AVRIL 2008**

Mesdames, Messieurs,

Vous êtes appelés à vous prononcer en Assemblée Générale Mixte sur le projet de fusion-absorption par votre Société de la société SCI Ile de France, société civile au capital de 4 800 € ayant son siège social 30 avenue Kléber – 75116 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 347 732 349.

Il vous est proposé de décider la fusion par absorption de la SCI Ile de France par la Société au titre de laquelle la SCI Ile de France apporterait à la Société l'intégralité des éléments d'actif et de passif constituant son patrimoine, dont la valeur nette est évaluée à (181 234) € aux termes du projet de traité de fusion établi par acte sous seing privé en date du 29 février 2008.

#### **Modalités de l'opération de fusion**

Nous vous rappelons qu'aux termes de ce projet de traité, la fusion est soumise aux conditions suspensives suivantes :

(i) l'approbation par l'associé unique de la SCI Ile de France de la fusion et de la dissolution sans liquidation de la SCI Ile de France ;

(ii) la mainlevée par Calyon et ING Real Estate du nantissement portant sur les titres de la SCI Ile de France qui leur a été consenti conformément aux dispositions de la convention de crédit conclue notamment entre la SCI Ile de France, Calyon et ING Real Estate le 31 juillet 2007.

La Société étant propriétaire de la totalité des parts sociales composant le capital de la SCI Ile de France, il n'y aura pas lieu d'augmenter le capital de la Société en rémunération de l'apport-fusion de la SCI Ile de France, ni de procéder à l'échange de parts sociales de la SCI Ile de France contre des actions de la Société, ni de déterminer un rapport d'échange.

La différence entre la valeur comptable des parts sociales de la SCI Ile de France au bilan de la Société et le montant de l'actif net apporté au titre de la fusion, soit 13.499.410 euros, constituerait un mali technique qui, en application de la réglementation comptable relative au traitement comptable des fusions et opérations assimilées, serait inscrit en immobilisation incorporelles à l'actif du bilan de la Société dans un sous-compte intitulé « Mali de fusion » du compte « Fonds commercial ».

L'opération de fusion-absorption susvisée deviendrait définitive à l'issue de l'assemblée générale extraordinaire à laquelle vous êtes aujourd'hui convoqués, après constatation de la réalisation des conditions suspensives. La SCI Ile de France serait ainsi dissoute de plein droit à l'issue de cette même assemblée.

Nous vous proposons par ailleurs, en tant que de besoin, de donner tous pouvoirs au gérant à l'effet de:

- réitérer, si besoin est et sous toutes formes, l'apport à titre de fusion effectué par la SCI Ile de France à Foncière Europe Logistique, établir tous actes confirmatifs, complémentaires ou rectificatifs qui pourraient être nécessaires, accomplir toutes formalités utiles à la transmission des éléments apportés par la SCI Ile de France dans le cadre de sa fusion-absorption à la Société ;

- remplir toutes formalités, faire toutes déclarations ainsi que toutes significations et notifications ;
- aux effets ci-dessus, signer toutes pièces, tous actes et documents, élire domicile, substituer et plus généralement faire tout ce qui sera nécessaire.

Nous vous demandons de bien vouloir voter les résolutions correspondantes qui vous seront présentées lors de l'assemblée générale et dont le projet est annexé ci-après.

Le Gérant  
FEL Gestion

## **13. PROJET DE RESOLUTIONS SOUMISES A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 14 AVRIL 2008**

### **13.1. ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLEE**

#### **13.1.1 A Titre Ordinaire**

- Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2007 – Quitus ;
- Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2007 ;
- Affectation du résultat - Distribution de dividendes ;
- Approbation du rapport spécial des Commissaires aux comptes relatif aux conventions visées à l'article L 226-10 du Code de commerce ;
- Autorisation d'un programme de rachat d'actions ;
- Ratification de la cooptation de Monsieur Adrien Blanc en qualité de membre du Conseil de Surveillance
- Nomination de la Société Cardif Assurance Vie en qualité de membre du Conseil de Surveillance ;
- Nomination de Monsieur Yan Perchet en qualité de membre du Conseil de Surveillance ;
- Attribution de jetons de présence au Conseil de surveillance ;

#### **13.1.2. A Titre Extraordinaire**

- Approbation du projet de traité de fusion par voie d'absorption de la SCI Ile de France par Foncière Europe Logistique ;
- Constatation de la réalisation définitive de la fusion absorption de la SCI Ile de France par la Société et délégation de pouvoirs au gérant ;
- Autorisation à consentir au Gérant à l'effet de réduire le capital social de la Société ;
- Pouvoirs.

### **13.2. PROJETS DE RESOLUTIONS DE L'ASSEMBLEE**

#### **13.2.1. Résolutions de la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire**

**PREMIERE RESOLUTION** (*Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2007 – Quitus au Gérant*)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu lecture du rapport de gestion du gérant et du rapport du conseil de surveillance, et connaissance prise du rapport général des commissaires aux comptes, approuve les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2007 comprenant le bilan et le compte de résultat ainsi que leurs annexes, tels qu'ils ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports et qui font apparaître une perte de 12 397 141,01 €.

L'assemblée générale donne quitus au gérant de sa gestion pour l'exercice écoulé.

**DEUXIEME RESOLUTION** (*Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2007*)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de gestion du gérant, du rapport du conseil de surveillance et du rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés, approuve les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2007, comprenant le bilan et le compte de résultats consolidés ainsi que leurs annexes, tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

L'assemblée générale approuve le résultat net consolidé du groupe au 31 décembre 2007 qui s'établit à 53 260 K€ dont 53 260 K€ part du groupe.

### **TROISIEME RESOLUTION** (*Affectation du résultat - Dividendes*)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, ayant constaté l'existence d'une perte d'un montant de 12 397 141,01 € au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2007 ainsi que d'un report à nouveau négatif antérieur de 700 041,52 € décide, sur proposition du gérant, d'imputer la totalité de la perte de l'exercice clos le 31 décembre 2007, ainsi que la totalité du solde du compte report à nouveau négatif, soit 13 097 182,53 € sur le compte « Prime d'émission ». Le solde du compte « Prime d'émission » sera ainsi ramené de 110 127 816,03 € à 97 030 633,50 €

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, décide, sur proposition du gérant, de procéder à la distribution d'un dividende de 0,11 € par action aux 89 447 553 actions de la Société composant le capital social prélevé sur le compte « Primes de fusion ».

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, demeureront affectés au compte « Prime d'émission ».

Le dividende de 0,11 € par action sera mis en paiement à compter du 21 avril 2008.

Sur la base de l'intégralité des actions composant le capital à ce jour 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 global de 9 839 230,83 € ouvrant droit à un abattement de 40% lorsque les bénéficiaires sont des personnes physiques assujetties à l'impôt sur le revenu, conformément à l'article 158-3-2° du Code Général des Impôts et n'ouvre pas droit à cet abattement dans les autres cas.

Le dividende prélevé sur le compte « Primes de fusion, » exonéré d'impôt sur les sociétés en application de l'article 208 C du Code Général des Impôts s'élève à 8 042 612 €.

Conformément à la loi, l'assemblée générale constate qu'il n'a été distribué aucun dividende au titre des trois exercices précédents.

### **QUATRIEME RESOLUTION** (*Approbation du rapport spécial des Commissaires aux comptes relatif aux conventions visées à l'article L 226-10 du Code de commerce*)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu le rapport spécial des commissaires aux comptes relatif aux conventions visées par l'article L. 226-10 du Code de commerce, approuve ledit rapport et lesdites conventions conclues ou exécutées au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2007.

### **CINQUIEME RESOLUTION** (*Autorisation d'un programme de rachat d'actions*)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du gérant, autorise la Société, en application des articles L. 225-209 et suivants du Code de commerce, des articles 241-1 à 241-6 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers et du Règlement n°2273/2002 de la Commission européenne du 22 décembre 2003, pour une période de dix-huit mois à compter de la date de la présente assemblée, à réaliser des opérations sur ses propres actions, dans la limite de 10% du capital social.

Le prix maximum d'achat ne devra pas être supérieur à 40 € (quarante euros) par action et le montant maximum des achats de titres réalisés au titre de la présente autorisation ne devra pas excéder 65 000 000 € (soixantecinq millions d'euros).

En cas d'augmentation de capital par incorporation de réserves et attribution d'actions gratuites, ainsi qu'en cas de division ou de regroupement d'actions, les prix indiqués ci-dessus seront ajustés par un coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre de titres composant le capital social avant et après l'opération.

Les actions pourront être acquises, en une ou plusieurs fois, par tous moyens, y compris le cas échéant de gré à gré, par cession de blocs ou par l'utilisation de produits dérivés, en vue notamment de :

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

La mise en œuvre de ce programme de rachat d'actions pourra survenir même en période d'offre publique.

En conséquence, tous pouvoirs sont conférés au Gérant à l'effet de passer tous ordres de bourse, d'opérer par rachat de blocs et cession par tous moyens des actions ainsi acquises et, d'une manière générale, faire tout ce qui sera nécessaire et utile pour l'exécution des décisions qui seront prises dans le cadre de la présente autorisation.

La présente autorisation remplace l'autorisation donnée par l'assemblée générale mixte des actionnaires du 24 juillet 2007, dans sa vingt septième résolution.

**SIXIEME RESOLUTION** (*Ratification de la cooptation de Monsieur Adrien Blanc en qualité de membre du conseil de surveillance*)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du gérant, ratifie la cooptation par le conseil de surveillance de Monsieur Adrien Blanc en qualité de membre du conseil de surveillance de la société, en remplacement de Monsieur Pascal Duhamel, pour la durée restant à courir du mandat de ce dernier, soit jusqu'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 2009.

**SEPTIEME RESOLUTION** (*Nomination de la société Cardif Assurance Vie en qualité de membre du conseil de surveillance*)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, décide de nommer la société Cardif Assurance Vie, société anonyme dont le siège social est situé 5 avenue Kléber 75116 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 732 028 154 et dont le représentant permanent est Madame Nathalie Robin, en qualité de membre du conseil de surveillance de la société, pour une durée de trois 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 2010.

**HUITIEME RESOLUTION** (*Nomination de Monsieur Yan Perchet 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, décide de nommer Monsieur Yan Perchet en qualité de membre du conseil de surveillance de la société, pour une durée de trois 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 2010.

Monsieur Yan Perchet 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.

**NEUVIEME RESOLUTION** (*Attribution de jetons de présence au Conseil de surveillance*)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, fixe à 75 000 € (soixante quinze mille euros) le montant global annuel des jetons de présence alloué au conseil de surveillance pour l'exercice en cours et pour les exercices ultérieurs jusqu'à nouvelle décision.

**13.2.2. Résolutions de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire**

**DIXIEME RESOLUTION** (*Approbation du projet de traité de fusion par voie d'absorption de la SCI Ile de France par Foncière Europe Logistique*)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu lecture du rapport du gérant et après avoir pris connaissance du projet de traité de fusion et de ses annexes établi par acte sous seing privé en date du 29 février 2008, entre Foncière Europe Logistique et la SCI Ile de France, société civile au capital de 4 800 euros, ayant son siège social 30 avenue Kleber - 75116 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 347 732 349, aux termes duquel :

- la SCI Ile de France fait apport à la Société de l'intégralité des éléments d'actif et de passif constituant son patrimoine, dont la valeur nette est évaluée à (181 234) €;
- la fusion est soumise aux conditions suspensives suivantes :

(i) l'approbation par l'associé unique de la SCI Ile de France de la fusion et de la dissolution sans liquidation de la SCI Ile de France ;

(ii) la mainlevée par Calyon et ING Real Estate du nantissement portant sur les titres de la SCI Ile de France qui leur a été consenti conformément aux dispositions de la convention de crédit conclue notamment entre la SCI Ile de France, Calyon et ING Real Estate le 31 juillet 2007 ;

La Société étant propriétaire de la totalité des parts sociales composant le capital de la SCI Ile de France, il n'y a pas lieu d'augmenter le capital de la Société en rémunération de l'apport-fusion de la SCI Ile de France, ni de procéder à l'échange de parts sociales de la SCI Ile de France contre des actions de la Société, ni corrélativement de déterminer un rapport d'échange entre les titres desdites sociétés.

L'assemblée générale, prenant acte que la différence entre la valeur comptable des parts sociales de la SCI Ile de France au bilan de la Société et le montant de l'actif net apporté au titre de la fusion, soit 13.499.410 euros, constitue un mali technique qui, en application de la réglementation comptable applicable au traitement comptable des fusions et opérations assimilées, sera inscrit en immobilisation incorporelles à l'actif du bilan de la Société dans un sous-compte intitulé « Mali de fusion » du compte « Fonds commercial », approuve dans toutes ses parties ledit traité et décide la fusion par absorption de la SCI Ile de France par la Société.

**ONZIEME RESOLUTION** (*Constatation de la réalisation définitive de la fusion-absorption de la SCI Ile de France par la société et pouvoirs au gérant*)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, approuve expressément les apports ainsi effectués par la SCI Ile de France à la Société et l'évaluation qui a été faite dans le projet de traité de fusion de l'actif net apporté qui s'élève à (181.234) euros.

L'assemblée générale constate l'accomplissement des conditions suspensives stipulées aux termes du projet de traité de fusion visé à la résolution précédente et, ce constat réalisé, constate la réalisation définitive de la fusion-absorption et de ce fait la dissolution de plein droit de la SCI Ile de France, à l'issue de la présente assemblée, sans liquidation.

L'assemblée générale, en tant que de besoin, donne tous pouvoirs au gérant à l'effet de:

- réitérer, si besoin est et sous toutes formes, l'apport à titre de fusion effectué par la SCI Ile de France à Foncière Europe Logistique, établir tous actes confirmatifs, complémentaires ou rectificatifs qui pourraient être nécessaires, accomplir toutes formalités utiles pour faciliter la transmission des éléments apportés par la SCI Ile de France dans le cadre de sa fusion-absorption à Foncière Europe Logistique ;
- remplir toutes formalités, faire toutes déclarations ainsi que toutes significations et notifications ;
- aux effets ci-dessus, signer toutes pièces, tous actes et documents, élire domicile, substituer et plus généralement faire tout ce qui sera nécessaire.

**DOUZIEME RESOLUTION** (*Autorisation à consentir au Gérant à l'effet de réduire le capital social de la Société*)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du gérant et du rapport spécial des commissaires aux comptes, autorise le Gérant, en application des dispositions de l'article L. 225-209 du Code de commerce, à réduire le capital social, en une ou plusieurs fois, sur ses seules délibérations et aux époques qu'il appréciera, par annulation d'actions déjà détenues par la Société et/ou qu'elle pourrait acheter dans le cadre de l'autorisation donnée dans la cinquième résolution.

Conformément à la loi, la réduction ne pourra porter sur plus de 10% du capital social par périodes de vingt-quatre mois.

L'assemblée générale donne tous pouvoirs au Gérant pour arrêter les modalités des annulations d'actions, imputer la différence entre la valeur comptable des actions annulées et leur valeur nominale sur tous comptes de réserves ou primes, pour apporter aux statuts les modifications découlant de la présente autorisation et pour accomplir toutes formalités nécessaires.

**TREIZIEME RESOLUTION** (*Pouvoirs*)

Pour l'accomplissement des formalités prévues par la loi, tous pouvoirs sont donnés aux porteurs de copies ou extraits du procès-verbal de la présente assemblée générale.

## **14.RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LA REDUCTION DU CAPITAL SOCIAL PAR ANNULATION D' ACTIONS (ART. L. 225-209 DU CODE DE COMMERCE)**

### **Assemblée Générale Extraordinaire du 14 avril 2008 (Douzième Résolution)**

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société Foncière Europe Logistique SCA, et en exécution de la mission prévue à l'article L. 225-209, al. 7, du Code de commerce en cas de réduction du capital par annulation d'actions achetées, nous avons établi le présent rapport destiné à vous faire connaître notre appréciation sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée.

Nous avons mis en oeuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes, relative à cette mission. Ces diligences conduisent à examiner si les causes et conditions de la réduction du capital envisagée sont régulières.

Cette opération s'inscrit dans le cadre de l'achat par votre société, dans la limite de 10 % de son capital, de ses propres actions, dans les conditions prévues à l'article L 225-209, du Code de commerce Cette autorisation d'achat est proposée par ailleurs à l'approbation de votre assemblée générale et serait donnée pour une période de 18 mois.

Votre gérant vous demande de lui déléguer, pour une période de 18 mois, au titre de la mise en oeuvre de l'autorisation d'achat par votre société de ses propres actions, tous pouvoirs pour annuler, dans la limite de 10 % de son capital, par période de 24 mois, les actions ainsi achetées.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée, étant rappelé que celle-ci ne peut être réalisée que dans la mesure où votre assemblée approuve au préalable l'opération d'achat, par votre société, de ses propres actions.

Fait à Dijon, Vincennes et Courbevoie, le 31 mars 2008

Philippe DANDON

Philippe KALVARISKY

MAZARS & GUERARD  
Denis GRISON



## **INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES**

- 1. RENSEIGNEMENTS DE CARACTERE GENERAL CONCERNANT L'EMETTEUR ET SON CAPITAL**
  - 1.1. Renseignements généraux concernant FEL**
  - 1.2. Renseignements de caractère général concernant le capital**
  - 1.3. Répartition du capital et des droits de vote**
  - 1.4. Evolution du cours de l'action FEL**
  
- 2. PRESENTATION DE LA SOCIETE**
  - 2.1. Historique**
  - 2.2. Organigramme du Groupe**
  - 2.3. Environnement réglementaire**
  
- 3. FACTEURS DE RISQUES**
  - 3.1. Risques relatifs au secteur d'activité de la Société**
  - 3.2. Risques relatifs aux actifs et à la stratégie de la Société**
  - 3.3. Risques relatifs à l'exploitation des actifs**
  - 3.4. Risques liés aux réglementations applicables**
  - 3.5. Risques relatifs au régime SIIC**
  - 3.6. Risques relatifs à l'organisation et à la structure juridique de la Société**
  - 3.7. Risques relatifs à la structure financière de la Société**
  - 3.8. Faits exceptionnels et litiges**
  - 3.9. Assurances**
  
- 4. RESPONSABLE DU DOCUMENT**
  - 4.1. Responsable du document**
  - 4.2. Attestation du responsable**
  
- 5. INFORMATION COMPLEMENTAIRE**
  - 5.1. Expertises immobilières**
  
- 6. DOCUMENT D'INFORMATION ANNUEL (art 222-7 RG AMF)**
  - 6.1. Publications au Bulletin des annonces légales obligatoires (BALO)**
  - 6.2. Publications sur le site internet de l'AMF**
  - 6.3. Publications sur le site internet de la société Foncière Europe Logistique**

# **1 RENSEIGNEMENTS DE CARACTERE GENERAL CONCERNANT L'EMETTEUR ET SON CAPITAL**

## **1.1 RENSEIGNEMENTS GENERAUX CONCERNANT FEL**

### **1.1.1 Dénomination sociale**

La Société, anciennement dénommée « Citel », a pour dénomination sociale « Foncière Europe Logistique » depuis le 16 mai 2007.

### **1.1.2 Forme juridique**

Constituée sous la forme d'une société anonyme à conseil d'administration, la Société a été transformée en société en commandite par actions lors de l'Assemblée Générale Mixte réunie le 12 juin 2007.

### **1.1.3 Siège social**

Le siège social est situé au 30 Avenue Kléber, 75116 Paris, depuis le 12 juin 2007.

### **1.1.4 Registre du Commerce et des Sociétés**

La Société, initialement immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 552 150 815, a été transférée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris.

Le code APE de la Société est : 6420Z.

### **1.1.5 Durée de la Société**

La Société a été constituée en 1937. La durée de la Société est, sauf prorogation ou dissolution anticipée, de 99 années se terminant le 13 janvier 2036.

### **1.1.6 Nationalité**

La Société est une société en commandite par actions régie par les dispositions du droit français.

### **1.1.7 Lieu où les documents sociaux peuvent être consultés**

Les documents sociaux peuvent être consultés au siège social de la Société (30, Avenue Kléber - 75116 Paris), ainsi que sur les sites Internet de la Société ([www.fonciere-europe-logistique.fr](http://www.fonciere-europe-logistique.fr)) et de l'Autorité des marchés financiers ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)).

### **1.1.8 Objet social (article 3 des statuts)**

La Société a pour objet, tant en France qu'à l'étranger, pour elle-même ou en participation avec des tiers :

#### **A titre principal :**

- l'acquisition de tous terrains, droits immobiliers ou immeubles, y compris par voie de bail à construction, affectés au secteur de la logistique et des locaux d'activités au sens large, ainsi que tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire ou l'annexe desdits biens immobiliers,
- la construction d'immeubles affectés au secteur de la logistique et des locaux d'activités au sens large et toutes opérations ayant un rapport direct ou indirect avec la construction de ces immeubles,
- l'exploitation et la mise en valeur par voie de location de ces biens immobiliers,

- l'acquisition ou la conclusion de tout contrat de crédit-bail immobilier en qualité de crédit preneur en vue de la location ou la mise à disposition à titre onéreux des immeubles objet desdits contrats de crédit-bail,
- directement ou indirectement, la détention de participations dans des personnes visées à l'article 8 et aux paragraphes 1, 2 et 3 de l'article 206 du Code général des impôts, et plus généralement la prise de participation dans toutes sociétés dont l'objet principal est l'exploitation d'un patrimoine immobilier locatif affecté au secteur de la logistique et des locaux d'activités au sens large ainsi que l'animation, la gestion et l'assistance de telles personnes et sociétés ;

**A titre accessoire, directement ou indirectement :**

- la prise à bail de tous biens immobiliers affectés au secteur de la logistique et des locaux d'activités au sens large y compris par voie de crédit-bail ou de location financière ;

**A titre exceptionnel :**

- l'aliénation notamment par voie de cession, d'apport et de fusion des actifs de la Société ;

**Et plus généralement :**

- la participation en qualité d'emprunteur et de prêteur à toute opération de prêt ou de trésorerie intra-groupe et la possibilité de consentir à cet effet toutes garanties réelles ou personnelles mobilières ou immobilières, hypothécaires ou autres,
- et toutes opérations civiles, financières, commerciales, industrielles, mobilières et immobilières jugées utiles pour le développement de l'un des objets précités de la Société.

### **1.1.9 Droits des actionnaires commanditaires**

Les droits des actionnaires commanditaires sont régis par les dispositions du Code de commerce.

### **1.1.10 Droits et statut des associés commandités**

L'unique associé commandité de la Société est la société FEL Gestion, société par actions simplifiée au capital de 37 000 euros dont le siège social est situé 46, Avenue Foch, 57000 Metz, immatriculée au RCS de Metz sous le n° 494 725 740.

Les droits des commandités sont régis par le droit commun et par les dispositions statutaires suivantes.

A l'exception des délibérations relatives à l'élection, à la démission ou à la révocation des membres du Conseil de surveillance, aucune délibération ne peut être adoptée lors d'une assemblée générale ordinaire, sans l'accord unanime et préalable du ou des commandités. Ledit accord doit être recueilli par la gérance, préalablement à la réunion de ladite assemblée générale ordinaire.

Une délibération ne peut être adoptée, lors d'une assemblée générale extraordinaire, qu'avec l'accord unanime et préalable du ou des commandités ; toutefois, en cas de pluralité de commandités, les délibérations requises pour décider la transformation de la Société en société anonyme ne nécessiteront l'accord préalable que de la majorité de ceux-ci.

Le statut d'associé commandité se perd dans les cas prévus par la loi.

### **1.1.11 Exercice social**

L'assemblée générale du 12 juin 2007 a modifié les dates d'ouverture et de clôture de chaque exercice social de la Société, fixées jusqu'à cette date du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre de chaque année, pour les fixer du 1<sup>er</sup> juillet et au 30 juin de chaque année.

L'exercice ouvert le 1<sup>er</sup> janvier 2007 a eu une durée exceptionnelle de six mois et a été clos par anticipation le 30 juin 2007.

L'assemblée générale du 20 novembre 2007 a ensuite modifié les dates d'ouverture et de clôture de l'exercice pour caler de nouveau l'exercice sur l'année civile.

L'exercice ouvert le 1<sup>er</sup> juillet 2007 a donc eu une durée exceptionnelle de six mois et a été clos par anticipation le 31 décembre 2007.

### **1.1.12 Répartition statutaire des bénéfices**

Le compte de résultat qui récapitule les produits et charges de l'exercice fait apparaître par différence, après déduction des amortissements et des provisions, le bénéfice (le « Bénéfice ») ou la perte de l'exercice.

Sur le Bénéfice de l'exercice diminué, le cas échéant, des pertes antérieures, il est d'abord prélevé, en tant que de besoin, le montant nécessaire pour constituer le fonds de réserve légale en application de la loi.

Le bénéfice distribuable est constitué par le Bénéfice de l'exercice, diminué des pertes antérieures ainsi que des sommes à porter en réserve, en application de la loi ou des statuts, et augmenté du report bénéficiaire.

Sur le bénéfice distribuable de chaque exercice, il est d'abord prélevé une somme égale à 500.000 € (cinq cent mille euros) qui est versée au commandité ès-qualité. Dans l'hypothèse où le bénéfice distribuable d'un exercice ne permettrait pas de verser intégralement au commandité le dividende ci-dessus visé, la somme restant à verser au commandité sur ce dividende précipitaire sera prélevée par priorité sur le bénéfice distribuable des exercices suivants et ce, sans limitation. Les actionnaires ne pourront bénéficier d'aucun dividende au titre d'un exercice donné tant que le dividende précipitaire de cet exercice et les dividendes précipitaires des exercices précédents, alloués au commandité, n'auront pas été intégralement versés à ce dernier.

Le solde du bénéfice distribuable au titre de chaque exercice est réparti entre les propriétaires d'actions au prorata du nombre de leurs actions.

L'assemblée générale peut toutefois, sur proposition de la gérance, décider le prélèvement sur la part revenant aux actionnaires dans le solde des bénéfices, des sommes qu'elle juge convenable de fixer pour être reportées à nouveau ou pour être portées à un ou plusieurs fonds de réserves extraordinaires, généraux ou spéciaux.

Les dividendes sont prélevés par priorité sur le Bénéfice de l'exercice.

L'assemblée générale peut, en outre, décider la mise en distribution de toutes sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition en indiquant expressément les postes des réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués ; dans la mesure où les réserves distribuées auront été constituées au moyen de prélèvements effectués sur la part de bénéfices revenant aux actionnaires seuls, la distribution des dividendes correspondante sera effectuée au seul profit des propriétaires d'actions proportionnellement aux nombres d'actions appartenant à chacun d'eux.

Les dividendes sont mis en paiement aux époques et lieux désignés par la gérance dans un délai maximum de neuf mois à compter de la clôture de l'exercice sous réserve de la prolongation de ce délai par décision de justice.

### **1.1.13 Assemblées Générales**

#### **1.1.13.1 Convocation - Admission - Quorum - Majorité (articles 21 à 23 des statuts)**

Les assemblées générales d'actionnaires sont convoquées soit par la gérance, soit par le Conseil de surveillance, ou par toute autre personne disposant de ce droit en vertu de la loi ou des statuts.

Les assemblées générales sont réunies au siège social ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation. Les convocations sont effectuées dans les formes et délais prévus par la loi et les règlements.

L'ordre du jour est arrêté par l'auteur de la convocation. Toutefois, un ou plusieurs actionnaires représentant au moins la quotité du capital social fixée par la loi et agissant dans les conditions et selon les délais légaux, ont la faculté de requérir, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée de projets de résolutions.

L'assemblée ne peut délibérer sur une question qui n'est pas inscrite à l'ordre du jour, lequel ne peut être modifié sur deuxième convocation. Elle peut toutefois, en toutes circonstances, révoquer un ou plusieurs membres du Conseil de surveillance et procéder à leur remplacement.

Tout actionnaire a le droit d'assister aux assemblées générales et de participer aux délibérations, personnellement ou par mandataire, sur simple justification, dans les conditions légales et réglementaires applicables, de son identité et de l'enregistrement comptable des titres au nom de l'actionnaire ou d'un intermédiaire inscrit pour son compte.

Pour toute procuration d'un actionnaire sans indication de mandataire, le président de l'assemblée générale émettra un vote favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés ou agréés par la gérance et un vote défavorable à l'adoption de tous les autres projets de résolutions. Pour émettre tout autre vote, l'actionnaire devra faire choix d'un mandataire, qui accepte de voter dans le sens indiqué par lui.

L'assemblée générale ordinaire annuelle examine le rapport de gestion préparé par la gérance ainsi que les rapports du Conseil de surveillance et des commissaires aux comptes, discute et approuve les comptes annuels et les propositions d'affectation du résultat, dans les conditions fixées par les statuts et par la loi. En outre, l'assemblée générale ordinaire annuelle et toute autre assemblée générale ordinaire pourra nommer et démettre les membres du Conseil de surveillance, nommer les commissaires aux comptes et se prononcer sur toutes questions de sa compétence incluses dans l'ordre du jour de l'assemblée, à l'exception de toutes celles étant de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.

L'assemblée générale ordinaire, réunie sur première convocation, ne délibère valablement que si les actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, possèdent au moins le cinquième des actions ayant le droit de vote. L'assemblée générale ordinaire, réunie sur deuxième convocation, délibère valablement quel que soit le nombre d'actionnaires présents ou représentés ou ayant voté par correspondance.

Les délibérations des assemblées générales ordinaires sont adoptées à la majorité des voix des actionnaires présents, représentés, ou ayant voté par correspondance à cette assemblée.

L'assemblée générale extraordinaire délibère valablement sur toutes modifications aux présents statuts dont l'approbation par l'assemblée générale extraordinaire est requise par la loi en vigueur.

L'assemblée générale extraordinaire, réunie sur première convocation, ne délibère valablement que si les actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, possèdent au moins le quart des actions ayant le droit de vote. L'assemblée, réunie sur deuxième convocation, ne délibère valablement que si les actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, possèdent au moins le cinquième des actions ayant le droit de vote.

Une délibération ne peut être adoptée, lors d'une assemblée générale extraordinaire, qu'avec l'accord unanime et préalable du ou des commandités ; toutefois, en cas de pluralité de commandités, les délibérations requises pour décider la transformation de la Société en société anonyme ne nécessiteront l'accord préalable que de la majorité des commandités.

Les délibérations de l'assemblée générale extraordinaire sont adoptées, dans tous les cas, à la majorité des deux tiers des actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance lors de l'assemblée.

#### **1.1.13.2 Droit de vote (article 21 des statuts)**

Chaque actionnaire a un nombre de voix égal au nombre d'actions qu'il possède ou représente, tel qu'arrêté au cinquième jour ouvrable précédant l'assemblée. Il n'existe pas de droits de vote double.

Le droit de vote est exercé par le propriétaire des titres donnés en gage, par l'usufruitier dans les assemblées ordinaires et par le nu-propriétaire dans les assemblées extraordinaires.

#### **1.1.14 Franchissement de seuils statutaires (article 10 des statuts)**

Aux termes de l'article 10 des statuts, sans préjudice des dispositions visées à l'article L. 233-7 du Code de commerce, toute personne qui vient à posséder directement ou indirectement, au sens des dispositions dudit article L. 233-7, au moins 1% des droits de vote est tenue, dans les cinq (5) jours de l'inscription en compte des titres qui lui permettent d'atteindre ou de franchir ce seuil, de déclarer à la Société par lettre recommandée avec accusé de réception envoyée au siège social le nombre total d'actions et de droits de vote qu'elle possède.

Cette déclaration devra être renouvelée dans les conditions ci-dessus prévues chaque fois qu'un nouveau seuil de 1% sera franchi.

A défaut d'avoir été régulièrement déclarées dans les conditions ci-dessus exposées, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée sont privées du droit de vote pour toute assemblée d'actionnaires qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la notification, à la demande consignée dans le procès-verbal de l'assemblée générale, d'un ou plusieurs actionnaires détenant ensemble au moins 5% du capital social. Dans les mêmes conditions, les droits de vote attachés à ces actions et qui n'auraient pas été régulièrement déclarés ne peuvent être exercés ou délégués par l'actionnaire défaillant.

#### **1.1.15 Identification des détenteurs de titres au porteur et actionnaires étrangers (article 8 des statuts)**

La Société est autorisée à faire usage à tout moment des dispositions prévues par les articles L.228-2 et suivants du Code de commerce en matière d'identification de détenteurs de titres, conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans ses propres assemblées d'actionnaires.

## **1.2 RENSEIGNEMENTS DE CARACTERE GENERAL CONCERNANT LE CAPITAL**

### **1.2.1 Droits et obligations attachés aux actions (article 9 des statuts)**

Chaque action donne droit, dans la propriété de l'actif social, dans le partage des bénéfices et dans le boni de liquidation revenant aux actionnaires en application des statuts, à une part proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente.

Les actionnaires ne répondent des dettes sociales que dans la limite de leur apport, soit à concurrence de la valeur des actions qu'ils possèdent. Chaque action donne droit de participer aux assemblées d'actionnaires, avec voix délibérative, dans les conditions et sous les réserves prévues par la loi, les règlements et les statuts.

Toute personne possédant une ou plusieurs actions est tenue par les statuts et par toutes les décisions prises par les assemblées générales.

Chaque fois qu'il sera nécessaire de posséder plusieurs actions pour exercer un droit quelconque, les actionnaires devront faire leur affaire personnelle du regroupement d'actions nécessaires sans pouvoir rien prétendre de la Société. Chaque action est indivisible à l'égard de la Société ; en conséquence, les propriétaires indivis sont tenus de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux.

Chacune des actions donne droit, en cas de répartition ou de remboursement, à la même somme nette ; il sera, en conséquence, fait masse entre toutes les actions de toutes exonérations fiscales comme de toutes taxations susceptibles d'être prises en charge par la Société auxquelles cette répartition ou ce remboursement pourrait donner lieu.

Tout Actionnaire Concerné (tel que défini au paragraphe 1.2.4 ci-après) dont la situation propre ou celle de ses associés rend la Société redevable du prélèvement (le « Prélèvement ») visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts (un « Actionnaire à Prélèvement ») sera tenu d'indemniser la Société du prélèvement dû en conséquence de la distribution de dividendes, réserves, primes ou « produits réputés distribués » au sens du Code général des impôts.

Tout Actionnaire Concerné est présumé être un Actionnaire à Prélèvement. S'il déclare ne pas être un Actionnaire à Prélèvement, il devra en justifier à la Société en fournissant au plus tard cinq (5) jours ouvrés avant la mise en paiement des distributions un avis juridique satisfaisant et sans réserve émanant d'un cabinet d'avocats de réputation internationale et ayant une compétence reconnue en matière de droit fiscal français attestant qu'il n'est pas un Actionnaire à Prélèvement et que les distributions mises en paiement à son bénéfice ne rendent pas la Société redevable du Prélèvement.

Dans l'hypothèse où la Société détiendrait, directement ou indirectement, un pourcentage des droits à dividendes au moins égal à celui visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts ou plus d'une ou plusieurs sociétés d'investissements immobiliers cotées visées à l'article 208 C du Code général des impôts (une « SIIC Fille ») et, où la SIIC Fille, du fait de la situation de l'Actionnaire à Prélèvement, aurait acquitté le Prélèvement, l'Actionnaire à Prélèvement devra, selon le cas, indemniser la Société soit, pour le montant versé à titre d'indemnisation par la Société à la SIIC Fille au titre du paiement du Prélèvement par la SIIC Fille soit, en l'absence d'indemnisation de la SIIC Fille par la Société, pour un montant égal au Prélèvement acquitté par la SIIC Fille multiplié par le pourcentage des droits à dividende de la Société dans la SIIC Fille, de telle manière que les autres actionnaires de la Société ne supportent pas économiquement une part quelconque du Prélèvement payé par l'une quelconque des SIIC dans la chaîne des participations à raison de l'Actionnaire à Prélèvement (l'« Indemnisation Complémentaire »). Le montant de l'Indemnisation Complémentaire sera supporté par chacun des Actionnaires à Prélèvement en proportion de leurs droits à dividendes respectifs divisé par les droits à dividendes totaux des Actionnaires à Prélèvement.

La Société sera en droit d'effectuer une compensation entre sa créance indemnitaire à l'encontre de tout Actionnaire à Prélèvement, d'une part, et les sommes devant être mises en paiement par la Société à son profit, d'autre part. Ainsi, les sommes prélevées sur les bénéfices de la Société

exonérés d'impôt sur les sociétés en application de l'article 208 C II du Code général des impôts devant, au titre de chaque action détenue par ledit Actionnaire à Prélèvement, être mises en paiement en sa faveur en application de la décision de distribution susvisée ou d'un rachat d'actions, seront réduites à concurrence du montant du Prélèvement dû par la Société au titre de la distribution de ces sommes et/ou de l'Indemnisation Complémentaire.

Le montant de toute indemnisation due par un Actionnaire à Prélèvement sera calculé de telle manière que la Société soit placée, après paiement de celle-ci et compte tenu de la fiscalité qui lui serait éventuellement applicable, dans la même situation que si le Prélèvement n'avait pas été rendu exigible.

La Société et les Actionnaires Concernés coopéreront de bonne foi en sorte de que soient prises toutes mesures raisonnables pour limiter le montant du Prélèvement dû ou à devoir et de l'indemnisation qui en a résulté ou qui en résulterait.

### **1.2.2 Capital social**

Le capital social s'élève au 31 décembre 2007 à 402 513 988,50 euros divisé en 89 447 553 actions de 4,50 euros de nominal entièrement libérées et toutes de même rang.

Le capital social peut être augmenté suivant décision ou autorisation de l'assemblée générale extraordinaire par tous les moyens et procédures prévus par les dispositions légales et réglementaires en vigueur.

### **1.2.3 Evolution du capital**

<b>Date et évènement</b>	<b>Nombre d'actions</b>	<b>Nominal (en euros)</b>	<b>Capital (en euros)</b>
1 <sup>er</sup> janvier 2007	1 600 000	1,60	2 560 000,00
Réduction de capital du 16 mai 2007	1 598 254	1,60	2 557 206,40
Augmentation de capital réservée en numéraire du 12 juin 2007	3 348 254	1,60	5 357 206,40
Augmentation de capital par incorporation de primes du 12 juin 2007	3 348 254	4,50	15 067 143,00
Augmentations de capital du 24 juillet 2007	66 026 442	4,50	297 118 989,00
Augmentation de capital du 20 novembre 2007	82 748 848	4,50	372 369 816,00
Augmentation de capital du 14 décembre 2007	89 447 553	4,50	402 513 988,50

### **1.2.4 Forme des actions (article 8 des statuts)**

Les actions donnent lieu à une inscription en compte au nom de leur propriétaire, dans les conditions et selon les modalités prévues par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les actions sont nominatives ou au porteur au choix de l'actionnaire. Toutefois, tout actionnaire autre qu'une personne physique venant à détenir, directement ou par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, un pourcentage des droits à dividendes de la Société au moins égal à celui visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts (un « Actionnaire Concerné ») devra impérativement inscrire l'intégralité des actions dont il est lui-



même propriétaire au nominatif et faire en sorte que les entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce inscrivent l'intégralité des actions dont elles sont propriétaires au nominatif. Tout Actionnaire Concerné qui ne se conformerait pas à cette obligation, au plus tard le troisième jour ouvré précédant la date de toute assemblée générale des actionnaires de la Société, verrait les droits de vote qu'il détient, directement et par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, plafonnés, lors de l'assemblée générale concernée, au dixième du nombre d'actions qu'ils détiennent respectivement. L'Actionnaire Concerné susvisé retrouvera l'intégralité des droits de vote attachés aux actions qu'ils détient, directement et par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, lors de la plus prochaine assemblée générale des actionnaires, sous réserve de la régularisation de sa situation par inscription de l'intégralité des actions qu'il détient, directement ou par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, sous la forme nominative, au plus tard le troisième jour ouvré précédant cette assemblée générale.

### 1.2.5 Transmission des actions (article 8 des statuts)

Les actions sont librement cessibles et transmissibles, selon les modalités prévues par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur. La cession des actions s'opère, à l'égard de la Société et des tiers, par un virement de compte à compte.

### 1.2.6 Instruments financiers non représentatifs du capital

Néant.

### 1.2.7 Autorisations d'augmentation du capital social

L'assemblée générale mixte du 24 juillet 2007, dans sa vingt et unième résolution, et l'assemblée générale mixte du 20 novembre 2007, dans ses quatorzième à dix huitième résolutions, ont délégué au Gérant les compétences nécessaires à l'effet de décider les augmentations du capital social de la Société, dans les conditions exposées ci-dessous :

#### 1.2.7.1. Délégations consenties par l'assemblée générale (au 31 décembre 2007)

Objet de la délégation	Plafond	Validité de la délégation	Utilisation de la délégation
1. Délégation de compétence en vue d'augmenter le capital par émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, avec possibilité en cas de demandes excédentaires, d'augmenter le montant de l'émission dans la limite de 15 %	Augmentations de capital réalisées immédiatement ou à terme : 500 000 000 euros	26 mois (à compter du 24 juillet 2007)	Néant
	Emissions de valeurs mobilières représentatives de créances : 1 000 000 000 euros		
2. Délégation de compétence à l'effet de procéder à l'émission de bons de souscription d'actions de la Société, donnant droit chacune à la souscription d'une action de la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit d'une partie ou de l'ensemble des établissements financiers composant le syndicat de placement dans le cadre de l'augmentation de capital envisagée par la Société	Dans la limite de 15 % du nombre total d'actions offertes à l'occasion de l'augmentation de capital envisagée par la Société*	18 mois (à compter du 20 novembre 2007)	Néant
3. Délégation de compétence en vue d'augmenter le capital par émission d'actions de la Société (autres que des	Augmentations de capital réalisées immédiatement	26 mois (à compter du 24 juillet	A hauteur de 30 144 172,50 €

actions de préférence) et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital (autres que celles donnant droit à des actions de préférence), avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires et avec possibilité en cas de demandes excédentaires, d'augmenter le montant de l'émission dans la limite de 15 %	ou à terme : 200 000 000 euros*	2007)	
	Emissions de valeurs mobilières représentatives de créances : 400 000 000 euros**		
4. Délégation de compétence à l'effet de procéder à des augmentations de capital de la Société, par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital (autres que des actions de préférence) en faveur des adhérents à un plan d'épargne d'entreprise, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires	Augmentations de capital réalisées immédiatement ou à terme : 2 400 000 euros	26 mois (à compter du 20 novembre 2007)	Néant
* Les émissions s'imputant sur le plafond global de 500 000 000 euros fixé au point 1, ci-dessus. ** Les émissions s'imputant sur le plafond global de 1 000 000 000 euros fixé au point 1, ci-dessus.			

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

Néant.

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

Néant.

#### **1.2.8 Autres titres donnant accès au capital**

Néant.

#### **1.2.9 Nantissements, garanties, sûretés**

##### **1.2.9.1 Nantissements d'actifs de l'émetteur au 31 décembre 2007 (en milliers d'euros)**

Type de nantissements/hypothèques	Montant d'actifs nantis(en K€)	Total du poste de bilan(en K€)	% correspondant
Sur immo.incorporelles	0	0	0%
Sur immo.corporelles	0	0	0%
Sur immeubles de placement	1 394 999	1 394 999	100%
Sur immo.financières	0	0	0%
<b>TOTAL</b>	<b>1 394 999</b>	<b>1 394 999</b>	<b>100%</b>

#### Tableau relatif aux engagements hors bilan(en K€)

	31/12/2007
<b>Cautions de contre garantie sur marchés</b>	
<b>Créances cédées non échues</b>	
<b>Nantissements, hypothèques et sûretés réelles</b>	1 394 999
<b>Autres engagements donnés</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>1 394 999</b>

L'intégralité des actifs détenus par FEL, hors Cap 18 – 1<sup>ère</sup> Tranche, est donné en garantie dans le cadre des conventions de crédit mises en place en 2007. L'échéance de ces sûretés est la date de remboursement de ces crédits, soit 2014.

#### **Engagements de non cession de parts, nantissement de parts et autres**

Dans la cadre des Conventions de Crédit signées en 2007, les parts de sociétés suivantes ont été données en nantissement :

- SCI Marceau Pomponne
- SCI Marceau Béthune
- SCI Triname
- Société Immobilière Pantin Bobigny - IPB
- Société Civile Immopora
- SCI Bollène Logistique
- Percier UIS 062 Saint Quentin Fallavier
- Garonor France II
- Garonor France XXXI
- Garonor France XIV
- Garonor France XIX
- Garonor France VII
- Garonor France IV
- Garonor France III
- SCI Ile de France
- SNC Melun 7
- Garonor France XVI EURL
- SCI Magasins Généraux de Vitrolles
- Garonor France XI EURL
- Garonor France XXVII EURL
- FEL Partenars Duisberg S.à r.l.
- FEL Partenars (Duisberg GP) S.à r.l.
- FEL Partenars SNFH S.à r.l.
- FEL Partenars SN S.à r.l.
- FEL Partenars Wuppertal
- FEL Holding GmbH
- FEL Bingen GmbH
- FEL Kassel GmbH
- FEL Holding GmbH & Co Verwaltungs KG

#### **Engagements recus par FEL**

Foncière des Régions s'est porté caution à hauteur de 50% du crédit relais sur augmentation de capital de 132,4M€ ayant été souscrits par FEL dans le cadre de l'opération George, soit pour un montant maximum de 66,2 M€

### 1.2.10 Pacte d'actionnaires

Aux termes d'un protocole en date du 21 décembre 2006, conclu entre Foncière des Régions, GE Real Estate France et Sophia GE, les parties se sont engagées à voter, en assemblée générale de FEL, en faveur de la nomination au Conseil de surveillance de FEL de représentants de l'autre partie dont les noms auront été proposés par cette dernière, de sorte que les parties soient représentés au Conseil de surveillance au prorata de leurs participations dans le capital de FEL. Un avenant à ce protocole a été conclu le 6 juin 2007.

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

## 1.3 REPARTITION DU CAPITAL ET DES DROITS DE VOTE

Le capital social est, à la connaissance de la Société, réparti au 31 décembre 2007 comme suit :

Actionnaires	Nombre d'actions	% du capital et des droits de vote
Foncière des Régions	53 540 665	59,86%
MSRESS III Investment Management Sarl	16 722 406	18,70%
Sophia GE	11 164 567	12,48%
Cardif Assurance Vie	6 688 964	7,48%
Public	1 330 952	1,48%
<b>Total</b>	<b>89 447 554</b>	<b>100.00%</b>

Aucun actionnaire de FEL ne dispose de droits de vote particuliers.

### Publications des déclarations d'intentions sur le site de l'AMF

- **Déclaration d'intention de AGF Foncier et AGFIMO en date du 5 juillet 2007 (n° 207C1354)**

Par courrier du 5 juillet 2007, complété par un courrier du 6 juillet, les sociétés AGF Foncier et AGFIMO (sises 87, rue de Richelieu – 75002 Paris) toutes deux contrôlées par la société AGF, ont déclaré avoir franchi de concert en hausse, le 28 juin 2007, les seuils de 5% et 10% du capital et des droits de vote de la société Foncière Europe Logistique et détenir de concert 420 000 actions et droits de vote Foncière Europe Logistique représentant 12,54% du capital et des droits de vote de cette société (1), selon la répartition suivante :

	Actions et droits de vote	% capital et droits de vote
AGF Foncier	280 000	8,36
AGFIMO	140 000	4,18
<b>Total Concert</b>	<b>420 000</b>	<b>12,54</b>

Ce franchissement de seuils résulte d'une acquisition d'actions Foncière Europe Logistique.

Par ces mêmes courriers, la déclaration d'intention suivante a été effectuée :

« Les actionnaires [AGF Foncier et AGFIMO] déclarent qu'ils agissent de concert et que leur intention se résume en un investissement à long terme. L'adoption à compter du 1er juillet 2007 du régime SIIC (Société d'Investissements Immobiliers Cotées) renforce l'intérêt que portent les déclarants à la société Foncière Europe Logistique, seul véhicule coté dédié à la logistique et aux locaux d'activité. L'accroissement de la taille de la société courant juillet 2007, avec l'apport de 800 millions d'euros d'actifs, conforte cette décision d'investissement. Les actionnaires n'ont pas l'intention d'acquérir le contrôle de la société ni de demander leur nomination en tant qu'administrateurs de la société. »

(1) au 15 juin 2007, sur la base d'un capital composé de 3 348 254 actions représentant autant de droits de vote.

**- Déclaration d'intention de Sophia GE en date du 30 juillet 2007 (n° 207C1647)**

Par courrier du 30 juillet 2007, la société Sophia GE (2-4, rue Pillet-Will, 75009 Paris), contrôlée au plus haut niveau par General Electric Company Inc., a déclaré avoir franchi en hausse, le 24 juillet 2007, les seuils de 5%, 10% et 15% du capital et des droits de vote de la société Foncière Europe Logistique et détenir 11 164 567 actions et droits de vote Foncière Europe Logistique représentant 16,91% du capital et des droits de vote de cette société (1).

Ce franchissement de seuils résulte de la souscription par Sophia GE de 11 164 567 actions nouvelles Foncière Europe Logistique émises en rémunération d'un apport d'actifs immobiliers approuvé par l'assemblée générale de la société le 24 juillet 2007 (voir document ayant reçu le visa n°07-249 du 9 juillet 2007).

Par ce même courrier, la déclaration d'intention suivante a été effectuée :

« Conformément aux dispositions de l'article L. 233-7 VII du Code de commerce, Sophia GE informe qu'elle a l'intention de poursuivre au cours des douze mois à venir les objectifs suivants :

- Poursuivre des acquisitions d'actions Foncière Europe Logistique : Sophia GE envisage de conserver une participation minoritaire au sein de Foncière Europe Logistique. Sophia GE pourrait, le cas échéant, envisager d'apporter des actifs immobiliers supplémentaires à Foncière Europe Logistique, tout en conservant une participation minoritaire au sein de Foncière Europe Logistique. En outre, une ou plusieurs augmentations de capital pourraient être réalisées. Dans une telle hypothèse, Sophia GE pourrait, le cas échéant, tout en conservant une participation minoritaire au sein de Foncière Europe Logistique, envisager de souscrire à ces éventuelles augmentations de capital afin de contribuer à procurer à Foncière Europe Logistique les liquidités nécessaires à sa nouvelle activité sociale.
- Prise de contrôle de Foncière Europe Logistique : Sophia GE n'envisage pas de prendre le contrôle de Foncière Europe Logistique.
- Désignation de membres des organes de direction et de surveillance de Foncière Europe Logistique : M. François Trausch a été nommé membre du Conseil de surveillance de Foncière Europe Logistique lors de l'assemblée générale du 24 juillet 2007.
- Action de concert : Sophia GE n'agit pas de concert vis-à-vis de Foncière Europe Logistique.

(1) sur la base d'un capital composé de 66 026 442 actions représentant autant de droits de vote.

**- Déclaration d'intention de MSRESS III Investment Management en date du 4 décembre 2007 (n° 207C2689)**

Par courrier du 28 novembre 2007, la société à responsabilité limitée de droit luxembourgeois MSRESS III Investment Management (1) (20 rue de la Poste, L-2346 Luxembourg), a déclaré avoir franchi en hausse, le 23 novembre 2007, les seuils de 5%, 10%, 15% et 20% du capital et des droits de vote de la société Foncière Europe Logistique et détenir 16 722 406 actions représentant autant de droits de vote Foncière Europe Logistique, soit 20,21% du capital et des droits de vote de cette société (2).

Ce franchissement de seuils résulte de la réception par MSRESS III Investment Management SARL des 16 722 406 actions nouvelles Foncière Europe Logistique correspondant aux promesses d'actions (3) qu'elle a acquises auprès des trois sociétés MSRESS III Plaine de l'Ain II, MSRESS III Plaine de l'Ain et la société GSS III Soviet B.V, lesquelles en bénéficiaient depuis l'approbation de leurs apports en nature au profit de la société Foncière Europe Logistique (cf. document enregistré par l'AMF sous le n° E. 07-166 du 14 novembre 2007) par l'assemblée générale de la société Foncière Europe Logistique qui s'est tenue le 20 novembre 2007.

(1) Contrôlée par Morgan Stanley Real Estate Special Situations Fund III, L.P.

(2) Sur la base d'un capital composé de 82 748 848 actions représentant autant de droits de vote.

(3) Promesses d'actions visées à l'article L. 228-10 du code de commerce.

Par courrier du 4 décembre 2007, la société à responsabilité limitée de droit luxembourgeois MSRESS III Investment Management a effectué la déclaration d'intention suivante :

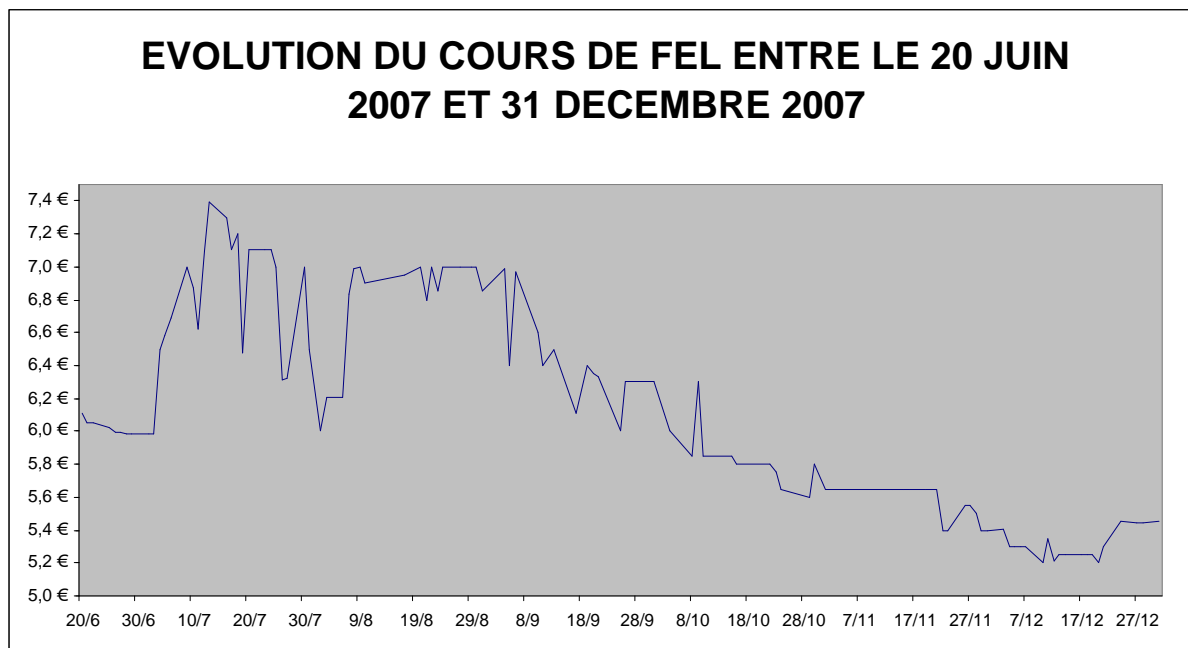
« [...] En ce qui concerne les objectifs que la société MSRESS III Investment Management SARL, agissant seule et non pas de concert avec un autre actionnaire de FEL (Foncière Europe Logistique), a l'intention de poursuivre au cours des douze mois à venir, il est précisé qu'elle n'envisage pas d'augmenter significativement son pourcentage de participation. Elle se laisse néanmoins la possibilité d'acquérir des titres en fonction des opportunités de marché, sans jamais prétendre au contrôle de FEL, étant rappelé que cette dernière est une société en commandite par actions.

[...] il est prévu aux termes d'un protocole d'accord, conclu le 28 septembre dernier avec FEL et Foncière des Régions, que cette dernière fera en sorte que MSRESS III Investment Management SARL soit représentée par deux personnes au sein du conseil de surveillance de FEL (Cf. Document enregistré le 14 novembre 2007 par l'AMF sous le numéro E 07-166) ».

#### 1.4 EVOLUTION DU COURS DE L'ACTION FEL

Les actions de la Société sont admises aux négociations sur le marché Eurolist d'Euronext Paris.

Compte tenu de la conclusion d'un protocole d'accord entre Foncière des Régions et les actionnaires de Citel sur la prise de contrôle de la Société, la cotation du titre a été suspendue du 21 décembre 2006 au 19 juin 2007 (inclus). Le graphique ci-dessous présente l'évolution du cours du titre FEL entre le 20 juin et le 31 décembre 2007.



Le tableau ci-dessous donne des valeurs du titre :

Mois	Plus haut cours	Plus bas cours	Volume	Nombre de jours de cotation
------	-----------------	----------------	--------	-----------------------------

juin-07	6,20	5,98	1 169 765	8
juil-07	7,39	5,98	305 188	22
août-07	7,00	6,00	9 752	17
sept-07	6,99	6,00	21 771	12
oct-07	6,30	5,60	12 378	12
nov-07	5,75	5,40	42 066	15
déc-07	5,45	5,20	6 515	19

Le cours moyen du titre sur la période a été de 6,14 € le cours le plus haut de 7,39 €(13 juillet 2007) et le cours le plus bas de 5,2 € (20 décembre).

## 2 PRESENTATION DE LA SOCIETE

### 2.1 HISTORIQUE

La Société, anciennement dénommée Citel, a été constituée sous forme de société anonyme, dont le siège social est situé 12 boulevard des Iles, Immeuble B, à Issy-les-Moulineaux 92130, et immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro 552 150 815.

La société a été constituée le 14 janvier 1937 pour une durée de 99 ans. Les actions de la Société ont été introduites en bourse en 1998 et sont cotées sur le marché Eurolist d'Euronext Paris (Eurolist C).

Citel était la société mère du groupe du même nom, composée de sociétés situées en France, aux Etats-Unis, en Chine, en Allemagne, en Hollande et au Brésil et ayant pour activité principale la conception, la fabrication et la distribution de produits de protection contre les surtensions, d'une part, et de balisage des obstacles de navigation aérienne, d'autre part.

Au 31 décembre 2006, la répartition du capital de Citel était la suivante :

Groupe familial Guichard <sup>(1)</sup>	68 %
Fonds d'investissement	16 %
Public	13 %
Salariés	3 %

<sup>(1)</sup> *Auquel s'est substitué début avril 2007 la société CGO Protection (CGO) créée à cet effet.*

#### **Evènements importants dans le développement des activités de la Société**

- Signature d'un protocole signé fin décembre 2006 entre les principaux actionnaires du groupe familial Guichard et le groupe Foncière de Régions, ce dernier s'étant déclaré intéressé pour racheter la coquille cotée Citel afin de la transformer en SIIC pour gérer des investissements immobiliers destinés à la logistique.

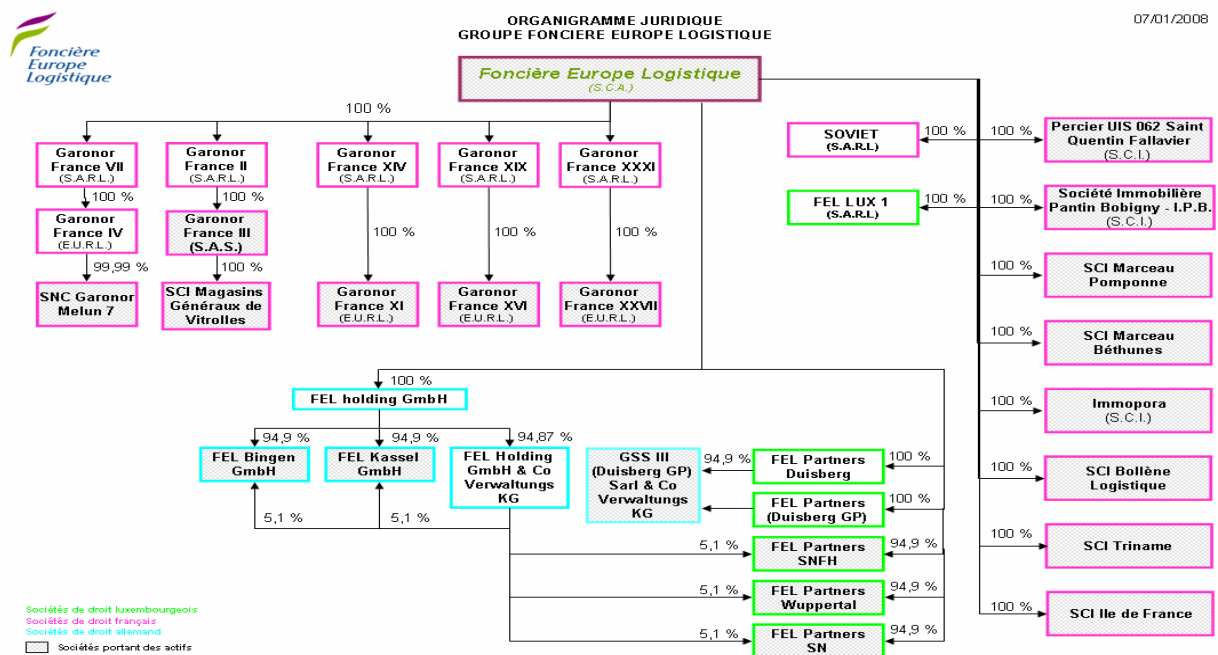
Les actionnaires majoritaires de la famille Guichard se sont engagés à céder leurs actions Citel à Foncière des Régions et à racheter concomitamment les participations de Citel dans lesquelles est exercée l'activité commerciale et industrielle du groupe (l'« Activité »).

- Réalisation au 16 mai 2007 des opérations suivantes, ayant pour objectif de ne laisser subsister dans Citel, à la date de la transaction entre les parties, que la trésorerie représentant le montant du prix de rachat de l'activité :
  - création par le groupe familial Guichard d'une holding, CGO PROTECTION (CGO), par apport de la totalité des titres Citel en leur possession ;
  - création par Citel d'une filiale, Citel Obsta Protection (COP), et apport partiel d'actif à cette dernière de la totalité des actifs et des passifs affectés à l'Activité ;
  - rachat par CGO à Citel, à valeur d'expert, de la totalité des titres COP ;
  - vente par CGO à GFR de la totalité des titres Citel en sa possession.
- Signature d'un protocole d'accord entre Foncière des Régions et GE Real Estate, via la filiale SOPHIA GE par transfert de respectivement environ 695 millions d'euros et 100 millions d'euros d'actifs logistiques et activités dans la Société.
- 25 mai 2007 : Prise de contrôle par Foncière des Régions de la société Citel, qui devient FEL.



- 28 mai 2007 : Dépôt d'un projet d'offre publique d'acquisition simplifiée initiée par Foncière des Régions sur les actions de FEL.
- 5 juin 2007 : Acquisition d'un parc logistique de 208 000 m<sup>2</sup> à Bollène, plus grande zone d'activités du Vaucluse.
- 12 juin 2007 : FEL, constituée sous forme de société anonyme, est transformée en société en commandite par actions. Réalisation d'une augmentation de capital réservée à Foncière des Régions et à d'autres investisseurs afin de porter le capital social à 15 millions d'euros et de pouvoir opter pour le régime SIIC à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2007.
- 1er juillet 2007 : Option de FEL pour le régime SIIC.
- 24 juillet 2007 : Apport par Foncière des Régions et Sophia GE de 31 actifs logistiques ayant porté le patrimoine de FEL à environ 792 millions d'euros.
- 31 juillet 2007 : Acquisition auprès de Prologis du portefeuille Garonor constitué d'actifs logistiques et de locaux d'activités situés en région parisienne et à Marseille-Vitrolles, sur la base d'une valorisation des actifs de l'ordre de 423M€.
- 20 novembre 2007 : Apport par un fonds d'investissement géré par Morgan Stanley d'un portefeuille de 10 plateformes logistiques dont 8 situées en Allemagne pour une valeur d'actifs d'environ 162 millions d'euros.
- 11-13 décembre : augmentation du capital de 39 M€, entrée dans le capital de FEL de Cardif Assurance Vie, branche Assurance de BNPP.

## 2.2 ORGANIGRAMME DU GROUPE



L'ensemble des filiales allemandes et luxembourgeoises du portefeuille Soviet ont été apportées à FEL le 20 novembre 2007. L'ensemble des filiales Garonor a été acquis par FEL le 31 juillet 2007. Les autres filiales de FEL figurant dans l'organigramme ci-dessus ont été apportées à FEL ou acquises par elle le 24 juillet 2007, à l'exception de la SCI Percier UIS 062 Saint-Quentin-Fallavier acquise le 15 juin 2007 et des Sarl FEL Lux 1 et Soviet, constituées par FEL respectivement le 19 septembre et le 8 novembre 2007.

## 2.3 ENVIRONNEMENT REGLEMENTAIRE DE LA SOCIETE

Dans le cadre de ses activités, telles qu'exposées dans le rapport de gestion de la Société, reproduit dans le présent document, la Société est soumise aux principales réglementations suivantes.

### 2.3.1 Régime fiscal

Sous réserve du statut fiscal particulier de SIIC décrit ci-dessous, la Société est une société soumise aux dispositions fiscales de droit commun.

La Société a opté le 1er juillet 2007 pour le régime des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (« SIIC »), celui-ci étant applicable avec effet au 1<sup>er</sup> juillet 2007. Ce régime, ouvert aux sociétés foncières cotées remplissant les conditions exposées ci-après, consiste en une exonération d'impôt sur les sociétés applicable aux résultats générés par l'activité de foncière, sous condition de distribution d'une fraction significative de ces profits.

#### (a) Le « régime SIIC »

##### *Champ d'application*

Pour pouvoir opter pour le régime des SIIC, la société doit remplir les conditions suivantes :

- être constituée sous la forme d'une société par actions ;
- être cotée sur un marché réglementé français ;
- avoir un capital minimum de 15 millions d'euros ; et
- avoir pour objet social, à titre principal, l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la location, ou la détention directe ou indirecte de participations dans des personnes morales à objet social identique soumises au régime des sociétés de personnes ou à l'impôt sur les sociétés.

En outre, le quatrième volet du régime des SIIC, introduit par la loi de finances rectificative pour 2006, a introduit les conditions complémentaires suivantes :

- la participation directe ou indirecte d'un actionnaire ou d'un groupe d'actionnaires agissant de concert devra être limitée à moins de 60% du capital social et des droits de vote de la SIIC sous peine d'un assujettissement à l'impôt sur les sociétés de la SIIC au titre de l'exercice concerné (cette condition est applicable à compter des exercices ouverts en 2007 pour les sociétés ayant opté pour le régime depuis le 1er janvier 2007, et à compter du 1er janvier 2009 pour celles ayant opté avant le 1er janvier 2007). Cette condition ne s'applique pas lorsque la personne ou les personnes agissant de concert mentionnées sont elles-mêmes des SIIC ;
- une société ne pourra désormais opter pour le régime des SIIC que si, le premier jour du premier exercice d'application du régime, son capital et ses droits de vote sont détenus à hauteur d'au moins 15% par des personnes qui détiennent chacune, directement ou indirectement, moins de 2% du capital et des droits de vote.

Le régime SIIC est également ouvert, sur option, aux filiales qui sont soumises, de manière continue au cours de l'exercice, à l'impôt sur les sociétés, qui sont détenues, à 95 % au moins, directement ou indirectement, individuellement ou conjointement par plusieurs SIIC, et qui ont un objet social identique à celui des SIIC.

La SIIC et ses filiales peuvent avoir une partie de leurs activités hors de France. Cependant, seule l'activité exercée en France (détention d'immeubles ou de participation dans des sociétés ayant le même objet social) peut ouvrir droit au bénéfice du régime de faveur. En outre, les actionnaires de la SIIC peuvent être français ou étrangers.

L'exercice par la SIIC d'activités accessoires, telles que celles de marchand de biens ou promoteur immobilier, n'est pas susceptible de remettre en cause le bénéfice du régime des SIIC.

Cependant, l'actif de la SIIC concernée ne doit pas être constitué à plus de 50 % d'encours de crédit-bail immobilier et la valeur des actifs affectés à ces activités accessoires ne doit pas être supérieure à 20 % de la valeur brute des actifs de la SIIC.

Les revenus et plus-values provenant des activités accessoires sont imposés à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun (33,33 %) augmenté, le cas échéant, de la contribution sociale et ne sont pas soumis aux exigences des distributions propres au régime des SIIC.

Aucune condition spécifique n'est requise quant à l'endettement de la SIIC.

### ***Entrée dans le régime***

Le régime SIIC est ouvert, sur option, à la société et aux filiales qui remplissent les conditions mentionnées ci-dessus.

L'option doit être notifiée au plus tard avant la fin du quatrième mois de l'ouverture de l'exercice au titre duquel l'entreprise souhaite être soumise au régime SIIC.

Le régime s'applique à compter du premier jour de l'exercice au titre duquel l'option a été exercée.

L'option pour le régime SIIC est irrévocable et globale. Elle vise par conséquent l'ensemble des actifs immobiliers situés en France de la SIIC ainsi que les participations détenues dans des sociétés transparentes non imposées à l'impôt sur les sociétés.

En contrepartie de cette option, les sociétés cotées et leurs filiales ayant opté pour le régime SIIC sont imposées selon un régime spécifique.

### ***Conséquences fiscales de l'option***

L'option pour le régime SIIC entraîne un changement de régime fiscal emportant les conséquences d'une cessation d'entreprise, avec toutefois un certain nombre d'atténuations.

Cette cessation d'entreprise entraîne l'imposition immédiate (« exit tax »), au taux de 16,5 %, des plus-values latentes sur les immeubles et les parts de sociétés de personnes visées à l'article 8 du Code Général des Impôts (« CGI ») détenus par la SIIC ou ses filiales qui ont opté.

Cette « exit tax » au taux de 16,5 % est payable en quatre termes d'égal montant. Le premier est exigible le 15 décembre de l'année d'option, et les autres le 15 décembre des trois années suivantes.

Les plus-values latentes sur les autres immobilisations sont, en principe, immédiatement taxables. Toutefois, ces plus-values latentes ne sont pas taxables si la société s'engage à calculer les plus-values réalisées ultérieurement, lors de la cession des immobilisations, d'après la valeur fiscale qu'elles avaient à la clôture de l'exercice précédant l'entrée dans le régime.

Cependant, les plus-values latentes constatées sur les immobilisations exclusivement affectées à des activités accessoires ne sont imposées qu'à la date de leur réalisation.

Le changement de régime fiscal consécutif à l'option pour le régime SIIC a pour conséquence l'imposition immédiate des résultats de l'exercice en cours à la date de l'option. Cela étant, dès lors que l'option a un effet rétroactif au premier jour de l'exercice au titre duquel elle est exercée, aucune conséquence pratique n'est à prévoir de ce chef.

Les provisions afférentes à l'activité qui devient exonérée deviennent taxables si elles avaient été déduites lors de leur dotation.

### ***Régime d'exonération***

Les SIIC et leurs filiales ayant opté pour le régime spécial sont exonérées d'impôt sur les sociétés sur la fraction de leur bénéfice provenant :

- de la location d'immeubles et de la sous-location d'immeubles pris en crédit-bail à condition, en principe, que 85 % de ces bénéfices soient distribués aux actionnaires avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation ;
- des plus-values réalisées lors de la cession à des personnes non liées, au sens du 12 de l'article 39 du CGI, d'immeubles, de certains droits réels immobiliers, de droits afférents à un contrat de crédit-bail immobilier, de participations dans des sociétés de personnes ou de participations dans des filiales ayant opté pour le régime spécial, à condition que 50 % de ces plus-values soient distribuées aux actionnaires avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation ;
- des dividendes reçus des filiales soumises au régime spécial à condition qu'ils soient redistribués en totalité au cours de l'exercice suivant celui de leur perception. Il en est de même des dividendes versés par une SIIC à une autre SIIC lorsque la société bénéficiaire de la distribution détient au moins 5 % du capital et des droits de vote de la société distributrice pendant deux ans au moins.

Lorsqu'un immeuble est détenu par l'intermédiaire d'une société de personnes, les obligations de distribution pesant sur la SIIC sont déterminées comme si les bénéfices réalisés par la société de personnes avaient été réalisés par la SIIC elle-même, au prorata de ses droits.

Les bénéfices provenant de l'exercice d'activités accessoires sont soumis à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun et ne sont pas soumis à des obligations de distribution.

### **(b) Le régime de l'article 210 E du CGI**

La loi de Finances pour 2005 a introduit dans le CGI une disposition (article 210 E) qui permet aux sociétés de bénéficier d'un taux d'impôt sur les sociétés réduit à 16,5 % (augmenté le cas échéant de la contribution sociale de 3,3 %) applicable aux plus-values nettes dégagées lors de l'apport d'un immeuble (ou de droits afférents à des contrats de crédit-bail immobilier) par une société soumise à l'impôt sur les sociétés à une société immobilière faisant appel public à l'épargne (ce qui vise notamment les SIIC).

Le dispositif est subordonné à la souscription d'un engagement de conservation des immeubles ou droits reçus pour une durée minimale de cinq ans par la société bénéficiaire de l'apport.

La loi de Finances rectificative pour 2005, a étendu aux opérations de vente les dispositions de l'article 210 E du CGI qui n'étaient jusqu'alors applicables qu'aux seuls apports d'actifs immobiliers.

Les dispositions de l'article 210 E du CGI s'appliqueront aux cessions réalisées jusqu'au 31 décembre 2008.

### **(c) Le « régime SIIC 4 »**

La loi de Finances Rectificative pour 2006 comporte quatre séries de mesures principales dites « SIIC 4 » :

- des dispositions d'ordre technique visant, d'une part, à faciliter les restructurations intragroupe pour permettre la création de SIIC spécialisées par type d'actifs (bureaux, centres commerciaux, immobilier de santé, de loisirs, logements, etc.) et, d'autre part, à encourager les partenariats entre SIIC non liées pour financer des projets importants ou spécifiques ;
- des dispositions d'ordre structurel, pour assurer une plus grande liquidité du secteur en favorisant l'accès des investisseurs personnes physiques au capital de ces sociétés et en limitant

la création de SIIC « captives » sans projets industriels répondant aux objectifs économiques initiaux du statut SIIC ;

- des dispositions d'ordre fiscal afin que la transparence fiscale consacrée par le statut des SIIC garantisse également le paiement effectif d'un impôt par tout actionnaire français ou étranger détenant une partie significative du capital de ces sociétés ;
- des dispositions d'ordre économique par la création d'une incitation spécifique à l'externalisation de murs d'hôtels, cafés et restaurants afin de permettre aux professionnels de ce secteur de trouver de nouvelles sources de financement de leurs murs et aux SIIC de s'intéresser à ce type d'actifs particuliers (de taille moyenne ou petite et situés pour l'essentiel en province).

En outre, le régime SIIC 4 a instauré les conditions d'application du régime des SIIC visées ci-dessus au § 2.3.1. (a) tenant à la répartition du capital et des droits de vote de la société cotée souhaitant opter pour ce régime.

#### **(d) Le « régime SIIC 5 »**

La loi de Finances pour 2008 comporte deux séries de mesures principales dites « SIIC 5 » :

- extension aux cessions (ventes ou apports) de titres de sociétés à prépondérance immobilière des dispositions de l'article 210 E du CGI qui n'étaient jusqu'alors applicables qu'aux seuls apports et vente d'actifs immobiliers ;
- extension du régime d'exonération SIIC aux dividendes reçus de « SIIC » étrangères sous conditions (i) de détention d'au moins 5% du capital ou des droits de vote de la société distributrice pendant une durée minimale de deux ans et (ii) de redistribution de l'intégralité des dividendes reçus au cours de l'exercice suivant celui de leur réalisation.

### **2.3.2 Réglementation applicable à la détention des actifs immobiliers de la Société**

#### **(a) Santé publique**

Dans le cadre de la détention d'actifs immobiliers, la Société est soumise à diverses réglementations et doit répondre aussi bien à des impératifs de prévention des risques pour la santé et de respect de la sécurité des personnes que de sauvegarde de l'environnement. Les principales caractéristiques de ces réglementations sont décrites ci-après, étant précisé que cette présentation n'a pas vocation à fournir une analyse exhaustive des réglementations auxquelles la Société est soumise.

#### ***Amiante***

Longtemps utilisée dans le secteur de la construction pour ses propriétés d'isolation thermique, phonique, et de protection des structures contre les incendies, l'utilisation de l'amiante est interdite en France depuis le 1er janvier 1997, en raison de ses effets cancérigènes.

La réglementation relative à la prévention des risques pour la santé liés à la présence d'amiante est définie aux articles L 1334-13, R.1334-1 à R.1334-36 et R.1336-2 à R.1336-5 du Code de la santé publique.

Aux termes de la réglementation, le propriétaire est tenu de rechercher la présence d'amiante dans l'immeuble qu'il détient, d'élaborer et de mettre à jour le dossier technique amiante. Ce dossier renseigne la localisation et l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante. Il indique également les travaux de retrait et de confinement effectués, ainsi que les consignes de sécurité à observer lors des procédures d'intervention, de gestion et d'élimination des déchets amiantés.

Lorsque l'établissement du dossier technique amiante révèle la présence d'amiante, le Code de la santé publique prévoit que le propriétaire doit alors faire vérifier l'état de conservation des flocages,

calorifugeages et des faux-plafonds, et, en fonction de l'état de dégradation de l'amiante, procéder à des travaux de confinements ou de retrait de l'amiante devant être achevés dans un délai de 36 mois. Toutefois, l'obligation relative à l'établissement du dossier technique amiante ne concerne que les immeubles bâtis dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997.

Dans le cadre de cette réglementation, ni la Société ni les locataires n'ont été tenus de procéder à des travaux dans les immeubles dont la Société est propriétaire.

#### ***Prévention du saturnisme***

Le saturnisme est une pathologie qui trouve ses origines dans l'absorption de plomb, à la suite notamment de la dégradation des revêtements des surfaces, contenant de la peinture au plomb. La réglementation relative à la prévention des risques pour la santé liés à l'intoxication au plomb est définie aux articles L.1334-1 à L.1334-6 et R.1334-1 à R.1334-13 du Code de la santé publique, tels que modifiés par le décret n°2006-474 du 25 avril 2006 relatif à la lutte contre le saturnisme. Cette réglementation concerne les immeubles construits avant 1949.

Les immeubles détenus par la Société ne rentrent pas dans le champ d'application de cette réglementation, les immeubles ayant été construits après 1949.

#### ***Prévention du risque de légionellose***

Les légionelles, bactéries responsables de nombreuses maladies, peuvent proliférer dans les réseaux et équipements dans lesquels circule de l'eau et dont la température est comprise entre 25 et 45°. Le risque de prolifération est important s'agissant notamment des installations d'eau chaude sanitaire (par exemple, douches) et de traitement de l'air (par exemple, tours aéroréfrigérantes).

De nombreux textes réglementaire sont venues préciser (i) la mise en œuvre de bonnes pratiques d'entretien des réseaux d'eau dans les établissements de santé et les bâtiments recevant du public (circulaire no 98-771 du 31 décembre 1998 complétée et modifiée par une circulaire du 22 avril 2002), (ii) la nature des actions devant être mises en œuvre sur les tours aéroréfrigérantes situées dans l'enceinte des établissements de santé ou étant préconisé dans les établissements autres que de santé (circulaire du 26 juin 2003), (iii) les modalités de contrôle des groupes frigorifiques disposant d'un système de refroidissement et soumis à déclaration dans le cadre de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE rubrique no 2920) (arrêté du 27 avril 1999 pour la région parisienne).

Les tours aéroréfrigérantes qui sont les installations les plus susceptibles de générer un risque de légionelles, relèvent du décret n° 2004-1331 du 1er décembre 2004 et de la rubrique n° 2921 de la nomenclature ICPE. Foncière Europe Logistique ne détient à ce jour aucune tour aéroréfrigérante mais elle reste vigilante au respect des règles notamment lors de remplacement ou de création de nouvelles installations de groupes de réfrigération.

#### **b) Droit de l'environnement**

Certaines installations exploitées par la Société relèvent du régime des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), défini par les articles L. 511-1 et suivants du Code de l'environnement et les textes pris pour son application. Une installation classée pour la protection de l'environnement est une installation qui peut présenter des dangers ou des inconvénients pour la commodité du voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique et l'environnement. L'exploitation de ces installations et activités, qui figurent dans une nomenclature spécifique (dont relèvent notamment les entrepôts), est soumise à déclaration préalable ou à autorisation préfectorale et encadrée par des règles techniques visant à prévenir les dangers et atteintes à l'environnement. L'exploitant d'une installation classée est également tenu d'informer préalablement le préfet de toute transformation notable qu'il envisage d'apporter à l'installation et de remettre le site en état lorsque celle-ci est mise à l'arrêt définitif.

La Société est également tenue de respecter la réglementation sur l'eau concernant le traitement des eaux usées et le raccordement des immeubles aux réseaux publics de collecte conformément aux dispositions du Code de la santé publique et du Code général des collectivités territoriales, ainsi que, le

cas échéant, le rejet des eaux pluviales dans l'environnement (articles L. 214-1 et suivants du Code de l'environnement).

Enfin, lorsque les immeubles détenus par la Société sont classés par acte administratif dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou dans une zone sismique, la Société est tenue, conformément aux articles L. 125-5 et R. 123-23 et suivants du Code de l'environnement, d'en informer les locataires.

### **(c) Droit des baux commerciaux**

La Société est soumise à la réglementation sur les baux commerciaux dans le cadre de son activité. Les baux commerciaux sont régis par le décret n° 53-962 du 30 septembre 1953, codifié aux articles L.145-1 et suivants et R.145-1 et suivants du Code de commerce, qui dispose que leur durée ne peut être inférieure à 9 ans. Néanmoins, le preneur dispose d'une faculté de résiliation à l'expiration de chaque période triennale, à condition de donner congé par acte extra-judiciaire au moins six mois avant la fin de la période en cours, en respectant les usages locaux. Le preneur peut renoncer contractuellement à cette faculté de résiliation triennale. Le bailleur, en revanche, ne peut reprendre les locaux à l'expiration de chaque période triennale que s'il entend, notamment, construire, reconstruire l'immeuble existant ou le surélever. Il peut toutefois demander la résiliation judiciaire du bail en cas de manquement du preneur à ses obligations contractuelles.

Lors de la conclusion du bail, les parties fixent librement le loyer initial. Le loyer ne peut être révisé que tous les trois ans pour correspondre à la valeur locative, sans pouvoir, sauf exception, excéder la variation de l'indice trimestriel du coût de la construction intervenue depuis la dernière fixation du loyer, à moins d'une modification de certains éléments déterminant la valeur locative (facteurs locaux de commercialité) ou de l'adjonction d'activités connexes ou complémentaires (déspecialisation partielle).

Les baux comprennent le plus souvent une clause d'indexation annuelle. Le loyer est indexé en fonction de la variation de l'indice trimestriel du coût de la construction le plus souvent au 1er janvier de chaque année. Il est souvent stipulé que l'indexation du loyer ne pourra jamais avoir pour effet de ramener celui-ci à un montant inférieur au loyer convenu lors de la signature du bail. L'existence d'une clause d'indexation annuelle ne fait pas obstacle à l'application de la révision triennale du loyer.

Certains baux de locaux commerciaux comprennent une clause de loyer variable, qui fixe le loyer en fonction du chiffre d'affaires du preneur avec un loyer minimum garanti afin de limiter les risques supportés par la Société en période de récession économique. Le loyer variable échappe aux règles du statut des baux commerciaux applicables au loyer et est régi par la seule convention des parties.

A l'expiration du bail, la Société peut (i) refuser de renouveler le bail au profit du preneur ou (ii) délivrer un congé au preneur avec offre de renouvellement à de nouvelles conditions financières. De son côté, le preneur peut demander le renouvellement de son bail aux mêmes conditions. A défaut de refus, d'offre ou de demande de renouvellement, le bail se poursuit par tacite continuation pour une durée indéterminée, aux mêmes conditions que celles qui étaient applicables sous l'empire du bail initial.

Dans l'hypothèse où la Société refuserait le renouvellement du bail, celle-ci doit payer une indemnité d'éviction au preneur afin de réparer le préjudice subi par le preneur évincé, à moins qu'elle ne justifie le non-paiement de cette indemnité par l'existence d'un motif grave et légitime. Dans le cas où l'indemnité d'éviction est due, la Société bénéficie d'un droit de repentir, à savoir la faculté de revenir sur sa décision et de proposer le renouvellement du bail en cause. Ce droit de repentir peut être exercé, à la condition que le preneur n'ait pas pris de dispositions pour quitter les lieux, jusqu'à l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la date à laquelle la décision fixant l'indemnité d'éviction est passée en force de chose jugée. L'exercice de ce droit de repentir est irrévocable et entraîne le renouvellement du bail à compter de la notification de la mise en œuvre de ce droit par exploit d'huissier au preneur.

A la suite d'un congé avec offre de renouvellement délivré par la Société ou d'une demande de renouvellement par le preneur acceptée par le bailleur, le loyer peut être fixé, soit à l'amiable entre les

parties, soit judiciairement faute d'accord entre les parties. Dans ce dernier cas, la partie la plus diligente doit saisir la Commission Départementale de Conciliation, avant toute saisine du Tribunal de Grande Instance, afin qu'elle rende un avis sur le montant du loyer et tente de concilier les parties. A défaut d'accord, la contestation doit être portée dans les deux ans à compter de la prise d'effet du renouvellement devant le Tribunal de Grande Instance. Le loyer du bail renouvelé doit répondre à deux principes : il doit correspondre à la valeur locative des locaux et son renouvellement se fera conformément à la règle dite "du plafonnement" prévue à l'article L 145-34 du Code de commerce. Ainsi, à moins d'une modification notable de certains éléments déterminant la valeur locative des locaux loués (mentionnés aux 1° à 4° de l'article L 145-33 du Code de commerce), pour des baux dont la durée initiale n'est pas supérieure à 9 ans, le loyer du bail renouvelé est plafonné et ne peut excéder la variation de l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE intervenue depuis la fixation initiale du loyer du bail expiré. Echappe néanmoins à cette règle dite "du plafonnement", le loyer du bail renouvelé portant sur des locaux à usage exclusif de bureaux, sur des locaux "monovalents" (locaux destinés de par leur agencement particulier à l'exercice d'une seule activité), sur des terrains ou le loyer du bail d'une durée initiale de 9 années et qui, par le fait d'une tacite reconduction, ont eu une durée globale effective de plus de 12 années. Dans un tel cas, le loyer du bail renouvelé sera fixé à la valeur locative des locaux loués, excèderait-il le loyer calculé selon la méthode du plafonnement, sauf convention contraire des parties..

#### **(d) Droit des baux à construction**

Le bail à construction est un bail régi essentiellement par les dispositions des articles L. 251-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation. Il est consenti pour une durée allant de 18 à 99 ans, pendant laquelle le preneur est titulaire d'un droit réel de superficie (propriété temporaire sur la surface du sol et sur les constructions qu'il s'engage à réaliser). Le loyer est établi librement entre les parties au moment de la conclusion du contrat. Durant la durée du bail à construction, le preneur acquitte au bailleur le loyer convenu ainsi que toutes les charges, taxes et contributions relatives tant au terrain qu'aux constructions. A l'extinction du bail à construction, le bailleur redevient propriétaire des immeubles édifiés sur son terrain, sauf clause contraire prévue par le contrat. Ce retour des constructions au bailleur s'effectue sans indemnités, sauf convention contraire entre les parties. Le bail à construction, opérant un transfert temporaire de propriété sur la superficie du sol et sur les constructions édifiées, il doit être publié à la conservation des hypothèques.

#### **(e) Autorisations d'urbanisme**

##### ***Les permis de construire et déclarations de travaux***

##### **L'ancien régime applicable au permis de construire et à la déclaration de travaux**

Aux termes des articles L. 421-1 et suivants et R 421-1 du Code de l'urbanisme, quiconque désire entreprendre ou implanter une construction à usage d'habitation ou non doit, au préalable, obtenir un permis de construire. Le permis de construire est également imposé pour la réalisation de travaux sur des constructions existantes lorsqu'ils ont pour effet d'en changer la destination, de modifier leur aspect extérieur ou leur volume ou de créer des niveaux supplémentaires.

Toutefois, certains aménagements et exceptions ont été prévus. En premier lieu, l'article L. 422-1 du Code de l'urbanisme prévoit des exemptions à l'obligation d'obtention du permis de construire. Les constructions ou travaux visés sont alors soumis à un simple régime de déclaration. Il s'agit en règle générale de travaux de peu d'importance. Par ailleurs, l'article L. 421-1 du Code de l'urbanisme place hors du champ d'application du permis de construire et de la déclaration de travaux les ouvrages qui, en raison de leur nature ou de leur très faible dimension, ne peuvent être qualifiés de construction.

Pour être obtenu, un permis de construire doit, au préalable, faire l'objet d'un dossier de demande déposé soit par le propriétaire du terrain ou son mandataire, soit par une personne justifiant d'un titre l'habilitant à construire sur le terrain, auprès de l'autorité administrative compétente. La demande de permis de construire comprend un formulaire de demande comprenant: le plan de situation du terrain, le plan de masse des constructions, les plans des façades, une notice d'impact, des pièces complémentaires éventuellement nécessaires limitativement énumérées.



Le service chargé de l'instruction de la demande de permis de construire recueille, au nom de l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation, l'accord ou l'avis des personnes publiques, services ou commissions intéressées par le projet soumis à examen.

Par ailleurs, le service instructeur procède à l'examen de la demande en appréciant la constructibilité du terrain, le respect des règles d'urbanisme et les conditions de réalisation du projet. L'autorité compétente pour statuer sur la demande de permis de construire se prononce par arrêté. Sauf cas particulier, la compétence en matière de délivrance du permis de construire appartient au maire qui prend la décision, soit au nom de la commune (commune dotée d'un PLU ou, éventuellement, d'une carte communale), soit au nom de l'Etat.

Le permis de construire délivré devient exécutoire de plein droit dès lors qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au préfet.

Le permis de construire doit faire l'objet de mesures de publicité sur le terrain et en mairie aux fins d'information des tiers. Le permis de construire est périmé si les constructions qu'il autorise ne sont pas entreprises dans le délai de deux ans à compter de la notification de sa délivrance ou de la délivrance tacite du permis de construire, avec possibilité de prorogation d'un an. A l'achèvement des travaux, le bénéficiaire du permis de construire dépose en mairie une déclaration d'achèvement des travaux. A la suite de ce dépôt, le service d'urbanisme qui a instruit le permis de construire s'assure, de la conformité de ces derniers au permis de construire et délivre à cet effet le certificat de conformité si la construction est conforme au permis de construire.

L'exécution de travaux ou l'utilisation du sol en méconnaissance des dispositions du Code de l'urbanisme et de la réglementation relative au permis de construire est sanctionnée en vertu des dispositions des articles L 160-1 et L. 480-4 du Code de l'urbanisme.

#### Les modifications apportées au permis de construire et à la déclaration préalable de travaux par l'ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 et le décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007

L'ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 pose le principe d'une procédure unique de dépôt et d'instruction des déclarations et des demandes de permis de construire, d'aménager ou de démolir. Un décret en Conseil d'Etat n°2007-18 en date du 5 janvier 2007 a été publié au journal officiel le 6 janvier 2007. Il prévoit que la réforme des autorisations d'urbanisme entrera en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet 2007, sous réserve de dispositions transitoires. Cette date d'entrée en vigueur a été repoussée au 1<sup>er</sup> octobre 2007 par la loi n° 2007-209 du 19 février 2007. Cette réforme a pour objectif d'unifier et simplifier les règles applicables en matière d'urbanisme.

La réforme opère une distinction entre constructions (i) nouvelles, (ii) travaux sur existant, (ii) changement de destination, (iv) travaux, installations et aménagements et (v) démolitions.

Pour les constructions nouvelles, le principe dorénavant posé par l'article L. 421-1 du Code de l'urbanisme est celui de la soumission à permis de construire. Le décret établit en conséquence la liste exhaustive des constructions qui ne sont soumises à aucune formalité préalable ou celles qui sont soumises à déclaration préalable. Si le projet envisagé ne se rattache à aucun des ouvrages figurant sur ces listes, il est soumis à permis de construire (article R. 421-1 du Code de l'urbanisme). Sont notamment soumis à déclaration préalable les constructions créant une SHOB comprise entre 2 et 20 m<sup>2</sup>, les murs de plus de 2 m de haut, les piscines non couvertes ou dont la couverture est inférieure à 1,80 m de haut.

Pour les travaux sur constructions existantes, le mécanisme est inverse. Les travaux sont en principe dispensés de formalité et le décret fixe la liste exhaustive de ceux pour lesquels une déclaration préalable ou un permis de construire est exigé (article R. 421-13 du Code de l'urbanisme). Il faut ainsi par exemple un permis de construire si les travaux créent plus de 20 m<sup>2</sup> de SHOB, ou s'ils ont pour effet de modifier le volume du bâtiment et de percer ou d'agrandir une ouverture sur un mur de façade. Relèvent notamment de la déclaration préalable les ravalements et les travaux qui modifient l'aspect extérieur du bâtiment, les changements de destination et les travaux créant une SHOB entre 2 et 20 m<sup>2</sup>.

La nouvelle procédure d'instruction est fixée par les articles R. 423-1 et suivants du Code de l'urbanisme. Les délais d'instruction sont désormais prévisibles et garantis et un délai d'instruction de droit commun est instauré:

- un mois pour les déclarations préalables,
- deux mois pour les demandes de permis de démolir et pour les permis de construire portant sur une maison individuelle,
- trois mois pour les autres demandes de permis de construire et pour les demandes de permis d'aménager.

Ces délais peuvent être prolongés en raison de certaines consultations. Toute prolongation doit être portée à la connaissance du pétitionnaire dans le mois qui suit le dépôt de la demande. Passé ce premier mois, le service instructeur ne peut plus majorer le délai d'instruction. Les cas de prorogation sont limitativement énumérés par le décret, en tenant compte des délais octroyés aux services consultés pour donner leurs avis et informations. Sans réponse de la part de ces services, leur avis sera réputé favorable. A l'issue du délai d'instruction, le demandeur bénéficiera d'un permis tacite (ou d'une décision de non-opposition tacite) en cas de silence de l'administration. Ce principe est assorti de certaines exceptions dont la liste figure à l'article R. 424-2 du Code de l'urbanisme.

Le décret du 5 janvier 2007 précise par ailleurs la liste exhaustive des pièces pouvant être demandées au pétitionnaire au cours de l'instruction. Si le dossier est incomplet le pétitionnaire est, dans le mois qui suit le dépôt de la demande, invité à le compléter dans les trois mois qui suivent cette demande. A défaut, le refus du permis sera automatique.

Le certificat de conformité disparaît et se trouve remplacé par une simple déclaration d'achèvement par laquelle le constructeur ou son architecte déclare sous sa responsabilité que les travaux réalisés sont conformes au permis délivré. Cette déclaration doit être adressée à la mairie. L'administration dispose d'un délai (entre 3 et 5 mois suivant si le récolement des travaux est obligatoire), à l'issue duquel l'administration ne peut plus contester la conformité des travaux au permis ou à la déclaration. A l'issue de ce délai, le bénéficiaire de l'autorisation ou de la déclaration peut demander la délivrance d'une attestation certifiant la conformité des travaux au permis ou à la déclaration qui est délivrée sous 15 jours. L'administration dispose d'un droit de visite pendant trois années à compter de l'achèvement des travaux, à des fins de poursuites pénales éventuelles.

#### ***Agrément administratif des locaux de travail***

Les articles L. 510-1 à L. 510-4 et R. 510-1 et suivants du Code de l'urbanisme prévoient que la construction, la reconstruction, réhabilitation, l'extension, la réutilisation, le changement d'utilisation ou d'utilisateur, de tous locaux ou installation servant à des activités industrielles, commerciales, professionnelles, administratives, techniques, scientifiques ou d'enseignement doivent être soumis à un agrément de l'autorité administrative.

Cette procédure d'agrément demeure applicable à la seule région Ile-de-France pour les opérations du secteur privé et des collectivités territoriales.

L'agrément est une autorisation à caractère personnel qui doit être demandée par la personne qui doit réaliser l'opération de construction, de reconstruction, de réhabilitation, d'extension, de réutilisation ou de changement d'utilisation ou d'utilisateur. L'agrément est une autorisation administrative qui est nécessaire à la délivrance d'un permis de construire. Les sanctions de l'article L. 480-4 du Code de l'urbanisme sont applicables en cas de défaut d'agrément ou d'infraction à la réglementation applicable en telle matière.

## **2.4 Contrats Importants**

Les contrats importants conclus par la Société depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2007 sont ceux relatifs au développement de son patrimoine en exploitation. Ces contrats sont décrits au paragraphe [2] de la section « Rapport de Gestion » du présent document de référence, ainsi qu'au paragraphe [6] de la même section s'agissant des contrats de financement.

Enfin, la convention d'administration de bien conclue avec Foncière des Régions est décrite au paragraphe [9.3.1] de la même section du présent document de référence.

### **3. FACTEURS DE RISQUES**

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

#### **Table des matières des risques identifiés par FEL :**

- 3.1 Risques relatifs au secteur d'activité de la Société.
- 3.2 Risques relatifs aux actifs et à la stratégie de la Société.
- 3.3 Risques relatifs à l'exploitation des actifs.
- 3.4 Risques liés aux réglementations applicables.
- 3.5 Risques relatifs au régime SIIC.
- 3.6 Risques relatifs à l'organisation et à la structure juridique de la Société.
- 3.7 Risques relatifs à la structure financière de la Société.
- 3.8 Faits exceptionnels et litiges.

#### **3.1 RISQUES RELATIFS AU SECTEUR D'ACTIVITE DE LA SOCIETE**

##### **3.1.1 La Société est exposée à l'évolution des conditions macro-économiques et du marché de l'immobilier**

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

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

En outre, les variations à la baisse de l'indice INSEE du coût de la construction (ICC) sur lequel sont indexés les loyers des actifs immobiliers français de la Société pourraient également limiter la croissance des revenus locatifs de la Société. L'ICC a historiquement varié à la hausse (variation annuelle moyenne de l'indice de +3,87% sur la période 2000-2006) avec un minimum de hausse de +0,71% en 2005 et un maximum de 7,05% en 2006. Sur la base annuelle des loyers à percevoir par la Société au regard de son périmètre au 31 décembre 2007, la Société estime qu'une variation à la baisse de l'ICC de 1% entraînerait une baisse de près de un (1) million d'euros des loyers et du résultat net consolidé de la Société.

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

##### **3.1.2 La Société doit faire face à un environnement fortement concurrentiel dans le cadre de ses activités**

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

Cette concurrence se caractérise par l'existence de nombreux investisseurs institutionnels et des sociétés foncières, dont certains disposent de plus de ressources financières, d'un patrimoine plus conséquent et de capacités d'acquisition et de gestion plus importantes. La capacité financière de ces

concurrents et leur aptitude à entreprendre des projets de taille significative leur offrent la possibilité de répondre aux appels d'offres portant sur des acquisitions d'actifs à fort potentiel de rentabilité à des conditions de prix ne correspondant pas nécessairement aux critères d'investissement et aux objectifs d'acquisition que la Société s'est fixés.

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

### 3.1.3 La Société est exposée au risque de taux et notamment à une augmentation des taux d'intérêt

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

- la valeur des immeubles de la Société pourrait diminuer, les taux de rendements appliqués par les experts immobiliers au cours de leur processus d'évaluation étant en partie déterminés à partir des taux d'intérêts ;
- une augmentation des taux d'intérêt pourrait avoir un impact direct sur la situation financière de la Société. Cependant, la quasi-totalité de la dette de la Société fait l'objet de contrats de couverture de taux (cf. tableau infra). Ces contrats sont inscrits au bilan de la Société à leur juste valeur et la variation de leur juste valeur est inscrite dans les capitaux propres. Ainsi, l'impact qu'aurait une variation des taux d'intérêt sur le résultat net de la Société serait compensé par l'ajustement de la valeur des instruments de couverture au bilan de la Société.

Risque de taux - instruments de couverture (En k€)	Avant couverture		Après couverture		
	Taux fixe	Taux variable	Taux fixe SWAP	CAP et tunnels	Taux variable
Endettement financier brut à court terme	0	92 618			92 618
Endettement financier brut à long terme	0	741 688	550 000	185 000	6 688
<b>Endettement financier brut</b>	<b>0</b>	<b>834 306</b>	<b>550 000</b>	<b>185 000</b>	<b>99 306</b>

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

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

## 3.2 RISQUES RELATIFS AUX ACTIFS ET A LA STRATEGIE DE LA SOCIETE

### 3.2.1 La Société est exposée aux risques liés aux acquisitions d'actifs

La stratégie de développement de la Société repose sur l'acquisition d'immeubles et l'expose dans ce cadre à un certain nombre de risques. La Société est susceptible de ne pas atteindre ses objectifs de rendement. De plus, la Société peut ne pas avoir évalué à sa valeur un immeuble acquis (et par conséquent son prix) et peut ne pas parvenir à atteindre le rendement escompté et ses objectifs en termes de potentiel d'accroissement de valeur. La croissance par des acquisitions impose à la Société de mobiliser des ressources importantes et d'avoir recours à des financements externes. La Société ne peut pas garantir qu'elle sera en mesure de disposer des financements nécessaires ou que ceux dont elle pourrait bénéficier présenteront des conditions financières acceptables.

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

FEL fait réaliser tous les semestres des expertises de son portefeuille par des cabinets indépendants. Ces experts ont notamment procédé aux valorisations de certains actifs lors de leur acquisition, ce qui

lui permet de suivre de façon constante leur valorisation. La méthodologie utilisée par ces derniers est décrite au paragraphe 4.1 du rapport de gestion du présent document.

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

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

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

### **3.2.3 La Société est exposée à des risques liés à la concentration sectorielle de son patrimoine**

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

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

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

### **3.2.4 La Société est exposée à des risques liés à la concentration géographique de son patrimoine**

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

La Société souhaite réduire ce risque en continuant à diversifier l'implantation géographique de ses actifs immobiliers, en s'implantant notamment à l'étranger, mais ne peut assurer qu'elle pourra mener à bien cette stratégie. La réalisation de l'opération Morgan Stanley (apport des actifs situés en Allemagne) a permis à FEL de diversifier et de disperser le risque de concentration.

### **3.2.5 Risques liés à la non réalisation de la stratégie de la Société**

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

### **3.2.6 Risques liés à la dépendance vis-à-vis de certains locataires**

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

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

### **3.3 RISQUES RELATIFS A L'EXPLOITATION DES ACTIFS**

#### **3.3.1 La Société est exposée aux risques liés à la dégradation de la demande de locaux « logistique » et « activités »**

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

Sur la base annuelle des loyers à percevoir par la Société, la Société estime qu'une variation à la baisse du taux d'occupation de 1% entraînerait une baisse de près de 1 million d'euros des loyers et du résultat net consolidé de la Société tels qu'ils résultent des informations financières au 31 décembre 2007 figurant dans le présent document.

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

#### **3.3.2 La Société est exposée aux risques liés aux coûts de couvertures d'assurance appropriées**

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

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

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

Une description des polices d'assurance souscrites par la Société figure au paragraphe 3.9 du présent document.

#### **3.3.3 La Société est exposée aux risques liés à la défaillance de ses systèmes d'information**

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

### **3.4 RISQUES LIES AUX REGLEMENTATIONS APPLICABLES**

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

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

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

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

### **3.4.2 La Société est soumise à une réglementation des baux stricte**

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

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

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

### **3.4.3 La Société est exposée aux risques en matière d'environnement, de santé et de sécurité**

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

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

### **3.4.4 Risques liés au projet de loi de finances pour 2008**

Le projet de loi de finances pour 2008 présenté au Conseil des ministres du 26 septembre 2007 et examiné par l'Assemblée Nationale depuis le 16 octobre 2007, prévoit de supprimer le régime des plus-values à long terme sur les plus-values de cession de participations dans des sociétés à prépondérance immobilière réalisées par des personnes soumises à l'impôt sur les sociétés. Cette modification s'appliquerait aux cessions de titres réalisées à compter du 26 septembre 2007.



Ainsi, si le troisième alinéa de l'article 219-I a quinquies du Code général des impôts est modifié conformément audit projet de loi de finances, ces plus-values seront assimilées à des bénéfices ordinaires des cédants (soumis au taux de droit commun de 33,33% de l'impôt sur les sociétés).

Le projet de texte ne prévoit pas d'exception lorsque la société émettrice des titres cédés est une société cotée.

Par conséquent, si le projet de texte est voté en l'état par le parlement, les plus-values sur cessions de participations dans FEL réalisées par des actionnaires soumis à l'impôt sur les sociétés seront soumises à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun de 33,33% sans possibilité de revendiquer l'application d'un taux réduit si les titres ont été détenus pendant au moins deux années.

### **3.5. RISQUES RELATIFS AU REGIME SIIC ET AU REGIME DE L'ARTICLE 210 E DU CGI**

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

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

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

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

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

#### **3.5.1. Risques de perte définitive ou temporaire du bénéfice du Régime des SIIC**

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

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

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

- la Société doit être cotée sur un marché réglementé français ;
- la Société doit avoir un capital minimum de quinze millions d'euros ;
- la Société doit avoir pour objet principal l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la location, ou la détention directe ou indirecte de participations dans des personnes morales à l'objet social identique soumises au régime des sociétés de personnes ou à l'impôt sur les sociétés.

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

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

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

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

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

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

Le capital ou les droits de vote des SIIC ne doivent pas être détenus, directement ou indirectement, à hauteur de 60% ou plus par une ou plusieurs personnes agissant de concert, sous réserve de certaines exceptions expressément prévues par la loi, en particulier lorsque la ou les personnes agissant de concert détiennent, directement ou indirectement, plus de 60% du capital ou des droits de vote d'une SIIC sont elles-mêmes des SIIC."

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

Des mesures de tolérance s'appliquent lorsque le seuil de 60% est franchi en cours d'exercice du fait d'offres publiques ou d'opérations effectuées sous le régime fiscal de faveur des fusions. Dans ce cas, la condition est réputée respectée si le seuil de 60% est franchi à la baisse au plus tard à la date limite de dépôt des déclarations de résultats de l'exercice considéré (soit, pour les SIIC clôturant au 31 décembre, au plus tard le 31 mars de l'année suivant celle du franchissement du seuil).

Aux termes du IV de l'article 208 C du Code général des impôts, la SIIC concernée est imposée à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun au titre de chacun des exercices durant lesquels le plafond de 60% n'est pas été respecté.

Une grande incertitude existe concernant l'interprétation de ces règles du fait d'une rédaction imprécise des textes et de l'absence d'instructions administratives afférentes à ceux-ci. Il semble, néanmoins, admis que :

- l'inobservation du plafond de 60% devrait affecter la Société elle-même, mais également, ses filiales ayant opté pour le Régime des SIIC ;
- l'inapplication du Régime des SIIC pourrait conduire à l'imposition des dividendes distribués au cours de l'exercice considéré et prélevés sur des résultats SIIC réalisés par des filiales ayant opté pour le Régime des SIIC ;
- la Société ne sera pas considérée comme sortant définitivement du Régime des SIIC du fait du non respect de ce plafond de 60%. Ainsi, cette sortie ne serait que temporaire et la Société bénéficierait à nouveau du Régime des SIIC lors du franchissement à la baisse du seuil de 60%.

Le risque de sortie temporaire de Foncière Europe Logistique du régime SIIC en raison de non respect du plafond de 60% doit être analysé compte tenu du fait qu'au 31 décembre 2007 son actionnaire majoritaire détenant 59,86 % est la société Foncière des Régions, qui est elle-même une SIIC.

### **3.5.2. Prélèvement de 20% exigible sur les distributions de résultats exonérés**

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

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

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

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

Pour autant, compte tenu de l'introduction récente du Prélèvement de 20%, la Société n'est pas certaine de l'interprétation qui en sera faite par les autorités fiscales françaises. Il existe également des incertitudes sur le traitement comptable du Prélèvement de 20% et l'efficacité du mécanisme statutaire permettant de reporter la charge du Prélèvement de 20% sur les actionnaires qui en sont la cause (voir paragraphe 6.3.6.1 du présent document de base). Enfin, les règles du Prélèvement de 20% peuvent rendre certains fonds et certains investisseurs bénéficiant d'une exonération fiscale réticents à acquérir des participations significatives dans la Société, ce qui peut avoir un effet négatif sur le prix de l'action de la Société.

### **3.5.3. Modifications éventuelles du Régime des SIIC**

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

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

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

### **3.5.4. Engagements de conservation souscrits en vertu de l'article 210 E du Code général des impôts**

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

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

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

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

- Actif de Chalon, valorisé au 31 décembre 2007 pour env. 69 millions d'euros (apporté par Sophia GE le 24 juillet 2007),
- Actif d'Evry les Lisses, valorisé au 31 décembre 2007 pour env. 21,5 millions d'euros (cédé par General Electric le 24 juillet 2007)
- Les deux actifs de la Plaine de l'Ain, valorisés au 31 décembre 2007 pour 32,8 millions d'euros (apporté par Morgan Stanley le 20 novembre 2007)

La contrainte de détention de cinq (5) ans porte donc sur un patrimoine total de 123,3 millions d'euros, soit 8,5% du patrimoine total de FEL au 31 décembre 2007.

## **3.6 RISQUES RELATIFS A L'ORGANISATION ET A LA STRUCTURE JURIDIQUE DE LA SOCIETE**

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

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

### **3.6.2 La Société est dépendante de Foncière des Régions pour un certain nombre de prestations**

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

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

### **3.6.3 Conflits d'intérêts potentiels**

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

Le Groupe Foncière des Régions est néanmoins organisé autour de sociétés dédiées ayant une compétence spécifique :

- Les bureaux en France pour Foncière des Régions (SIIC) ;
- Les logements en France et en Allemagne pour Foncière Développement Logements (SIIC) ;
- Les murs d'exploitation pour Foncière des Murs (SIIC) ;
- Les parcs de stationnement pour Parcs GFR (société non cotée) ;
- La logistique et les locaux d'activités pour FEL (SIIC).

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

### 3.6.4 Contrôle majoritaire de la Société

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

## 3.7 RISQUES RELATIFS A LA STRUCTURE FINANCIERE DE LA SOCIETE

### 3.7.1 Risque de liquidité

Compte tenu de sa situation financière au 31 décembre 2007, la Société estime ne pas présenter de risque de liquidité.

Afin de mettre en regard l'Endettement Net au 31 décembre 2007 et la trésorerie générée par l'exploitation, le tableau ci-dessous distingue l'endettement brut et net au regard du résultat au 31 décembre 2007 :

Risque de liquidité (base comptes publiés au 31 décembre 2007) (En k€)	Avant couverture		Après couverture	
	Taux fixe	Taux variable	Taux fixe	Taux variable (*)
Endettement financier brut à court terme	0	92 618		92 618
Endettement financier brut à long terme	0	741 688	550 000	191 688
<b>Endettement financier brut</b>	<b>0</b>	<b>834 306</b>	<b>550 000</b>	<b>284 306</b>
Dette d'Exit Tax	42 206			
- Disponibilités et autres actifs financiers	-22 958			
<b>Endettement net</b>	<b>19 248</b>	<b>834 306</b>	<b>550 000</b>	<b>284 306</b>

EBITDA pr forma (base : compte de résultat proforma au 31 décembre 2007)	82 136
--	--------

(\*) 65% (185 M€) de dette à taux variable est couvert par des instruments optionnels (Cap, tunnels, etc.)

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

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

Sur la base du bilan consolidé au 31 décembre 2007, le niveau total de dette atteint 853,5 millions d'euros (y compris la dette d'Exit Tax), soit une LTV consolidée de 60,5 % et un ratio de couverture d'intérêt de 1,6 (EBITDA / Frais financiers = 29,9 M€ / 18,5 M€). Le ratio de couverture d'intérêt calculé sur la base de résultats pro forma au 31 décembre 2007 ressort à 1,9 (EBITDA pro forma / Frais financiers pro forma = 82,1 M€ / 43,2 M€).

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

### 3.7.2 Risque de change

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

### **3.7.3 Risque sur actions**

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

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

Au 31 décembre 2007, 98,2% des immeubles de placement et 100% des actifs destinés à la vente sont hypothéqués / nantis auprès des établissements de crédit qui ont consenti à FEL le financement nécessaire à son développement et au financement ou refinancement de ses acquisitions d'actifs immobiliers. Une défaillance dans le respect de ses obligations au titre de ces financements pourrait entraîner la saisie de ces actifs par les établissements de crédit et la dépossession de FEL.

## **3.8 FAITS EXCEPTIONNELS ET LITIGES**

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

## **3.9 ASSURANCES**

### **3.9.1. Assurances « Dommages aux biens » et « RCPI » (responsabilité civile).**

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

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

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

La Société est par ailleurs couverte par 2 polices de type « Multirisques immeubles » souscrites auprès de la Cie SAGENA suivant le montant des LCI suivantes : polices N° 8450 001 (LCI 6 millions d'euros) et 8450 002 (LCI 20 millions d'euros). Le volet RCPI est couvert par la même police et la garantie perte de loyers couvre 3 années de loyers.

### **3.9.2. Assurances construction**

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

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

### **3.9.3. Assurances de la société**

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

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

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

## 4. RESPONSABLE DU DOCUMENT

### 4.1. RESPONSABLE DU DOCUMENT

Monsieur Marc Henrion  
Président de FEL GESTION  
Gérant Commandité de FEL

### 4.2. ATTESTATION DU RESPONSABLE

*« J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent document de référence 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 (pages 5 à 59) présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.*

*J'ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes données dans le présent document ainsi qu'à la lecture d'ensemble du document.*

*Les informations financières historiques et pro forma présentées dans le présent document de référence ont fait l'objet de rapports des contrôleurs légaux qui ne contiennent ni observations et ni réserves, et qui figurent dans le présent document :*

- pages 150-151 pour le rapport sur les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2007 qu'ils ont émis le 31 mars 2008 ;*
- pages 172-173 pour le rapport général sur les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2007 qu'ils ont émis le 31 mars 2008 ;*
- pages 174 à 176 pour le rapport spécial sur les conventions réglementées et page 108 pour le rapport sur le contrôle interne relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2007 qu'ils ont émis le 31 mars 2008 »*

Fait à Paris, le 16 mai 2008

Marc Henrion  
Président de FEL Gestion  
Gérant Commandité  
Personne responsable de l'information financière



## 5. INFORMATION COMPLEMENTAIRE

### 5.1. EXPERTISES IMMOBILIERES

En complément du paragraphe 4.1 du rapport de gestion, il est précisé que l'ensemble du patrimoine est expertisé par des experts indépendants selon un rythme semestriel (30 juin et 31 décembre), et selon des modalités de calcul fixées par un cahier des charges interne, fondé sur les directives des instances de tutelle :

- recommandations de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) ;
- directives du rapport COB du 3 Février 2000 sur l'expertise immobilière (« Rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière du patrimoine des sociétés faisant publiquement appel à l'épargne » présidé par Georges Barthès de Reyter).

De plus, les experts immobiliers sélectionnés sont tous membres de l'AFREXIM (Association Française des Experts Immobiliers), et répondent à ce titre de la charte de l'expertise « évaluation immobilière » approuvée par l'AFREXIM.

#### 5.1.1. Liste des experts

<b>Cabinet</b>	<b>Nom d'expert</b>
DTZ	Philippe Dorion
CBRE	Christian Robinet
Jones Lang LaSalle Allemagne	Andrew M. Groom Stafan Schneider
Jones Lang LaSalle France	Christophe Adam Nicholas Holt

## 6. DOCUMENT D'INFORMATION ANNUEL (art 222-7 du Règlement Général de l'AMF)

### 6.1. PUBLICATION AU BULLETIN DES ANNONCES LEGALES OBLIGATOIRES (BALO)

Date de publication	Type de publication
15/06/2007	Avis de réunion valant avis de convocation de l'assemblée générale mixte du 24 juillet 2007
22/06/2007	- Avis de projet d'apport partiel d'actifs de Foncière des Régions à Foncière Europe Logistique - Avis de projet de fusion-absorption de Parc Saint Witz s SAS par Foncière Europe Logistique - Avis de projet de fusion-absorption de Saint Martin de Crau Logistique par Foncière Europe Logistique
06/07/2007	Rectificatif à l'avis de réunion valant avis de convocation pour l'assemblée générale mixte du 24 juillet 2007
03/08/2007	Droits de vote à l'assemblée générale mixte du 24 juillet 2007 et nombre d'actions et de droits de vote après réalisation de l'augmentation de capital du 24 juillet 2007
06/08/2007	Avis complémentaire à l'approbation des comptes annuels clos au 31 décembre 2006
10/08/2007	Chiffres d'affaires consolidés comparés au 30 juin 2006
15/10/2007	Avis de réunion d'une assemblée générale mixte
24/10/2007	Projet des comptes annuels sociaux et consolidés de l'exercice clos au 30 juin 2007
31/10/2007	Avis de convocation de l'assemblée générale mixte du 20 novembre 2007
07/11/2007	Chiffres d'affaires comparés en social et en consolidé au 30 septembre 2007
14 /11/2007	Rectificatif à l'avis de convocation pour l'assemblée générale mixte du 20 novembre 2007
30/11/2007	Droits de vote à l'assemblée générale mixte du 20 novembre 2007 et nombre d'actions et de droits de vote après réalisation de l'augmentation de capital du 22 novembre 2007
03/12/2007	Approbation des comptes annuels sociaux et consolidés de l'exercice clos au 30 juin 2007
09/01/2008	Nombre d'actions et de droits de vote après réalisation de l'augmentation de capital du 19 décembre 2007
13/02/2008	Chiffres d'affaires comparés en social et en consolidé au 31 décembre 2007

### 6.2. PUBLICATION SUR LE SITE INTERNET DE L'AMF

#### 6.2.1. Communiqués - Pacte

Néant

#### 6.2.2. Franchissement de seuil

Date de déclaration	Type de déclaration
---------------------	---------------------

04/07/2007	Déclaration de franchissement de seuils à la baisse par la société FDR 2 et à la hausse par la société Foncière des Régions
04/07/2007	Déclaration de franchissement de seuils à la baisse par la société CGO Protection
05/07/2007	Déclaration de franchissement de seuils à la hausse et déclaration d'intention par les sociétés AGF Foncier et AGFIMO
26/07/2007	Déclaration de franchissement de seuils à la hausse par la société Foncière des Régions
30/07/2007	Déclaration de franchissement de seuils à la hausse par la société Sophia GE
30/07/2007	Déclaration de franchissement de seuils à la baisse par les sociétés AGF Foncier et AGFIMO
28/11/2007	Déclaration de franchissement de seuils à la baisse par Foncière des Régions
28/11/2007	Déclaration de franchissement de seuils à la hausse par la société MSRESS III Investment Management
29/11/2007	Déclaration de franchissement de seuils à la baisse de la société Sophia GE
04/12/2007	Déclaration d'intention par la société MSRESS III Investment Management
20/12/2007	Déclaration de franchissement de seuils à la hausse par la société Cardif Assurance Vie
10/01/2008	Déclaration de franchissement de seuils à la baisse de la société MSRESS III Investment Management

### 6.2.3. Rapport annuel, document de référence et prospectus AMF

Date d'enregistrement	Type de document
09/07/2007	Prospectus (à l'occasion de l'émission et de l'admission d'actions nouvelles)
05/11/2007	Rapport annuel 2007 (sur l'exercice social clos au 30 juin 2007)
14/11/2007	Annexe au rapport du gérant à l'assemblée générale extraordinaire du 20 novembre 2007 (à l'occasion de l'émission et de l'admission d'actions nouvelles)
10/12/2007	Note d'opération (à l'occasion de l'émission et de l'admission d'actions nouvelles)

### 6.3. PUBLICATIONS SUR LE SITE INTERNET DE LA SOCIETE FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE

L'ensemble des informations ci-dessous peut-être consulté sur le site [www.fonciere-europe-logistique.fr](http://www.fonciere-europe-logistique.fr))

Date de publication	Type de document
09/07/2007	Visa AMF « Document E » relatif à FEL
26/07/2007	FEL signe 2 opérations de développement d'actifs logistiques pour un montant de près de 590 millions d'euros sur 830 000 m2
04/12/2007	Finalisation de l'opération d'apport Morgan Stanley
17/12/2007	Clôture de l'augmentation de capital de FEL

### 6.4. PUBLICATIONS DIVERSES

<b>Date de publication</b>	<b>Type de publication</b>
26/07/2007	Présentation aux analystes : Résultats au 30 juin 2007 – Création de FEL
26/10/2007	Descriptif du programme de rachat d'actions autorisé par l'assemblée générale du 24 juillet 2007.
20/02/2008	Présentation aux analystes : Résultats au 31 décembre 2007

## TABLES DE CONCORDANCE

Afin de faciliter la lecture du document de référence, la table thématique suivante permet d'identifier les principales informations requises par le règlement européen (CE) 809/2004 de la Commission du 29 avril 2004.

<b><u>Nature de l'information</u></b>	<b>Paragraphe et N° de la page</b>
<b>1. Personnes responsables</b>	
1.1 Personnes responsables des informations	IV-4.1. p 231
1.2 Déclarations des personnes responsables	IV-4.2. p 231
<b>2. Contrôleurs légaux des comptes</b>	
2.1 Noms et adresses	II-5.1. p 110
2.2 Démissions / non renouvellements	II-5.1. p 110
2.3 Rémunérations	II-5.2. p 110
<b>3. Informations financières sélectionnées</b>	
3.1. Présentation des informations financières historiques sélectionnées	Chiffres clés p 3 I-4.2. p 23 I-6. p 31
3.2. Périodes intermédiaires	N/A
<b>4. Facteurs de risque</b>	
4.1 Risques de marché	IV-3.1. p 219
4.2 Risques liés à l'exploitation de la société	IV-3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6, 3.7 p 220-228
4.3 Risque de liquidité	IV -3.7.1., p 228
4.4 Risques liés à l'environnement	IV-3.4.3. p 228
4.5 Autres risques	IV-3.8, IV-3.9. p 229
<b>5. Informations concernant l'émetteur</b>	
5.1 Histoire de la société	IV-2.1. p 207
5.1.1 Raison et nom de la Société	IV-1.1.1. p 193
5.1.2 Lieu et n°d'enregistrement de la Société	IV-1.1.4. p 193
5.1.3 Date de constitution et durée de vie de la Société	IV-1.1.5. p 193
5.1.4 Siège social et forme juridique de la Société	IV-1.1.2./ 1.1.3 p 193 I-2 p 9
5.1.5 Développements de l'activité de la Société	IV-2.1. p 198
5.2 Investissements	I-2 p 9
5.2.1 Principaux investissements réalisés durant l'exercice	I-2 p 9, III-3.1.2 p 118
5.2.2 Principaux investissements en cours	N/A

<b>6. Aperçu des activités</b>	
6.1 Principales activités	I-2. p 9 I-3 p 11
6.1.1 Opérations effectuées par la Société durant l'exercice	I-2 p 9
6.1.2 Nouveau produit ou service important lancé sur le marché	N/A
6.2 Principaux Marchés	I-3 p 11 I-5 p 25
6.3. Evènements exceptionnels	I-2.1 p 9 I-2.2 p 9
6.4. Dépendance à l'égard des brevets et licences	N/A
6.5. Position concurrentielle	I-5.4. p 30
<b>7. Organigramme</b>	
7.1 Description du Groupe	IV 2.2. p 208
7.2 Liste des filiales importantes	I-10.1. p 57
<b>8. Propriétés immobilières</b>	
8.1 Immobilisations corporelles importantes	I-3 p 11 III-3.3.3.1.4 p 134
8.2 Questions environnementales	I-9.1 p 52
<b>9. Examen de la situation financière et du résultat</b>	
9.1. Situation financière de la Société	I-6 p 31
9.2. Résultat d'exploitation	I-6 p 31
9.2.1. Facteurs importants, y compris les événements inhabituels ou peu fréquents ou de nouveaux développements, influant sensiblement sur le revenu d'exploitation de la société	I-6.1.4 p 32
9.2.2 Raisons des changements importants du chiffre d'affaires net ou des produits nets	I-6.1.5 p 33 I-6.2.2 p 39
9.2.3 Stratégie ou facteur de nature gouvernementale, économique, budgétaire, monétaire ou politique ayant influé sensiblement de manière directe ou indirecte les opérations de la Société	I-2 p 9
<b>10. Trésorerie et capitaux</b>	
10.1 Capitaux de l'émetteur	IV-1.2. p 198, comptes consolidés 31.12.07 III – 2.3 p 116 III-3.3.3.3 p 136
10.2 Flux de trésorerie	III-2.4 p 117
10.3. Conditions d'emprunt et structure de financement de l'émetteur	I-6.1.7 p 35 III-3.3.3.6 p 138
10.4 Restriction à l'utilisation des capitaux	N/A
10.5 Sources de financement nécessaires pour honorer les engagements relatifs aux décisions d'investissement	I-6.1.7.4 p 40 III-3.3.3.6 p 138
<b>11. Recherche et développement, brevets et licences</b>	I- 10.2 p 57

<p><b>12. Information sur les tendances</b></p> <p>12.1. Principales tendances</p> <p>12.2. Evénements</p>	<p>I-10.4 p 58 I-5 p 25</p> <p>I-2 p 9</p>
<p><b>13. Prévisions ou estimations du bénéfice</b></p>	<p>N/A</p>
<p><b>14. Organes d'administration, de direction et de surveillance et direction générale</b></p> <p>14.1. Informations concernant les membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance;</p> <p>14.2. Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la direction générale</p>	<p>II-1 p 61 II-1.1.1 p 61 (Composition de Conseil de Surveillance) II-1.1.3 p 64 (Mandats des membres du CS au cours de 5 dernières années) II-1.1.4 p 87 (Fonctionnement du CS) II-1.2 p 89 (Direction de la société)</p> <p>II-1.6 p 94</p>
<p><b>15. Rémunération et avantages</b></p> <p>15.1. Rémunération et avantages versés</p> <p>15.2. Montants provisionnés</p>	<p>I-10.5.1. p 58 I-8.5 p 49 II-1.2.5. p 93 II-1.8 p 94</p> <p>N/A</p>
<p><b>16. Fonctionnement des organes d'administration et de direction</b></p> <p>16.1. Date d'expiration du mandat</p> <p>16.2. Informations sur les contrats de service liant les membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance à l'émetteur ou à l'une quelconque de ses filiales</p> <p>16.3. Informations sur les comités de l'émetteur</p> <p>16.4. Conformité de l'émetteur au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur</p>	<p>II-1.1.1 p 61 II -1.2 p 89</p> <p>I-8.5.2 p 50 II-1.2 p 90</p> <p>II-1.8.2 p 94 II-1.7 p 93 I-8.5.1. p 49</p> <p>II-2 p 95</p>
<p><b>17. Salariés</b></p> <p>17.1. Nombre de salariés à la fin de la période couverte par les informations financières historiques</p> <p>17.2. Participations et stock options.</p> <p>17.3. Accord de participation des salariés dans le capital de l'émetteur.</p>	<p>I-8.6. p 51</p> <p>I-7.3. p 46</p> <p>N/A</p>

<p><b>18. Principaux actionnaires</b></p> <p>18.1. Noms de toute personne non membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance qui détient, directement ou indirectement, un pourcentage du capital social</p> <p>18.2. Principaux actionnaires de l'émetteur disposant de droits de vote différents</p> <p>18.3. Contrôle</p> <p>18.4. Accord entraînant un changement de son contrôle</p>	<p>IV-1.3. p 203</p> <p>IV-1.3. p 203 IV-1.3. p 203</p> <p>I-2. p 9</p>
<p><b>19. Opérations avec des apparentés</b></p>	<p>I-10.5 p 58 Rapport spécial CAC p 174</p>
<p><b>20. Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'émetteur</b></p> <p>20.1. Informations financières historiques</p> <p>20.2. Informations financières pro forma</p> <p>20.3. États financiers</p> <p>20.4. Vérification des informations financières historiques annuelles</p> <p>20.5. Date des dernières informations financières</p> <p>20.6. Informations financières intermédiaires et autres</p> <p>20.7. Politique de distribution de dividendes et dividende par action</p> <p>20.8. Procédures judiciaires et d'arbitrage</p> <p>20.9. Changement significatif de la situation financière ou commerciale</p>	<p>III- 1, p 112</p> <p>III-3.3.2 p 128</p> <p>III-2 p 113</p> <p>III-5 p 152</p> <p>III-4, p 150</p> <p>III-7, p 172</p> <p>III-2, p 113</p> <p>N/A</p> <p>I- 8.2. p 47</p> <p>II-1.3. p 93</p> <p>II-1.4 p 94</p> <p>II-1.5 p 94</p> <p>Chiffres clés, I-2 p 9, I-6 p 32</p>
<p><b>21. Informations complémentaires</b></p> <p>21.1. Capital social</p> <p>21.1.1 Montant du capital souscrit, nombre le montant du capital souscrit et, pour chaque catégorie d'actions: le nombre d'actions autorisées; le nombre d'actions émises et totalement libérées et le nombre d'actions émises, mais non totalement libérées; la valeur nominale par action, ou le fait que les actions n'ont pas de valeur nominale; et un rapprochement du nombre d'actions en circulation à la date d'ouverture et à la date de clôture de l'exercice.</p> <p>21.1.2. Actions non représentatives du capital</p> <p>21.1.3. Nombre, valeur comptable et valeur nominale des actions détenues par l'émetteur lui-même ou en son nom, ou par ses filiales;</p> <p>21.1.4. Valeurs mobilières convertibles, échangeables ou assorties de bons de souscription</p> <p>21.1.5. Informations sur les conditions régissant tout droit d'acquisition et/ou toute obligation attaché(e) au capital souscrit, mais non libéré, ou sur toute entreprise visant à augmenter le capital;</p> <p>21.1.6. Informations sur le capital de tout membre du groupe faisant l'objet d'une option ou d'un accord conditionnel ou inconditionnel prévoyant de le placer sous option,</p>	<p>IV-1.2.2 p 199</p> <p>IV-1.2.3. p 199 IV-1.2.7 p 200</p> <p>IV-1.2.6 p 200</p> <p>I-7.1 p 45</p> <p>N/A</p> <p>N/A</p> <p>N/A</p>



<p>21.1.7. Historique du capital social pour la période couverte par les informations financières historiques, mettant tout changement survenu en évidence.</p> <p>21.2. Acte constitutif et statuts</p> <p>21.2.1. Objet social</p> <p>21.2.2. Membres de ses organes d'administration, de direction et de surveillance.</p> <p>21.2.3. Droits, privilèges et restrictions attachés à chaque catégorie d'actions existantes.</p> <p>21.2.4. Actions nécessaires pour modifier les droits des actionnaires</p> <p>21.2.5. Convocation et conditions d'admission aux assemblées générales annuelles et aux assemblées générales extraordinaires des actionnaires</p> <p>21.2.6. Disposition de l'acte constitutif, des statuts, d'une charte ou d'un règlement de l'émetteur qui pourrait avoir pour effet de retarder, de différer ou d'empêcher un changement de son contrôle.</p> <p>21.2.7. Disposition de l'acte constitutif, des statuts, d'une charte ou d'un règlement fixant le seuil au-dessus duquel toute participation doit être divulguée.</p> <p>21.2.8. Conditions, imposées par l'acte constitutif et les statuts, une charte ou un règlement, régissant les modifications du capital, lorsque ces conditions sont plus strictes que la loi ne le prévoit.</p>	<p>IV-1.2.3 p 199</p> <p>IV-1.1 p 193 IV-118 p 193 II-1.1.1 p 61 II-1.2. p 89 IV-1.2.1 p 198</p> <p>IV-1.1.10, p 194 IV-1.1.13, p 195</p> <p>IV-1.1.13 p 195</p> <p>IV-1.2.10 p 202</p> <p>IV-1.1.14 p 197 IV-1.1.15 p 197</p> <p>N/A</p>
<b>22. Contrats importants</b>	I-10.5 p 58
<b>23. Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts</b>	I-4.1 p. 21
<b>24. Documents accessibles au public</b>	IV-1.1.7. p 193 IV-6. p 233
<b>25. Informations sur les participations</b>	I-10.1 p 57

Afin de permettre au lecteur de retrouver dans le document de référence les éléments du rapport financier annuel, la table thématique suivante permet d'identifier les principales informations requises par l'article L.451-1, L.451-2 du Code de commerce et l'article 222-3 du Règlement général de l'AMF.

N°	Information	Référence
<b>Rapport financier annuel</b>		
1	Comptes annuels	III-5, p 152-154 III-6, p 155-171
2	Comptes consolidés	III-2, p 113-117 III-3, p 118-150
3	Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes sociaux	III-7, p 172
4	Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	III-4, p 150
5	Rapport de gestion comprenant au minimum les informations mentionnées aux articles L.225-100, L.225-100-2, L.225-100-3 et L.225-211 alinéa 2 du Code de commerce	I, p 7-58
	Déclaration des personnes assumant la responsabilité du rapport de gestion	IV-4.2, p 231
6	Honoraires des commissaires aux comptes	II-5, p 110
7	Rapport du Président sur les conditions de préparation et d'organisation des travaux du conseil ainsi que des procédures de contrôle interne mise en place par la Société	II-3, p 96-107
8	Rapport des commissaires aux comptes sur le contrôle interne	II-4, p 108
9	Liste de l'ensemble des informations publiées par la Société ou rendues publiques au cours des 12 derniers mois.	IV-6, p 233-235